



**T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ**



**YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN  
TAŞINMAZ EDİNİMİNDE KARŞILAŞILAN  
SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**Fidan AKYOL  
36031**

**Danışman  
DENİZ ORUÇ  
UZMAN**

**Ankara  
2012**



**T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ**



**YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN  
TAŞINMAZ EDİNİMİNDE KARŞILAŞILAN  
SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**Fidan AKYOL  
36031**

**Danışman  
DENİZ ORUÇ  
UZMAN**

**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.

**Fidan AKYOL**



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



**Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu**

Fidan AKYOL tarafından hazırlanan “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri” 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.

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

## **ÖNSÖZ**

Çalışmalarım boyunca desteğini her zaman hissettiğim sevgili babam Mevlüt AKYOL'a ve sevgili annem Mavişeker AKYOL'a, ilgisini ve zamanını esirgemeyen sevgili ablam Birgül TEMEL'e, tez çalışmamın başından itibaren zaman ayırarak bilgi ve tecrübelerini paylaşan Şube Müdürü Gürbüz GÜNEŞ'e ve tez çalışmamın danışmanlığını üstlenen sevgili arkadaşım Deniz ORUÇ' a bütün katkılarından dolayı teşekkürü bir borç bilirim.

**Fidan AKYOL**

**Ankara 2012**

## ÖZET

Akyol, Fidan. Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Ankara 2012.

Yabancıların taşınmaz edinimi kamuoyunun her zaman yakından takip ettiği bir konu olmakla birlikte geçtiğimiz günlerde Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile kamuoyunun konuya olan ilgisi daha da artmıştır. Yabancıların taşınmaz edinme haklarının varlığı kural olarak kabul edilmekle birlikte bu hakkın kullanımı günümüzde özellikle küreselleşmenin ve serbest piyasa ekonomisine geçişin de etkisiyle değişiklikler göstermiştir. Ülkemizde de yabancıların taşınmaz edinimi tarih boyunca farklı şekillerde uygulanmış ve zamana göre bu uygulamalar değişmiştir. Bu değişikliklerin daha açık görülebilmesi amacıyla yabancıların ülkemizde taşınmaz edinim süreçleri tarihsel gelişim seyri içerisinde ele alınarak günümüze kadar yaşanan süreç değerlendirilmiştir.

Çalışmamızda öncelikle kavramsal olarak genel bir çerçeve çizildikten sonra konuya ilişkin yasal süreç tarihi gelişimi içerisinde anlatılmıştır. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ediniminde karşılaştıkları sorunlar belli başlıklar halinde belirlenmeye çalışılarak çeşitli öneriler getirilmiştir. Kavramsal çerçevenin oluşturulmasında öncelikle literatür taraması yapılmış, internet üzerinden ve kütüphaneden konu ile ilgili yayınlar tespit edilerek gerekli doküman toplanmış ve seçilen kaynaklardan yararlanılmıştır. Daha önce konu ile ilgili yapılmış çalışmalar incelenmiştir. Karşılaşılan sorunların tespitinde ise konu ile ilgili olan inceleme raporları, 2006 yılında Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulunun konu ile ilgili hazırladığı rapor ve konu ile ilgili Anayasa Mahkemesi kararlarına ulaşılarak konunun yargıya yansıyan boyutu incelenmiştir. Ayrıca uygulayıcılarla şifahi görüşmeler yapılarak sorunların tespiti ve çözüm önerileri ile ilgili düşünceleri alınmıştır. Uygulamaların görülmesi ve karşılaştırılabilmesi açısından seçilmiş AB ülkelerinde yabancıların taşınmaz edinim sistemleri incelenmiş ve çalışmanın sonucunda da yabancı gerçek kişilerin ve yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin uygulamada karşılaşılan sorunlar belli başlıklar halinde belirlenmiş ve çözüm önerileri getirilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Yabancı Gerçek Kişi, Yabancı Tüzel Kişi, Tapu Kanunu, Yabancıların Taşınmaz Edinimi, Mülkiyet

## **ABSTRACT**

Akyol, Fidan. Problems of Foreign Natural Person's and Legal Entities' During Real Estate Acquisition and Resolution Suggestions, Land Registry and Cadastral Expertise Thesis, Ankara 2012.

Real estate acquisition of foreigners has always been a topic that public follows closely, nevertheless, with the recent alteration of Land Registry Law, public interest has increased. Although the existence of real estate acquisition of foreigners has been accepted as a rule, the usage of this rule has shown variability towards changing and evolving world order over time and national interests. Real estate acquisition of foreigners in our country has also been applied in different forms throughout history and these applications has has varied according to that period. In order for these changes to be seen more clearly, the process until today is evaluated by treating the process of foreigners' real estate acquisition in our country, in chronological order.

First of all, in our study, a general conceptual framework is drawn before related legal process is explained in its historical course. Problems that foreign natural person and legal entities face during real estate acquisition, are identified under certain headlines and various suggestions are made. First, literature scanning is made, necessary documents are gathered by determining publications related to the subject, via Internet and from library and chosen resources are used in building conceptual framework. As for determining problems, related analysis reports, related report that Presidency of Republic of Turkey Public Supervision Body has prepared in 2006, and related verdicts of Constitutional Court's are reached and dimension of the subject that passed through to court is studied. Furthermore, interviews are made with the implementers and their opinions are taken related to the determination of problems and resolution suggestions. At the end of the study, problems that foreign natural person and legal entities face during real estate acquisition, are identified under certain headlines and various suggestions are made.

**Key Words:** Foreign Natural Person, Foreign Legal Entity, Land Registry Law, Real Estate, Acquisition of Foreigners, Acquisition of Property

## İÇİNDEKİLER

	<b>Sayfa</b>
ÖNSÖZ.....	i
ÖZET .....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR DİZİNİ .....	ix

### BİRİNCİ BÖLÜM GENEL BİLGİLER

1. GİRİŞ.....	1
2. YABANCI KAVRAMI .....	2
2.1. Genel Olarak .....	2
2.2. Yabancı Gerçek Kişiler .....	2
2.2.1. Yabancı Bir veya Birkaç Devlet Vatandaşlığında Olanlar.....	3
2.2.2. Bir Tanesi Türk Vatandaşlığı Olan Çok Uyruklular .....	3
2.2.3. Vatansızlar .....	3
2.2.4. Mülteciler .....	4
2.2.5. Göçmenler .....	4
2.2.5.1. Serbest Göçmen .....	5
2.2.5.2. İskanlı Göçmen .....	5
2.2.5.3. Münferit Göçmen .....	6
2.2.5.4. Toplu Göçmen .....	6
2.2.6. Azınlıklar .....	6
2.3. Yabancı Tüzel Kişiler .....	7
2.3.1. Yabancı Ortaklıklar .....	8
2.3.2. Dernek ve Vakıflar .....	8
3. YABANCILARA TANINACAK HAKLARIN KAPSAMI VE YABANCILAR HUKUKUNA HAKİM OLAN İLKELER.....	9
3.1. Yabancılara Tanınacak Hakların Kapsamı .....	9
3.1.1. Yabancı ile Vatandaşın Eşitliği Prensibi .....	10
3.1.2. Adaletin Milletlerarası Standardı Prensibi .....	10



3.2. Yabancılar Hukukuna Hâkim Olan İlkeler.....	10
3.2.1. Ülkesel Egemenlik.....	11
3.2.2. Yabancılara Özel Kurallar Koyma Özgürlüğü.....	11
3.2.3. Karşılıklılık (Mütekabiliyet).....	11
3.2.4. Mukabele-i bil misil (karşı işlem).....	12
3.2.5. En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı.....	12
3.2.6. Müktesep Haklara Saygı.....	12

## İKİNCİ BÖLÜM

### YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN

#### TAŞINMAZ EDİNİMİ

1. TARİHİ SÜREÇ.....	14
1.1. Cumhuriyetten Önceki Dönem.....	15
1.1.1. 1868 Öncesi Dönem.....	15
1.1.2. 1868–1923 Yılları Arasında Geçen Dönem.....	17
1.2. Cumhuriyet Dönemi.....	20
1.2.1. T.C. Anayasalarında Yer Alan Düzenlemeler.....	20
1.2.1.1. 1921 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı.....	20
1.2.1.2. 1924 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı.....	21
1.2.1.3. 1961 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı.....	21
1.2.1.4. 1982 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı.....	22
1.2.2. Yasal Düzenlemeler.....	24
1.2.2.1. Medeni Kanun.....	25
1.2.2.2. Tapu Kanunu.....	25
1.2.2.2.1. Kanuni Sınırlamalar.....	28
1.2.2.2.1.1. Karşılıklılık (Mütekabiliyet).....	37
1.2.2.2.1.1.1. Karşılıklılığın Uygulanma Şekli.....	37
1.2.2.2.1.2. Alan İtibariyle Getirilen Sınırlamalar.....	46
1.2.2.2.1.3. Hassas Alanlarda veya Stratejik Yerlerde Kamu Yararı ve Ülke Güvenliği Bakımından Getirilen Sınırlamalar.....	47
1.2.2.3. 442 Sayılı Köy Kanunu (Yürürlükten kaldırılan 87. maddesi).....	48

1.2.2.4.	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu .....	48
1.2.2.4.1.	Birinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeler .....	49
1.2.2.4.2.	İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeleri .....	50
1.2.2.4.2.1.	İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgelerinde Aşağıdaki Esaslar Uygulanır.....	50
1.2.2.4.3.	Güvenlik Bölgeleri .....	52
1.2.2.5.	Özel Öğretim Kurumları Kanunu .....	53
1.2.2.6.	Türk Parasının Kıymetinin Korunması Hakkında 32 Sayılı Karar .....	53
1.2.2.7.	Mukabele-i Bilmisil Kanunu .....	54
1.2.2.7.1.	Yunan Uyruklulara Uygulanan Tedbirler.....	55
1.2.2.7.2.	Suriye Uyruklulara Uygulanan Tedbirler.....	56
1.2.3.	Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesiyle İlgili Sınırlamanın İstisnaları ..	59
1.2.3.1.	Yabancılara Ait Dini, İlmi ve Hayri Müesseseler .....	59
1.2.3.2.	Vakıfları Kanunu .....	59
1.2.3.3.	Yabancı Devletlerin Ankara'da Elçilik ve Konsolosluk Binaları İçin Arsa Edinmeleri.....	59
1.2.3.4.	Turizmi Teşvik Kanunundaki İstisna .....	60
1.2.3.5.	Türk Vatandaşlığı Kanununa Göre Vatandaşlığı Kaybedenler İçin Uygulanacak İstisnalar.....	60
1.2.3.6.	Yalova Termal Kaplıcaları Bölgesinde İstisna.....	61
1.2.3.7.	Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun Yönetim ve Denetimindeki Taşınmaz Mallarla İlgili İstisna .....	61
1.2.3.8.	Hilafetin İlgasına ve Hanedan-I Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun .....	62
1.2.3.9.	Lozan Antlaşmasına Bağlı 24 Temmuz 1923 Tarih ve 8 Numaralı Genel Af Beyannamesine Ait Protokol ile Af Kapsamı Dışında Tutulan Yüzellilikler ve 487 Sayılı Genel Kanunu.....	63

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN**  
**TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ**

1. TARİHSEL GELİŞİM .....	64
2. YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER.....	75
2.1. 27.11.1994 Tarih ve 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun...	75
2.2. 07.03.1954 Tarih ve 6326 Sayılı Petrol Kanunu .....	76
2.3. 12.03.1982 Tarih ve 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu.....	77
3. YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİNİ DÜZENLEYEN DİĞER KANUNLAR .....	78
3.1. 19.01.2002 Tarih ve 4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu .....	78
3.2. 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu .....	78
4. YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ.....	79
5. YABANCI DERNEKLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ.....	84
6. YABANCI VAKIFLARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ .....	85
7. YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN MİRAS HAKKI.....	86
7.1. Yabancı Gerçek Kişilerin Gayrimenkul Mirasçılığı.....	86
7.2. Yabancı Tüzel Kişilerin Gayrimenkul Mirasçılığı .....	87

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**SEÇİLMİŞ BAZI AB ÜLKELERİNDE YABANCILARIN**  
**TAŞINMAZ EDİNİM SİSTEMLERİNİN İNCELENMESİ**

1. ALMANYA .....	89
2. AVUSTURYA .....	89
3. FRANSA .....	89
4. BELÇİKA .....	90
5. İNGİLTERE .....	90
6. DANİMARKA .....	90
7. HOLLANDA.....	91
8. İSPANYA .....	91
9. İTALYA .....	91

10. YUNANİSTAN .....	92
11. BULGARİSTAN .....	92
12. POLONYA .....	93

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **SORUNLARIN ANALİZİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ.....	94
<b>SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>100</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>106</b>

## KISALTMALAR DİZİNİ

<b>AB</b>	: Avrupa Birliği
<b>Bkz</b>	: Bakınız
<b>E.</b>	: Esas
<b>EFTA</b>	: European Free Trade Association
<b>K.</b>	: Karar
<b>MD</b>	: Madde
<b>RG</b>	: Resmi Gazete
<b>S</b>	: Sayı
<b>S.</b>	: Sayfa
<b>T</b>	: Tarih
<b>TAKBİS</b>	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
<b>TKGM</b>	: Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼đ¼
<b>TTK</b>	: T¼rk Ticaret Kanunu
<b>VD</b>	: Ve Devamı

# **BİRİNCİ BÖLÜM**

## **GENEL BİLGİLER**

### **1. GİRİŞ**

Ülkelerin yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülke topraklarında gayrimenkul edinimi konusunda tanıdıkları hak ve yükümlülükler, tarihsel süreçte değişim ve gelişim gösteren bir takım yasal düzenlemelere tabi tutulmuştur. Tarihin belirli dönemlerinde birçok devlet yabancıların ülkelerinde gayrimenkul edinimini yasaklayıcı düzenlemeler getirirken; günümüzde özellikle küreselleşmenin ve serbest piyasa ekonomisine geçişin de etkisiyle bu engellemeler belirli prensipler çerçevesinde asgari düzeye indirgenmeye çalışılmaktadır. Türk hukukunda yabancıların taşınmaz edinimi zaman içerisinde değişiklikler göstermiştir.

Çalışmamın birinci bölümünde yabancılık kavramı ele alınmış bu kavram ile ilgili olarak genel bir çerçeve çizilmiştir. Kavramsal çerçevenin oluşturulmasında öncelikle literatür taraması yapılmış, internet üzerinden ve kütüphaneden konu ile ilgili yayınlar tespit edilerek gerekli doküman toplanmış ve seçilen kaynaklardan yararlanılmıştır. İkinci ve üçüncü bölümde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ediniminin tarihi süreci, konu hakkındaki yasal mevzuat ve bunların istisna ve sınırlamaları incelenmiştir. Dördüncü bölümde bazı Avrupa birliği ülkelerindeki uygulamalar incelenerek ülkemizdeki uygulamayla ilgili karşılaştırmalar yapılarak bu sistemler değerlendirilmiştir. Çalışmamın son bölümünde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ediniminde karşılaşılan sorunlar, konu ile ilgili olan inceleme raporları, 2006 yılında Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulunun konu ile ilgili hazırladığı rapor ve konu ile ilgili Anayasa Mahkemesi kararlarına ulaşılarak konu yargıya yansıyan boyutu ile incelenmiş ve uygulayıcılarla şifahi görüşmeler yapılarak sorunların tespiti ve çözüm önerileri ile ilgili düşünceleri alınmıştır. Çalışmamın amacı hem yabancı gerçek kişiler hemde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz ediniminde karşılaşılan sorunların belirlenmesi olduğundan oldukça geniş bir içeriğe sahiptir. Bu nedenle özellikle sorunların tespiti açısından çok detaylı tespit yapmak yerine uygulamada sıklıkla karşılaşılan sorunlar ele alınarak çözüm önerileri getirilmiştir.

## **2. YABANCI KAVRAMI**

### **2.1. Genel Olarak**

Türk mevzuatında yabancılar hukuku ayrı bir kanunla düzenlenmediği için bu kıstas genel anlamda vatandaşlık hukuku üzerinden ve Medeni hukuk üzerinden çıkarılır. Bu kıstaslara göre de kişinin yabancılığı gerçek kişi ve tüzel kişi olarak iki kategoride ele alınmaktadır. Yabancı gerçek kişi; şahıslar yani insanlar olarak değerlendirilirken, yabancı tüzel kişilere devlet, dernek ve şirketler örnek gösterilebilir (Gerçek ve Tüzel Kişiler Bakımından Yabancı Kavramı, Erişim, [http://www.turkhukusitesi.com/makale\\_281.htm](http://www.turkhukusitesi.com/makale_281.htm), 19.03.2012).

Bir gerçek veya tüzel kişinin yabancılık vasfının tespiti, bir bakıma vatandaşlığın tespitidir. Yani yabancı gerçek kişinin kim olduğunu ortaya koyabilmek için vatandaş kavramının açıklanması gerekir (Tekinalp, 2003:6). Devletler Hukuku Enstitüsünün 1892 tarihindeki toplantısında verdiği tarife göre (Levi, 2006: 17) yabancı; “ Bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatandaşlığını iddiaya hakkı olmayan kimsedir.” 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununda (Bkz. RG. T. 12.06.2009 S.27256) ise yabancı; “Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişiyi” ifade etmektedir. Yani yabancı, başka bir devletin vatandaşı olabileceği gibi vatansız kişiler ve mülteciler de olabilir (Altuğ, 1976:8). Bu tanımlamalardan görüldüğü üzere Yabancıtanımını vatandaşlık kıstasına göre belirleyenler olduğu gibi aynı zamanda statü bakımından farklı olma faktörüne göre yapanlarda vardır. Bulunduğu statü sebebi ile kişinin yabancılık vasfını aldığı ileri süren bu görüş, yabancıyı tabi olduğu hukuki durum açısından ele alan bir tanımdır. Yani yabancıtanımının sahip olduğu haklar üzerinden bir tanımlama yoluna gidilir. Ancak doktrinde birçok yazar vatandaşlık kıstasına göre yabancı kavramını tanımlamaktadır.

### **2.2. Yabancı Gerçek Kişiler**

Gerçek kişi “haklara ve borçlara ehil olan insanlar” olarak tanımlanırken Yabancı gerçek kişi tanımı birçok şekilde yapılabilir ancak en çok kullanılan şekli ile “ Ülkesinde bulunduğu devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kimse” olarak tanımlanabilir. Yukarıda yapılan açıklamalarda, yabancılık kavramı, var olan haklar üzerinden değil vatandaşlık kıstası üzerinden tanımlamıştır. Bu sebeple her şeyden önce vatandaşlık kavramının açıklığa

kavuşturulması gereklidir (Çelikel, 2004:18). “Vatandaşlık, kişiyi bir devlete bağlayan hukuki ve siyasi bir bağıdır”. Başka bir tanımlama ile “vatandaşlık, devletin tek taraflı egemenlik hakkını kullanarak, koşullarını ve hükümlerini saptadığı bir hukuki statüyü gerçekleştiren, fert ile arasında kurulan bir hukuki ilişkidir” (Doğan, 2004:18).

Yapılan bu tanımlar doğrultusunda, yabancı;

- Yabancı bir veya birkaç devlet vatandaşlığında olanlar,
  - Bir tanesi Türk vatandaşlığı olan çok uyruklular,
  - Hiçbir devlet vatandaşlığında olmayanlar, yani vatansızlar,
  - Mülteciler,
  - Göçmenler,
  - Azınlıklar,
- olmak üzere altı kategoriye ayırabiliriz.

### **2.2.1. Yabancı Bir veya Birkaç Devlet Vatandaşlığında Olanlar**

Bu kapsama giren en geniş ve en genel anlamıyla yabancı, bir ya da birden fazla devlete düzgün bir uyrukluk bağıyla bağlı olan kişidir. Bu durumdaki kişi uyruğu olduğu devlet ya da devletler dışındaki diğer tüm devletler bakımından yabancı sayılmaktadır (Levi,2006:19).

### **2.2.2. Bir Tanesi Türk Vatandaşlığı Olan Çok Uyruklular**

Türk Hukuku bakımından değerlendirildiğinde; dünya üzerindeki uyruklulardan kaç tanesine sahip olursa olsun, bir kişinin tüm bunların yanında geçerli bir de Türk vatandaşlığının bulunması durumudur. Bu kişiler öncelikle Türk vatandaşı sayılır ve hakları ve yükümlülükleri buna göre belirlenir (Levi,2006:19 ).

### **2.2.3. Vatansızlar**

Vatansız, herhangi bir devletin kanunlarına göre vatandaş sayılmayan kimselerdir. Vatansız kişi bir devletin vatandaşlığında olmadığı için, şahsı veya mallarına girilen milletlerarası hukuka aykırı herhangi bir fiilden dolayı hiçbir devletin diplomatik korumasından yararlanamaz. Bu sebeple Vatansızların hukuki durumunu düzeltmek amacı ile Birleşmiş Milletlerin teşebbüsü ile 26.04.1954 tarihinde “Vatansız Kişilerin Hukuki



Durumuna Dair Sözleşme” kabul edilmiştir. Bu sözleşme ile vatansız kişi yabancıların hukuki durumunda kabul edilmiştir. Ancak bu kurala rağmen uygulamada vatansızlar ile yabancılar hiçbir zaman aynı konumda olmamıştır. Çünkü devletler iki veya çok taraflı sözleşmeler ile kendi vatandaşlarının karşılıklı olarak çeşitli türdeki haklardan faydalanmalarını sağlamışlardır. Vatansız kişiler hiçbir devletin vatandaşı olmadıkları için bu tür anlaşmalardan yararlanamamışlardır (Çelikel, 2011:17).

Yine vatansızların hukuki durumunu düzeltmek için uluslararası alanda yapılan çalışmalardan biri de, Avrupa Konseyi Kişi Halleri Komisyonunca 04.12.1954 tarihinde kabul edilen “ *Vatansızlık Hallerinin Azaltılmasına Dair Sözleşme*”. Bu sözleşme vatansızlık hallerinin sayısını azaltmaya yönelik olarak vatandaşlık hukuku anlamında önem taşımaktadır. Türkiye de bu sözleşmeye 1975’ten beri taraftır.

#### **2.2.4. Mülteciler**

Mülteci, Devletler Hukuku Enstitüsü tarafından; “Vatandaşı olduğu memlekette vuku bulan siyasi olaylar sebebi ile bu ülkeyi iradesiyle veya zorla terk etmiş ve yeni bir devletin vatandaşlığına geçmemiş, herhangi bir devletin de diplomatik korumasında olmayan kimsedir.” şeklinde tanımlanmaktadır. 14.06.1934 tarihli *İskan Kanunu* ise mülteciyi “Türkiye de yerleşmek maksadı ile olmayıp, bir zaruretle muvakkat oturmak için sığınanlar” olarak tarif etmiştir.

Yine vatansızlar gibi Mültecilerin de hukuki durumunu düzeltmek için 28.07.1951 tarihinde Cenevre’de “ *Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme*” kabul edilmiştir. Sözleşmeye göre, mülteciler genel olarak yabancıların hukuki durumunu taşımakta, bazı haklardan yararlanmakta ise vatandaş ile eşitlik içinde bulunmaktadır. Bazı şartlar ile kastedilen ülkede üç seneden beri ikamet etme veya ikamet ettiği ülkede o memleketin bir veya birkaç çocuğu bulunma halleridir. Bu şartları haiz mülteciler çalışma hakkı konusunda vatandaş ile eşit muamele görecektir (Çelikel, 2011:19).

#### **2.2.5. Göçmenler**

Çeşitli nedenlerle (ekonomik, siyasi, dini vb.) bağlı bulunduğu ülkeyi terk ederek yerleşmek amacı ile başka bir ülkeye giden kişiye göçmen (muhacir) denir (Çelikel ve Gelgel, 2011:20).

Muhacerette önemli olan ilgilinin o ülkede yerleşme niyetinin bulunmasıdır. Göçmen kabulü her ülkenin iç düzenlemesine, siyasi ve sosyal politikasına bağlıdır. Muhaceret Türk

Hukukunda 19.09.2006 tarih ve 5543 sayılı İskan Kanunu (Bkz. RG. T. 26.09.2006 s. 26301) ile düzenlenmiştir. Kanunun amacı göçmenlerin, göçebelerin yerleri kamulaştırılanların ve milli güvenlik nedeniyle yapılacak iskan çalışmalarına ilişkin şartları, iskan edilenlerin hak ve yükümlülüklerini düzenlemektedir.

Yasaya göre göçmen “Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye’ye gelip bu kanun gereğince kabul olunanlardır.

Bu tanıma göre göçmen sayılabilmek için;

- Türk soyundan olmak,
- Türk kültürüne bağlı olmak,
- Türkiye’ye yerleşmek amacı ile gelmek

şartlarını taşımak gerekmektedir.

Yasaya göre göçmen kabul edilemeyecek kişiler ise şunlardır;

- Türk soyundan olmayan ve Türk kültürüne bağlı olmayan yabancılar,
- Türk soyundan olmayan ve Türk kültürüne bağlı olup da, sınır dışı edilenler ve güvenlik bakımından Türkiye’ye gelmeleri uygun görülmeyenlerdir.

Göçmen olarak kabul edilenler bakımından Türk soyundan olmanın ve Türk kültürüne bağlılığın tayin ve tespiti, ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile yapılır.

Yasa özelliklerine göre göçmenleri 4 gruba ayırmıştır. Bunlar şu şekilde adlandırılmaktadır(Çelikel,Gelgel, 2011:20-22)

#### **2.2.5.1. Serbest Göçmen**

Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup yerleşmek niyetiyle tek ya da toplu olarak Türkiye’ye gelip Devlet eliyle iskan edinme talebi olmadan yurda kabul edilenlerdir.

#### **2.2.5.2. İskanlı Göçmen**

Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup yerleşmek niyetiyle özel kanunlarla yurt dışından getirilen ve bu kanun hükümlerine göre taşınmaz mal verilerek iskanları sağlanan göçmenlerdir.

### **2.2.5.3. Münferit Göçmen**

Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yurdumuza yerleşmek amacı ile bir aile olarak gelenlerdir.

### **2.2.5.4. Toplu Göçmen**

Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, iki ülke arasında yapılan anlaşmaya göre yurdumuza yerleşmek amacıyla toplu olarak gelen ailelerdir.

Münferit ya da toplu göçmen olarak yurt dışındaki temsilciliklerden göçmen vizesi ile serbest göçmen olarak kabul edilen göçmenler, sınırlarımızdan girdikten sonra, giriş noktasındaki göçmen kabul merkezlerinde, sağlık, gümrük, idari ve nakil işlemleri tamamlanıncaya kadar misafir edilirler. Bu süre içinde bakım, beslenme ve barınma ihtiyaçları Kızılay Derneğinin yardımıyla Bakanlıkça karşılanır.

Özel kanunlarla yurdumuza getirilen iskanlı göçmenler, sınırdan girdikten sonra geçici veya kesin iskanları için belirlenen yerlerin, serbest göçmenler ise yerleştikleri yerin en büyük mülki amirine müracaatla kendileri ve aile fertleri için “Vatandaşlığa Girme Beyannamesi” imzalayarak “Göçmen Belgesi” almaya mecburdur. Göçmen belgesi iki yıl için geçerli olup, geçici kimlik belgesi olarak kullanılır. Göçmen olarak kabul edilenler gerekli işlemlerin tamamlanmasından sonra Bakanlar Kurulu tarafından vatandaşlığa alınabilir. Küçükler anne ve babalarına, anne babaları yok ise kan ve kayın hısımlarına bağlı vatandaşlığa alınırlar.

### **2.2.6. Azınlıklar**

Azınlıklar, genel olarak, bir ülkede o devletin uyruğu olarak yaşayan ancak ırk, din, dil ve kültür bağları bakımından çoğunluk nüfusa oranla farklı hisseden kişiler olarak tanımlanmaktadır. Bunlar her ne kadar yaşadıkları ülkenin genel nüfusuna göre çeşitli ırksal bakımlardan farklı olsalar da çoğunluk gibi o devletin uyruğudurlar. Bu nedenle bugün Türk Hukukunda da geçerli olan yöntem içinde bu kişilerin, öğretilerde bazen savunulduğu ya da bazı yargı kararlarında belirtildiği gibi yabancı olarak nitelenmeleri kabul edilemez bir yaklaşımdır (Levi,2006:21).

Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Alt Komitesi raportörü Prof. Caportorti gerek Türk hukukunda gerekse uluslararası arenada genel kabul görmüş azınlık tanımına benzer bir tanımlama yaparak “Bir devlette yaşayan halkın geri kalan kısmından az sayıda olan ve

hakim, üstün durumda bulunmayan, devlet vatandaşları, halkın kalan kısmından etnik, din ve dil karakteristikleri bakımından farklı olan ve çoğunluktan dil, etnik grup ve din olarak farklı olan, kendi kültürlerini, geleneklerini, dinlerini ve dillerini muhafaza konusunda hatta zımnen bir tenasüd gösteren grup” olarak tanımlayarak azınlıkları ve bir ülkede azınlık olma kriterlerini belirlemiştir (Tülin Yanıkdağ, Azınlık Kavramı ve Azınlık Hakları, Erişim, [http://www.bilgesam.org/tr/index.php?option=com\\_content&view=article&id=645:aznlik-kavram-ve-aznlik-haklar&catid=113:analizler-sosyo-kultur&Itemid=151](http://www.bilgesam.org/tr/index.php?option=com_content&view=article&id=645:aznlik-kavram-ve-aznlik-haklar&catid=113:analizler-sosyo-kultur&Itemid=151)).

### **2.3. Yabancı Tüzel Kişiler**

Tüzel Kişi kendisini oluşturan gerçek kişilerin üzerinde ve onlardan bağımsız bir varlığı ve belirli bir amacı bulunan kişiye denir. Hukuk düzeninde gerçek kişilerin yanında tüzel kişiler de hak süjesi olarak kabul edilmişlerdir. Gerçek kişi olan bireylerin kanunun öngördüğü biçimde güçlerini bir araya getirerek kurdukları topluluklar tüzel kişi olarak nitelenir ve oluşan bu topluluk kendini oluşturan bireylerden bağımsız bir kişilik kazanır (Öztañ, 2012:222). Bunlar tüzel kişi olarak adlandırılırlar. Tüzel kişilerin kazanç paylaşma amacı güderek bir araya gelen türü şirket olarak, kazanç paylaşma amacı gütmeksizin belirli amaçlarla oluşturulan birliktelik ise vakıf veya dernek olarak adlandırılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda yabancılık kavramını, tıpkı yabancı gerçek kişilerde olduğu gibi yabancı tüzel kişiler anlamında da vatandaşlık kıstası altında düşünmemiz gerekir. Ancak tüzel kişilerin vatandaş olup olamayacağı tartışma konusudur. Tüzel kişiler anlamında uyrukluk kavramı da kullanılmaktadır.

Tüzel kişilere yabancılar hakkında kabul edilen prensiplerin uygulanabilmesi ve diplomatik korunma açısından da bu kişilerin vatandaşlıklarının tayini gereklidir. Ayrıca kanunlar ihtilafı bakımından yabancı tüzel kişilerle ilgili olan uyuşmazlıklarda milletlerarası usul hukukuna ait bazı sorunların çözümü ve uygulanacak hukuk açısından tüzel kişinin hangi devlete bağlı olduğunun bilinmesi gerekir.

Her devlet kendi toprakları üzerinde faaliyet gösteren toplulukların tüzel kişilik kazanma koşullarını kendi saptadığı gibi bunlara vatandaşlık tanıma yetkisine de sahiptir. Tüzel kişilerin hangi devlete tabi oldukları çeşitli kıstaslarla belirlenir.

Bunlar;

- Tüzel kişinin merkezinin bulunma yeri,
- Ortakların vatandaşlığı,
- Denetimi elinde tutan devletin vatandaşlığı,
- Sermayenin toplandığı ülke,
- Kuruluş yeridir.

Ortaklıkların kar paylaşımı amacı ile kurulmuş olduğu halde, dernek ve vakıflarda kar amacı söz konusu olmaması sebebi ile yabancı tüzel kişi ortaklıklar ile dernek ve vakıfları ayırmak doğru olur.

### **2.3.1. Yabancı Ortaklıklar**

Türk hukukunda bir ortaklığın yabancılık vasfı, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu' nun (Bkz. RG. T.09.07.1956 S.9353) genel hükümlerine göre tayin olunur. TTK 42 inci maddesi işletmelerin Türkiye de ki durumunu düzenlemiş ve “merkezi Türkiye dışında bulunan ticari işletmeler” ifadesini kullanmıştır. Bu hükme göre, merkezi Türkiye dışında bulunan ortaklık yabancıdır. Merkez kavramının, işletme merkezini ifade ettiği, idare merkezinin de bu kapsamda olduğunu söyleyebiliriz. Türk hukukunda idare merkezi de dahil, işletme merkezi esasının kabul edildiğini söylemek mümkündür.

### **2.3.2. Dernek ve Vakıflar**

Dernek, 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu (Bkz. RG. T.08.12.2001 S.24607) ve 5253 sayılı Dernekler Kanununda (Bkz. RG. T.23.11.2004, S.25649) “Belli bir amacı (kazanç paylaşma dışında) gerçekleştirmek için devamlı surette bir araya gelen kişi topluluğu” olarak tanımlanmakta iken (MK.md.56), Vakıf ise belli bir amacı (kazanç paylaşma dışında) gerçekleştirmek için teşkilatlanmış mal topluluğu (MK. md.101) olarak tanımlanmaktadır.

Derneğin yabancılık vasfı Dernekler Yönetmeliğinden (Bkz. RG. T.31.03.2005, S.25772) hareketle açıklanabilir.

Dernekler Yönetmeliğinin 4. maddesine göre, yönetmelikte geçen yabancı dernek kavramı, merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile merkezleri yurt dışında bulunan kar amacı gütmeyen kuruluşları ifade eder. Böylece derneklerin ve kar amacı gütmeyen diğer

uluslararası kuruluşların yabancılık vasfının tayininde merkezlerinin bulunduğu yer esas alınmıştır (Ekşi, 2011:132,133).

Yönetmeliğin 26. maddesine göre de, yabancı ülkelerde kurulmuş dernekler, Dışişleri Bakanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle, İçişleri Bakanlığı'nın izniyle Türkiye'de doğrudan faaliyette veya işbirliğinde bulunabilir, temsilcilik veya şube açabilir, dernek veya üst kuruluş kurabilir veya kurulmuş dernek veya üst kuruluşlara katılabilirler. Yabancı dernekler, Türkiye'deki faaliyetlerinde derneklerin tabi olduğu mevzuat hükümlerine tabidir (md.26).

Dernekler Yönetmeliğinin 4. maddesine göre yabancı vakıf, merkezi yurt dışında bulunan vakıfları ifade eder (md.4). Yönetmeliğin 22.maddesine göre, Yabancı vakıflar, uluslararası alanda işbirliği yapılmasında yarar görülen hallerde, karşılıklı olmak koşulu ile Dışişleri Bakanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle, İçişleri Bakanlığı izniyle Türkiye'de doğrudan faaliyette bulunabilir, temsilcilik kurabilir, şube açabilir, üst kuruluşlar kurabilir, kurulmuş üst kuruluşlara katılabilir veya kurulmuş vakıflarla işbirliği yapabilirler. Bu vakıflar, Medeni Kanun hükümlerine göre kurulan vakıflar hakkında uygulanan mevzuata tabidir (Ekşi2011:133).

Ayrıca dernek ve vakıf olmayan, kar amacı gütmeyen kuruluşlar için de bu yönetmeliğin uygulanacağı, yönetmeliğin 30. maddesinde “bu Yönetmelikte yabancı derneklere uygulanan hükümler, yurtdışında kurulu dernek ve vakıf dışındaki kar amacı gütmeyen kuruluşların ülkemizde yapacakları faaliyetler için de uygulanır” hükmüyle ifade edilmiştir.

### **3. YABANCILARA TANINACAK HAKLARIN KAPSAMI VE YABANCILAR HUKUKUNA HÂKİM OLAN İLKELER**

#### **3.1. Yabancılara Tanınacak Hakların Kapsamı**

Çalışmamızın bu bölümüne kadar yabancılar hukukunun süjesi olan yabancıların tanımı yapılarak yabancıların kim olduğu belirlenmiş bulunmaktayız. Yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusu incelemeye geçilmeden önce bunlara uygulanacak kural ve düzenlemelerin uluslararası hukuktaki şekli ile yabancılara tanınacak hakların kapsamı ile Türk yabancılar hukukunun genel ilkelerine değinmenin faydalı olacağı düşünülmektedir.

Uluslararası hukukun yabancılara tanıdığı temel güvence yabancıların hukuk süjesi olmasıdır. Yabancı da hak sahibi olabilen, hukuki işlemler yapabilen kişi olarak kabul edilir

(Aybay, 2007). Yabancıyı hukuk dışı kabul eden tarihi evrelerden başlayarak günümüze gelen süreçte yabancı ile vatandaşın hukuk düzeni karşısındaki durumu hali hazır iki prensip çerçevesinde incelenebilir. Hakların yabancılara ne ölçüde verileceği, sınırlamaların hangi düzeyde olacağını tespitinde faydalanılabilecek bu prensipler şunlardır:

### **3.1.1. Yabancı ile Vatandaşın Eşitliği Prensibi**

Prensibin isminden de anlaşıldığı gibi yabancı ile vatandaş aynı kategoride değerlendirilmekte aralarında herhangi bir fark gözetilmemektedir. Yabancı, vatandaşın tabii olduğu hukuka tabidir ve ona da vatandaşla aynı haklar tanınır (Çelikel ve Gelgel, 2011:30).

### **3.1.2. Adaletin Milletlerarası Standardı Prensibi**

Hakların kapsamının değil her devletçe kabul edilebilecek asgari adalet standartlarının gereğini kabul eder (Aybay, 2007). İç hukukun milletlerarası hukukun yerini tutamayacağı, devletlerin iç hukuku uygulayarak sorumluluktan kaçınamayacağı, prensibin savunduğu düşüncedir. Bu standartların neler olduğu doktrinde tartışma konusudur (Çelikel ve Gelgel, 2011:31).

Uluslararası hukukun ilkeleri arasında, yabancıyla uyruk arasında tam bir eşitlik kurulmasını zorunlu kılan bir kural yoktur. Yabancıyla uyruk, ayrı statülerde bulduklarına göre, aynı durum ve statüde olanlara eşit işlem yapılması yolundaki genel hukuk ilkesi, yabancıya uyrukla tam eşitlik tanınmasına dayanak olamaz. Yabancıların haklarına konulabilecek her kısıtlama, "ayrımcılık" sayılmamalıdır (Aybay, 2007). Yabancıyla vatandaşın hukuk düzeni çerçevesinde ayıran da bu farklılıktan doğmaktadır.

## **3.2. Yabancılar Hukukuna Hâkim Olan İlkeler**

Milletlerarası hukuka hâkim ilkeleri tespit için bu hukukun kaynaklarına bakmak ve buradan hareket etmek yararlıdır. Bu kaynaklar, antlaşmalar, milletlerarası teamül, hukukun genel ilkeleri, mahkeme kararları ve doktrin olarak sayılabilir (Tekinalp, 2003).

Milletlerarası alanda yabancılar hukukuna hâkim olan ilkeler Türk yabancılar hukukunda da aynen geçerlidir (Doğan ve Odabaşı, 2004). Milletlerarası hukukun kaynaklarından birisi olan teamüllerden kaynaklanan milletlerarası hukuk ilkeleri şöyle sıralanabilir:

### 3.2.1. Ülkesel Egemenlik

Yabancı'nın ülkeye girmesi, seyahati, ikameti konularında kendini gösteren bu ilkeye göre ülkeler bu hususları egemenlik hakkına dayalı olarak sınırlandırabilirler (Tekinalp, 2003). Ülkesel egemenlik bir ülkenin varlık sebeplerinden birisidir. Çünkü bir ülkeyi toprak, insan ve ikisini bir arada tutan üstün güç dediğimiz egemenlik öğeleri meydana getirmektedir.

### 3.2.2. Yabancılara Özel Kurallar Koyma Özgürlüğü

Vatandaşla yabancıya eşit haklar tanımaya zorlayan yabancılar hukuku kuralı yoktur. Milli hukukta yabancılara daha fazla hak tanınabildiği gibi yabancılar için bazı ayrıksı kısıtlamalar getirilebilir. Bu özgürlüğün sınırı da yine doktrinde tartışmalı olmakla birlikte uluslararası hukuka uygun olmak zorundadır. 1982 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 16. maddesi, yabancıların haklarına getirilecek sınırlamaların "kanunla" belirlenmesini öngörmektedir. Anayasa'nın 16. maddesindeki kanun sözünü geniş anlamında anlamak ve kanundan alınmış yetkiye dayanılarak yürütme organınca yapılan düzenlemelerle yabancıların haklarına sınırlamalar getirilebileceğini kabul etmek, pratik bakımdan zorunludur (Aybay, 2007).

### 3.2.3. Karşılıklılık (Mütekabiliyet)

Karşılıklılık, yabancı kişinin bir ülkede kendi devletinin yabancılara tanıdığından fazla haklara sahip olamamasıdır (Tekinalp, 2003). Tapu Kanununun 35. Maddesi “*Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ..... taşınmazları edinebilirler*” hükmü ile yabancı'nın taşınmaz edinimini karşılıklılık şartına tabi tutmuştur.

Yabancı'nın taşınmaz mal edinebilmesi, edinmek istediği ülke vatandaşlarının kendi ülkesinde aynı şartlarla taşınmaz mal edinebilmesine bağlı tutulmuştur. Karşılıklı işlem esası uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracıdır.

Karşılıklı işlem, kanuni, fiili ve milletlerarası anlaşmalara dayanan karşılıklı işlem olmak üzere kendi içinde üçe ayrılmaktadır. Kanun koyucular, bazen fiili karşılıklılığı, karşılıklılığın varlığı için şart olarak aramış olabilirler. Bu gibi hallerde, salt karşılıklı işlem şartının varlığı yeterli olmamakta, fiili uygulamanın olması da gerekmektedir (Doğan ve Odabaşı, 2004). Karşılıklı muamelenin bir antlaşma sonucu gerçekleşmesi halinde “ahdi karşılıklılık”, karşılıklı muamelenin kanun yolu ile sağlanması, belirli hakların kanun yolu ile



yabancılara tanınması halinde “kanuni karşılık”tan söz edilir. Bir devlet mevzuatında yabancılara belirli hakların tanınmış olması, Türk hukuku açısından o hakların kullanılması için kanuni karşılıklılığın varlığını gösterir. Antlaşmalarla getirilmiş olan karşılıklı muamele gibi kanun yolu ile getirilen karşılıklı muamele de hakların fiilen tanınmakta olduğunu ifade etmez (Çelikel ve Gelgel, 2011:58).

#### **3.2.4. Mukabele-i bil misil (karşı işlem)**

Mukabele-i bil misil ya da karşı işlem, diğer devletlerin adil olmayan davranışlarına karşı, kendisinin veya vatandaşlarının haklarını korumak amacı ile devletin almış olduğu tedbir olarak ifade edilebilir. Bu ilke yabancılara tanınan hakların kısıtlanması veya ortadan kaldırılmasını öngörür. 28.5.1927 tarihinde çıkarılmış olan 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanununda, Türk vatandaşlarının mülkiyet haklarını kaldıran ya da kısıtlayan devletlerin uyruklarının Türkiye'de ki taşınır ve taşınmaz malları üzerinde Bakanlar Kurulu kararı ile "mukabele bil-misil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit" konulabileceğini belirtmektedir (Doğan ve Odabaşı, 2004).

#### **3.2.5. En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı**

Genellikle ikamet, ticaret, gümrük ve konsolosluk sözleşmelerinde yer alan bu kayıt, lehine böyle bir hak tanınmış olan devlet vatandaşlarının, hakkı tanıyan devletin ülkesinde üçüncü devlet lehine o konuda tanınmış ve tanınacak olan hakların aynından yararlanmak hakkını verir (Çelikel, 2011:62). Ülkede bulunan bütün yabancılara aynı tür hakların benzer oranda sağlanması amaçlanmaktadır.

#### **3.2.6. Müktesep Haklara Saygı**

Yabancılar hukukunda kazanılmış haklar, bir yabancıнын yürürlükte olan hukuk düzenine uygun olarak kazandığı hakların o hukuk kurallarının zaman içinde değişmesi halinde korunması esasına dayanır (Çelikel, 2011:65). Burada belirtilen müktesep haklar özel hukuktaki haklardır (Tekinalp, 2003). Türk hukukunda da bu ilke gözetilerek düzenleme yapılan birçok yasa kuralı mevcuttur. Örneğin, Köy Kanunu kabul edilmeden evvel köylerde ikamet eden veya taşınmaz mala sahip olan yabancıların bu haklarının saklı olduğu belirtilmiştir. Yine Tapu Kanunu ve Vakıflar Kanunu yabancılara ait ilmi, hayri ve dini müesseselerin sahiplendikleri taşınır malların tescillerini kabul ederek kazanılmış haklarını

korumuştur. Ayrıca Lozan Antlaşmasıyla cemaat vakıflarının Osmanlı İmparatorluğu döneminde edinmiş oldukları taşınmazlar üzerindeki hakları aynen korunmuştur. Kazanılmış haklara saygı ilkesi özellikle seksenli yıllardan sonra yasalardaki değişikliklerle yabancılara taşınmaz mal edinme izni veren yasaların Anayasa Mahkemesince iptaline kadar geçen sürede yabancılarda edinilen taşınmazların yasal dayanağını ve korunma sebebinin de oluşturması açısından önemli bir ilkedir.

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ**

#### **1. TARİHİ SÜREÇ**

Kişilerin 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 tanımlanabilen mülkiyet hakkı, özellikle taşınmazlar için, edinimi tarih süreci içinde çeşitli sorunlar oluşturmuş, devletler önceleri bu edinime imkân tanımazken daha sonraları insan haklarındaki gelişmelere paralel olarak bu edinimi belirli şartlarda mümkün hale getirmişlerdir.

Ülkemiz açısından durum incelendiğinde belirli dönemlerde farklı haklar tanındığı görülmektedir. Yabancıların taşınmaz mal edinmesi ülkemiz açısından iki evreyi içerecek şekilde tarihsel süreçte incelenebilir. Bu tarihi süreç Cumhuriyet Öncesi Dönem ve Cumhuriyet Dönemi olarak ayrılabilir. Bu ayırmada Lozan Antlaşmasıyla hür ve bağımsız bir devletin temellerinin atılması yabancılar verilmiş imtiyazların kaldırılması, devletlerarası ilişkilerde eşitlik prensibinin benimsenmesi etkili olmuştur.

Cumhuriyet öncesi dönem iki başlık altında incelenebilir. 8 Haziran 1868 (Hicri 7 Sefer 1284) tarihli Tebaayı Ecnebiye-nin Emlaki Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun ile yabancı gerçek kişilere Osmanlı İmparatorluğu sınırları içinde taşınmaz mal edinme hakkı tanındığından bu kanundan önceki dönemde durumun nasıl olduğu, belirtilen yasa sonrası yapılan düzenlemeler ve bu düzenlemelerin neleri içerdiği sınırların çizilmesi açısından önemlidir (Kırmacı, Kadir, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukuki ve Mekânsal Boyutların Analizi Ankara, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, yüksek lisans tezi, 2007).

1923 tarihli Lozan Antlaşması Türkiye Cumhuriyeti'nin temeli ve hukuki varlığını ifade etmesi açısından bir dönüm noktası oluşturur. Bu anlaşmayla getirilen düzenlemeler 1980'li yıllara dek kesilmeden uygulanabilmiştir. Mütakabiliyet esası da bundan sonra ilke

olarak benimsenmiş bu ilkeyle çağdaş milletler topluluğunun eşit haklara sahip süjesi olma amacıyla hareket edilmiştir (Kırmacı, 2007:61).

## **1.1. Cumhuriyetten Önceki Dönem**

### **1.1.1. 1868 Öncesi Dönem**

Kapitülasyonlar dönemi olarak da adlandırılan bu dönemde, istisna niteliğindeki bazı fermanlar dışında yabancıların Osmanlı Devletinde taşınmaz mal edinme haklarının olmadığı görülmektedir (Altuğ, 1976:55; Levi, 2006:55; Sargın 1997:40).

Bu dönemde yabancılara birçok imtiyaz tanınmışken, taşınmaz mal edinme hakkının tanınmamış olmasının sebeplerinden biri, yabancıların İslam topraklarında daimi bir şekilde yerleşmesini kabul etmeyen İslam hukukundaki hükümlerdir (Altuğ, 1976: 55; Levi, 2006:55; Sargın, 1997:40;). Osmanlı Devleti, zaman zaman çıkardığı fermanlarla, bir şekilde yabancıların mülkiyetinde bulunan taşınmazların Türk tebaasına satılmasını emretmişti (Söz konusu fermanlar için bkz. Altuğ, 1976:56 vd.). Bu sayede Osmanlı Devleti, fiili olarak delinen bu yasağın ortaya çıkardığı sonuçları ortadan kaldırmaya çalışmıştır.

Yabancılara taşınmaz mal edinme hakkının tanınmamış olmasının diğer bir sebebi de yabancıların tabii oldukları devlet hukuklarının da buna izin vermemesidir. O dönemde Avrupa, derebeylik sistemi ile yönetilmekte olup, insanların sadece mevcut toprağa bağlanmaları istendiğinden başka toprakla ilgilenmesi istenmiyordu (Altuğ,1976: 55). Hatta bu nedenle devletlerin yabancı bir toprakta belli bir süreden fazla kalan vatandaşlarının tabiiyetlerinin değiştiğini kabul ettikleri görülmektedir (Altuğ, 1976:55; Levi, 2006:55; Sargın,1997:40). Ancak zamanın gerekleri ve uluslararası ilişkilerin artması ile yabancılara diğer bazı hakların yanı sıra, taşınmaz edinme hakkının da tanınması sonucunu doğurmuştur. Bu nedenle, 28.02.1856 tarihinde kabul edilen Islahat Fermanında yabancılara Osmanlı Devletinde toprak edinebilecekleri vaadinde bulunulmuştur (Fişek, 1950:428; Altuğ, 1976:60; Özkan, 1997).

Bu fermanla, yabancıların Osmanlı Kanun ve Nizamlarına tabi olmak ve vergi vermek şartıyla taşınmaz mal edinebilecekleri belirtilmiştir (Sargın,1997:42). Islahat Fermanındaki bu vaat ile Türk Hukukunda yabancılara taşınmaz mal edinme hakkının tanınması konusunda ilk adım atılmıştır.

Islahat Fermanındaki bu vaadin Osmanlı Devleti tarafından bir türlü hayata geçirilmemesi neticesinde İngiltere, Fransa, Avusturya, Rusya ve Prusya'dan oluşan devletler kolektif bir nota vermiş ve Osmanlı Devletinde çeşitli şekillerde taşınmaz mal edinmiş vatandaşlarının karşı karşıya kaldıkları belirsizliği gidermek ve vatandaşlarının durumlarına somut çözümler bulmak amacıyla görüşme talep etmişlerdir (Altuğ, 1976:60; Özkan,1997:675; Levi, 2006:56; Sargın,1997:42-43). Osmanlı Devleti bu notaya karşılık olarak; Osmanlı Devletinin de ülke sınırları içerisinde yabancılara taşınmaz mal edinme hakkı tanımak istendiğini ancak bu hakkın, gerek zamanın gerekse Osmanlı Devletinin değişmiş olmasına rağmen aynen kalan kapitülasyonlar nedeniyle Osmanlı Devletinin karşılaştığı bazı sıkıntıların giderilmesi koşuluna bağlı olarak tanınabileceği belirtilmiştir. Her ne kadar Osmanlı Devletinin bu cevabı söz konusu notayı veren devletlerce olumlu karşılanmış olsa da kapitülasyonların etkisini azaltmaya yönelik bir çalışmanın özellikle yapılmadığı görülmektedir (Altuğ, 1976:60-61; Özkan,1997:675-676; Levi, 2006:56).

Bu dönemde yabancı gerçek kişilerin Osmanlı Devleti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme hakları tanınmamışken, yabancı tüzel kişilerin böyle bir haklarının mevcut olduğunu söylemek imkansızdır (Altuğ,1976:85; Özkan,1997:680).

Cumhuriyet öncesi dönemde üzerinde durulması gereken bir başka konu ise 1535 tarihinde Fransızlara verilen kapitülasyonlardır. İslam hukukunda, İslam topraklarında bir seneden fazla oturan müsteminlerin artık zımnî sayılacaklarına ilişkin fıkıh esasına göre İslam hukukundaki bu düzenleme ile tüm yabancıların birinci senenin sonunda gayri müslim olarak Osmanlı tebaasından sayılacağı ve dolayısıyla da yabancı kişilerin taşınmaz mal edinme gibi bir sorununun olmayacağı bir gerçektir. Ancak 1535 tarihinde Fransızlara verilen kapitülasyonda (İlgili madde metni “*Bundan başka kralın uyruklarından hiç biri büyük hükümdarın memleketinde devamlı ve aralıksız olarak on yıl oturmadiçça cizye, haraç, avarız, kasabiye ödemeye mecbur değildir ve zorlanmamalıdır.*” şeklindedir.) Osmanlı toprakları içinde 10 seneden fazla devamlı ve aralıksız oturan müsteminlerin ancak onuncu yılın sonunda zımnî sayılacağı düzenleme altına alınmıştı. 1535 tarihli kapitülasyondaki söz konusu düzenleme ile İslam hukukundaki bu fıkıh esasının yürümesinin önlendiğini söylemek mümkündür(Altuğ,1976: 90; Özkan, 1997:682). Osmanlı Devletinin birçok devlete kapitülasyon hakkı tanınması ile kapitülasyon hakkı tanınan diğer devletler en fazla gözetilen ulus kaydı ilkesi gereğince Osmanlı toprakları içinde 10 seneden fazla devamlı ve aralıksız

oturan müsteminlerin ancak onuncu yılın sonunda zimni sayılacağına ilişkin düzenlemeden yararlanmıştır(Altuğ, 1976:90).

### **1.1.2. 1868–1923 Yılları Arasında Geçen Dönem**

7 Safer 1284 tarihli *Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun*” yabancılara Türkiye’de taşınmaz edinme hakkını tanımıştır.

Bu Kanununun Osmanlı Devleti tarafından kabul edilmesinde servetin artırılması, yabancılara izin verildiği takdirde talep de artacağından emlak fiyatlarının artması, yabancılara Osmanlı Devletinde kazandığı gelirlerini yine Osmanlı Devletinin sınırları içerisinde tutulması düşüncesi egemen olmuştur(Altuğ, 1976: 62; Özkan, 1997:676) . Bu kanun ile tebaaya temsil sistemi kabul edilmiş(Altuğ, 1976: 63; Özkan, 1997:677) ve yabancılarında vatandaşlar gibi taşınmaz mal edinme haklarının olduğu düzenleme altına alınmıştır. Ancak bu hakkı tanıırken Osmanlı Hükümeti bu haktan yararlanmayı aşağıda belirtilen bazı şartlara bağlamıştır.

Buna göre;

-Yabancıların gayri menkullerine ilişkin bütün hususlarda Osmanlı yargısından kurtulmak için kapitülasyonlar rejiminden hiçbir şekilde istifade etmeksizin Osmanlı kanun ve nizamları uygulanacaktır (Altuğ, 1976:63; Özkan, 1997:677; Levi, 2006:57; Sargın, 1997:44).

- Yabancılara Osmanlı topraklarında, köy ve şehirlerinde bulunan her çeşit gayrimenkul üzerinde taşınmaz mal edinebilme hakkı tanınmıştır. Ancak anılan madde hükmü gereğince, müslümanlarca mukaddes olan Hicaz toprakları yabancılara tanınan taşınmaz mal edinme hakkının dışında tutulmuştur. Yani Yabancılar Hicaz vilayetinde gayrimenkul edinemeyeceklerdir (Altuğ, 1976:63; Özkan, 1997:677; Levi, 2006:57; Sargın, 1997:44).

- Doğuştan Osmanlı uyrukluğunda olup da sonradan yabancı bir devletin uyrukluğunu edinmek için uyrukluğunu terk etmiş olan Osmanlılar bu kanundan yararlanamayacaklardır. Bu kişiler hakkında daha sonra ayrı bir kanun çıkarılmış (25 Rebi-ül ahır 1300 tarihle “Ecanibin Hakk-ı İstimlaki Kanununun Birinci Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus kanun) olmakla birlikte, bu kişilerin Osmanlı Devleti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme haklarının mevcut olmadığı kuralı getirilmiştir( Altuğ, 1976:63; Özkan,

1997:677; Levi, 2006:57; Sargın, 1997:44). Bu maddenin düzenlenmesindeki amaç, sırf kapitülasyonların yabancılara tanıdığı ayrıcalıklardan faydalanmak için başka bir devletin vatandaşlığına geçen eski Osmanlı Devleti vatandaşlarının Safer Kanununda yabancılara tanınan taşınmaz mal edinme hakkından yararlanmalarını önlemektir(Levi, 2006:58).

- Kanun, ekli protokole katılmamış olan devletlerin uyrukluğunda olan yabancıların gayrimenkul edinemeyeceğini belirtmiştir (Levi,2006:58).

7 Safer 1284 tarihli kanun Yabancı gerçek kişiler açısından bu şekilde hükümler taşırken, yabancı tüzel kişiler açısından herhangi bir düzenleme getirmemiştir. O dönemlerde Osmanlı vatandaşlığında bulunan tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme hakları yoktur. Dolayısıyla, yabancı tüzel kişilerin Osmanlı Devleti'nde faaliyette bulunmasına izin verilirken, taşınmaz mal edinme haklarının mevcut olduğunu söylemek mümkün değildir.

3 Ağustos 1325 tarihli Cemiyetler Kanunu ile Türkiye'de yerli tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkı ilk kez tanınıyorken(Altuğ, 1976:85; Özkan, 1997:680), yabancı cemiyetlerden bahsedilmemiştir. Cemiyetlerin durumunu düzenlemekten ileriye gidemeyen bu kanunun 8. md. sinde; cemiyetlerin kuruluş amacını gerçekleştirmek için gerekli olan taşınmaz mallar dışında başkaca taşınmaz mal edinme ve bu mallar üzerinde tasarrufta bulunma haklarının olmadığı hüküm altına alınmıştır(Altuğ,1976:86).

Bu kanundan başka, Türkiye'de tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme hakkı, 22 Rebiülevvel 1331 tarihli Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Mahsus Kanunu Muvakkat ile düzenlenmiş olmakla birlikte, yabancı tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkı yine tanınmamıştır. 25 Şubat 1328 tarihli Emvali Menkulenin Deyin Mukabilinde Teminat İradesi Hakkındaki Kanun hükümlerine göre yerli tüzel kişilerin, taşınmaz mallar üzerinde rehin alma hakkının mevcut olduğu düzenlenmiş, ancak bu yetki yabancı tüzel kişilere tanınmamıştır. Nitekim, 23 Şubat 1330 tarihli Memaliki Osmaniyede Bulunan Ecnebilerin Hukuk ve Vezaifine Dair Muvakkat Kanunda da yabancı tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkı tanınmamıştır(Altuğ, 1976:86-87; Özkan, 1997:680-681).

Yabancı Cemaatlerin bu süreçte taşınmaz edinimi incelendiğinde Yabancı cemaatlerin tüzel kişilikten yoksun olmakla beraber, bu cemaatlerin Osmanlı Devleti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme haklarının mevcut olduğu söylenebilir. Yabancı cemaatlere verilen ilk imtiyaz Venediklilere Fatih Sultan Mehmet tarafından verilen fermandır(Altuğ, 1976:87; Özkan, 1997:681). Söz konusu fermanda, yabancı cemaatlerin kiliselerine sahip olacakları

beyan edilmiştir(Altuğ, 1976: 87). Bu fermanın sonra çeşitli tarihlerde yapılan anlaşmalar ile yabancı cemaatlara Osmanlı toprakları üzerindeki kiliselerinin mülkiyet hakkının verildiği görülmektedir. Bu tarz anlaşmalara 26 Ocak 1769 tarihli Karlofça Anlaşmasının 13. md. sini(Madde metni “.....kiliselerini vaz’ı kadimi üzre tamir ve termim ve idegeldikleri ayinlerin icraya mümaneat olunmaya” şeklindedir.) 21 Eylül 1718 tarihli Pasarofça Anlaşmasının 2. maddesini(Madde metni “Hazreti İsa dininde olup, Papa’ya mensup olanlar kiliselerini vaz-ı kadimi üzre tamir ve termim etmelerine mümaneat olunmaya” şeklindedir) ve 18 Eylül 1739 tarihli Belgrad Anlaşmasının 9. md. sini(Madde metni “Katolik papazlar ve bahususlara kiliselerini mesağ-ı şer-i müstedim üzere tamir ve termim etmelerine mümaneat olunmaya” şeklindedir) örnek olarak gösterebiliriz. Fransızlara verilen 1740 kapitülasyonlarında yabancı cemaatlara, dini ihtiyaçlarını gidermek için kiliselerinin mülkiyeti dışında hastane açmak içinde Osmanlı toprakları üzerinde taşınmaz mal edinme hakkının tanındığı görülmektedir(Söz konusu hükümler için bkz. Altuğ, 1976:88.).

21 Temmuz 1774 tarihli Küçük Kaynarca anlaşmasının 4. md. sinde(Söz konusu madde metni için bkz. Altuğ,1976:88.), Rusya’ya kilise inşa etme ve bu kiliseyi cemaatine tahsis etme yetkisinin verildiği görülmektedir. 4 Ağustos 1791 tarihinde Avusturya ile imzalanan Zıştov Anlaşmasının 12. md. sinde(Söz konusu madde metni için bkz. Altuğ, 1976:89) ise Katolik cemaatine taşınmaz mal edinme hakkının tanınmış olduğu görülmektedir. Rusya ile imzalanan 14 Eylül 1829 tarihli Edirne Anlaşmasının 15. md.si ve 5 Mart 1878 tarihli Ayastafanos Anlaşmasının 22. md.sinde Ruslara Osmanlı toprakları üzerinde taşınmaz mal edinme hakkı tanınmıştır(Söz konusu madde metinleri için bkz. Altuğ, 1976:89). 13 Temmuz 1878 tarihli Berlin Anlaşmasının 62. md. si de (Söz konusu madde metni için bkz. Altuğ, 1976:90) Osmanlı Devleti sınırları içerisinde bulunan konsolos ve siyasi memurların mal varlığının korunacağına ilişkin düzenleme yapılması bakımından oldukça önemlidir. Bu kanuna göre yabancıların Osmanlı ülkesindeki gayri menkule 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 yabancılar tanınan mali, idari ve adli ayrıcalık hükümleri kaldırılmıştır.

23 Şubat 1330 (1914) tarihli “Memalik-i Osmaniye’de Bulunan Ecnebilerin Hukuk ve Vazifeleri Hakkındaki Kanunla” da yabancıların bundan sonra Türkiye’de sahip olabilecekleri



haklar açıklanmıştır. Bu kanunla, yabancıların Türkiye’de gayrimenkule tasarruf haklarının bulunup bulunmadığı belirtilmemiştir. Bu tedbir o tarihte devam eden Birinci Dünya Savaşından kaynaklanmıştır. 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 oturtulmuştur.

## **1.2. Cumhuriyet Dönemi**

24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Antlaşması, Türkiye’de yabancıların arazi iktisabı konusunda bir dönüm noktası teşkil etmektedir. Lozan antlaşması ile Türkiye Sefer Kanunuyla benimsediği tebaaya temsil sistemini (tam bir eşitliği öngörür) terk ederek ahdi mütekabiliyet esasını kabul etmiştir (Levi, 2006:63) Tebaaya temsil sistemi ile kapitülasyonlar dolayısıyla her bakımdan vatandaştan imtiyazlı durumda olan yabancıyı arazi iktisabında uyrukusuna eş kılan devletimiz, tam egemenliğe doğru kuvvetli bir adım atmıştır. Antlaşmaya ekli “İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelenamesi”nin 23 Ağustos 1923 tarihinde 341 sayılı kanun ile kanunlaşması neticesinde tebaaya temsil sistemi terk edilmiş, mütekabiliyet esası kabul edilmiştir (Altuğ,1976:). Mukavelenin 1. maddesine göre Lozan Antlaşmasına taraf olan devletlerin (İngiltere, Fransa, Japonya, İtalya, Yunanistan, Romanya, Yugoslavya) vatandaşlarının ülkemizde tam bir karşılılık esasına göre taşınmaz edinebilecekleri belirtilmiştir. Böylece yabancıyı arazi iktisabında uyrukusuna eş kılan devletimiz tam egemenliğe doğru bir güçlü bir adım atmıştır.

Cumhuriyetin ilanından sonraki dönem incelendiğinde yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin belli bir kanuni düzenleme yapılmadığı, farklı konularla ilgili olan kanunların içeriğinde yabancılara ilişkin hükümlerin yer aldığı görülmektedir. Genel olarak taşınmaz mal ediniminde bakılacak ilk elden mevzuat Anayasa, Medeni Kanun ve Tapu Kanunu’dur.

### **1.2.1. T.C. Anayasalarında Yer Alan Düzenlemeler**

#### **1.2.1.1. 1921 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı**

1921 Anayasasında taşınmaz mal edinme hakkına ilişkin olarak özel bir düzenleme yer almamış olsa da öğretilerde, bu durumun yaratmış olduğu boşluğun aslında bir eksiklik

olmadığı, 1876 Kanun-i Esasi’de düzenleme altına alınmış olan haklardan biri olan taşınmaz mal edinme hakkının Kanun-i Esasi’de yer alan hükümler çerçevesinde bu dönemde de geçerli olduğu görüşü hakimdir (Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Levi, 2006:51).

### **1.2.1.2. 1924 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı**

1924 Anayasasının 70. maddesindeki “..... *temellük ve tasarruf,..... Türklerin tabii hukukundandır.*” şeklindeki düzenleme ile vatandaşlık bağı ön plana çıkarılmış ve Türkiye Cumhuriyetine vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkese taşınmaz mal edinme hakkı tanınmış ve bu hak doğal bir hak olarak kabul edilmiştir. Bununla birlikte 71. maddede “*Can, mal, ırz, mesken her türlü taarruzdan masundur.*” Şeklindeki düzenleme ile malın dokunulmazlığı düzenleme altına alınırken vatandaş-yabancı ayırımı yapılmamış ve 79. maddede “..... *temellük ve tasarrufun,..... hududu hürriyeti kanunlar ile mutasarrıftır.*” şeklindeki düzenleme ile taşınmaz edinmenin ve bu taşınmazlar üzerindeki tasarruf hakkının ancak kanunlarla düzenlenebileceği hüküm altına alınmıştır. Söz konusu maddelere ve Anayasa metninin geneline bakıldığında yabancıların Türkiye Cumhuriyeti devleti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinmesine taraftar olunmadığını söylemek mümkündür. Ancak 71. md. deki düzenleme karşısında yabancıların miras veya başka yasal yollardan taşınmaz mal edinmeleri durumunda bu kişilerin bu mallar üzerindeki haklarının Anayasa ile güvence altına alınmış olduğu da söylenebilir(Levi, 2006:52).

### **1.2.1.3. 1961 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı**

1961 Anayasasından önce hazırlanmış olan 1960 Geçici Anayasası, taşınmaz mal edinimini 1924 Anayasasının 70, 71 ve 79. Maddelerini aynen almak suretiyle düzenlemiştir.

1961 Anayasasının “*Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler*” başlığı altında ele alınan taşınmaz mal edinme hakkı 36. md. de düzenlenmiştir. Söz konusu madde metninde geçen;

“*Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” şeklindeki düzenleme ile vatandaş-yabancı ayırımı yapmaksızın taşınmaz mal edinme hakkı anayasal güvence altına alınmış ve bu hakkın ancak kamu yararının gerektirmesi durumunda kanunla sınırlandırılabilceğini belirtmiştir. Bununla birlikte, Anayasanın, “*Temel Hak ve Ödevler*” başlığını taşıyan ikinci kısmının, “*Genel Hükümlere*” ayrılmış birinci bölümünde,

“*Yabancıların Durumu*” adıyla yer alan 13. maddesinde; bu kısımda yer alan temel hak ve hürriyetlerin yabancılar bakımından ancak uluslararası hukuka uygun olarak kanunla sınırlandırılabilmesi belirtilmiştir. Bu düzenleme göz önüne alındığında, temel hak ve hürriyetler içerisinde yer alan taşınmaz mal edinme hakkında yabancılar bakımından ancak kanunla ve uluslararası hukukun gereklerine uygun olarak sınırlandırılacağını söylemek mümkündür.

#### **1.2.1.4. 1982 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı**

Halen yürürlükte bulunan 1982 Anayasası taşınmaz mal edinimi açısından incelendiğinde Anayasanın bazı maddelerinde “her Türk” ifadesi yer alırken, bazı maddelerinde “herkes” ifadesi veya “yabancılar” ifadesinin kullanılmakta olduğu görülmektedir. Bu ifadelerin kullanılış amacını göz önüne alırsak, kişilerin temel hak ve yükümlülüklerini düzenleyen maddelerde “her Türk” ifadesinden Türkiye Cumhuriyeti’ne vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişileri, “yabancılar” ifadesinden sadece yabancıları, “herkes” ifadesinden ise vatandaş-yabancı ayırımı yapılmaksızın herkesin anlaşılması gerektiğini söylemek mümkündür.

1982 Anayasasının “Herkes, kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir.” hükmünde olan 12. Md.si 1961 Anayasasının “Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler” başlığı altında ele alan maddesi ile aynı hükümdedir. Madde metnindeki “herkes” ifadesi vatandaş-yabancı ayırımı olmaksızın her ikisinin de taşınmaz mal edinme hakkının Anayasal güvence altına alındığını göstermektedir. Ancak bu hak sınırsız bir hak olarak değerlendirilemeyecektir çünkü Anayasanın 35. Maddesi “Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükmünde olup bu hakkın kamu yararı amacıyla ve toplum yararına aykırı olmayacak şekilde ancak kanunla sınırlandırılabilmesi düzenlenmiştir. Anayasanın 16. Maddesinde de temel hak ve hürriyetlerin yabancılar açısından sadece uluslararası hukuka uygun olarak ve kanunla sınırlandırılabilmesini düzenlemiştir. Yabancıların taşınmaz mal edinme hakkına getirilecek sınırlamalarda “uluslararası hukuka uygun olarak” ifadesinin Türk Hukuku bakımından ifade ettiği; Türkiye’nin taraf olduğu ikili ya da çok taraflı uluslararası anlaşmalar, uluslararası örf ve adet kuralları, uluslararası mahkeme kararları ve uygar uluslarca benimsenmiş genel hukuk ilkeleri ile öğretilir(Levi, 2006:36).

Anayasanın 35. md. metninde geçen “kanun ile sınırlama” ifadesini, sadece kanun metinlerinde yer alan sınırlamalar olarak ele almak bir zorunluluktur. Bunun aksini düşünmek, kanunilik ilkesinin bertaraf edilmesi sonucunu doğuracaktır. Ancak doktrinde kanunlara aykırı olmamak ve kanunların uygulanmasını sağlamak amacıyla yetkili kurumlarca çıkarılan tüzük, yönetmelik, kararname, tebliğ ve genelge gibi hukuki düzenlemelerle de taşınmaz mal edinme hakkının sınırlandırılmasının mümkün olduğu görüşünün de savunulduğu görülmektedir(Levi, 2006:67).

Hatta Kanun Hükmünde Kararnemelerin taşınmaz mal edinme hakkını madde metninde yer alan “kanun ile sınırlama” ifadesine göre sınırlayıp sınırlayamayacağı konusunu KHK’nin olağan KHK ve olağanüstü KHK şeklinde ikiye ayırarak incelemek gerekmektedir. Anayasanın KHK’ye ilişkin 91/1. md. sinde sıkıyönetim ve olağanüstü haller dışında kalan zamanlarda usulüne uygun olarak yapılacak olan KHK’nin Anayasada belirtilen kişi temel hak ve ödevlerinin düzenleme altına alınamayacağına belirtildiği, bu nedenle de taşınmaz mal edinme hakkının olağan KHK ile düzenleme altına alınmasının mümkün olmadığı; ancak, sıkıyönetim ve olağanüstü durumlarda usulüne uygun olarak çıkarılacak olağanüstü KHK. lerde gerek yabancılar gerekse vatandaşlar bakımından taşınmaz mal edinme hakkının sınırlandırılmasının mümkün olacağı da savunulmaktadır (Levi, 2006:68; Sargın, 1997:58). Oysa ki, 1982 Anayasa’ında özellikle “kanun ile sınırlama” ifadesine yer verilmiş olup, yine söz konusu Anayasa’ya göre yasama yetkisinin sadece TBMM’ye ait olduğu düzenlenmiştir. Bu nedenle, kanun ile yapılmamış olan herhangi bir sınırlamanın, kanunun uygulanması amacıyla yetkili kurumlarca çıkarılacak olan tüzük, yönetmelik, kararname, tebliğ ve genelge gibi hukuki düzenlemelerle sınırlandırılacak olması, yetkili kurumların yasama yetkisine haiz TBMM’nin yerine geçerek kanun koyması anlamına gelmektedir ki, bu da yasama yetkisinin devri niteliğinde olacaktır. Bu durumda bizzat Anayasa’ya aykırılık teşkil edecektir. Nitekim Anayasa Mahkemesi de Tapu Kanununun da değişiklik yapmaya yönelik birçok kanunda Bakanlar Kurulu’na verilen yetkinin yasama yetkisinin devri niteliğinde olduğunu, bu hususların mutlaka kanun ile belirlenmesi gerektiğini beyan ederek ilgili kanunları iptal etmiştir. Kaldı ki, kanun ile düzenlenmemiş bir hususun ilgili kuruluşlarca çıkarılacak olan tüzük, yönetmelik vb. gibi hukuki düzenlemelerle yapılacak olması bu hukuki düzenlemelerin dayandıkları kanuna aykırı olacağı aşıkardır. Çünkü söz konusu düzenlemelerin, sadece dayandıkları kanuna aykırı olmamak ve kanunun uygulanmasını sağlamak amacıyla çıkarılması anayasal bir zorunluluktur.

Bununla birlikte, eğer kanun koyucu temel hak ve özgürlüklerden biri olan taşınmaz mal edinme hakkını, kanunların yanı sıra yetkili kurumlarca çıkarılacak olan tüzük, yönetmelik, kararname, tebliğ ve genelge gibi hukuki düzenlemelerle de sınırlandırılmasını isteseydi bu ifadelere de madde metninde açıkça yer vereceği açıktır. Ancak, Anayasa’da böyle bir düzenlemenin yer alacak olması, uluslar arası hukukta kabul edilen yabancılara tanınacak hakların sadece kanunla sınırlandırılabilceği ilkesine aykırılık teşkil edecektir.

### **1.2.2. Yasal Düzenlemeler**

Türk hukukunda yabancıların taşınmaz mal edinme haklarına getirilen sınırlamaların, kanunla yapılması ve uluslararası hukuka uygun olması bakımından Anayasal ilkelere uygun olduğunu söylemek mümkündür (Doğan, Vahit, “29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanuna Göre Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinimleri”, Ankara 2006, s. 480). Nitekim yabancıların Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme haklarına getirilen sınırlamaların çeşitli kanunlarda düzenlendiği ve uluslararası hukukça da kabul edilen karşılıklılık esası ilkesinin aranmış olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, zaman içerisinde hukuki düzenlemeler ile karşılıklılık esasında ödün verildiği, bunun sonucunda da söz konusu kanunların Anayasa’ya aykırılık gerekçesi ile iptal edildiği görülmektedir. Ayrıca yabancıların taşınmaz mal edinmesi hakkında yapılan bir kısım hukuki düzenlemeler ile bu hakkın sınırlandırılmasının Bakanlar Kurulu’na bırakılması ve bu yetki kapsamının geniş olması hem yasama yetkisinin devri hem de Anayasa’nın 16. md. sinde belirtilen “*kanunilik ilkesinin*” zedelenmesi sonucunu doğurmuştur(Doğan, s. 480-481).

Çalışmamızın konusu yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimleri olduğundan ve bu hakkın kullanımında sınırlamaların kanunla yapılması gerektiği gerek 1982 Anayasasında gerekse çeşitli uluslararası belgelerde yer almış olduğundan; yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkını düzenleyen Tapu Kanunu’nu ve bu hak bakımından söz konusu kanun ile atıf yapılan ilgili kanunları tek tek incelemek gerekmektedir. Tapu Kanunu incelerken de Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze kadar yapılmış ve halen yürürlükte bulunan mevzuattan ve gerek hukukçular gerekse kamuoyunda büyük tartışmalara neden olan ve Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasa’ya aykırılık gerekçesi ile iptal edilen 4916 sayılı Kanun’dan bahsetmek gerekmektedir. Bununla birlikte, çalışmamızın konusu içinde bulunan yabancı tüzel kişilerin bir çeşidi olan yabancı sermayeli şirketlerin (her ne kadar Türk hukuku açısından Türk tabiiyetini haiz ticaret şirketi olarak

kabul edilmekteyse de) taşınmaz mal edinme hakkı 5782 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 36. md. sinde düzenlenmiş olduğundan yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal edinme hakkı da incelenecektir.

### **1.2.2.1. Medeni Kanun**

Mülkiyet; hukuki anlamda, bir eşya üzerinde kanun sınırları içinde, mutlak bir egemenlik yetkisi veren ve herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır ve bu hak hukukumuzda 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 683. Maddesinde “hukuki anlamda, bir eşya üzerinde kanun sınırları içinde, mutlak bir egemenlik yetkisi veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haktır.” hükmü ile açıklanmaktadır. Yani bir şeye malik olan kimsenin, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olduğunu göstermektedir. Mülkiyet hakkının içeriği ise Türk Medeni Kanununun 704. Maddesinde “konusu yerinde sabit olan şeyler taşınmazdır” hükmü ile taşınmaz mülkiyetinin konusunu düzenlemektedir.

### **1.2.2.2. Tapu Kanunu**

Bu şartlar: Kanun yoluyla getirilmiş olan sınırlayıcı hükümler ve karşılıklılık olmak üzere iki ana grupta toplanmıştır.

Bu iki ana şart 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı kanunun( bkz. RG. T. 19.07.2003 S. 25173) 19. Maddesi ile Tapu Kanununun 35. Maddesini değiştiren kanun maddesi; Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinimi konusunda genel şartlar 22.11.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde tespit edilmiştir. Tapu kanununun 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı kanun ile değişik 35. maddesinde; “*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.*” hükmündedir..

Kanunun yeni halinde de genel şartlar olan sınırlayıcı hükümler ve karşılıklılık koşullarının korunduğu görülmektedir.

Ancak ilgili madde Anayasa Mahkemesi'nin 2003/70 E. ve 2005/14 sayılı kararı ile iptal edilmiş ve Anayasa Mahkemesi'nin iptali sonucunda 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi 14.03.2005 tarih ve 5444 sayılı kanun(bkz. RG. T. 07.01.2006 S. 26046) ile yeniden düzenlenmiştir. Maddenin yeniden düzenlenen şekli: *“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 fıkırada belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir”* hükmünde olup kanunun bu halinde de iki genel şartın korunduğu görülmektedir.

5444 sayılı yasa ile yeniden düzenlenen tapu kanununun 35. Maddesi ile getirilen başlıca değişiklikleri özetleyecek olursak;

-35. Maddenin 4916 sayılı yasayla düzenlenen önceki metninde; “karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak” koşulu yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için aranmakta iken, yeni metinde bu koşulun yalnızca yabancı uyruklu gerçek kişiler için aranması öngörülmüştür.

-Önceki metinde; taşınmaz türü ayrımı yapılmaksızın, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin 30 hektara kadar “taşınmaz” edinebilecekleri ve bir üst sınır saptanmaksızın otuz hektardan fazla taşınmaz edinilmesinin Bakanlar Kurulu'nun kararına bağlı olduğu belirtilmişken, yeni metinde; yabancı uyruklu gerçek kişilerin ancak, “işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları” edinebilecekleri ve edinilecek taşınmaz yüzölçümünün iki buçuk hektarı geçemeyeceği, bu miktarı otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulunun yetkili olduğu belirtilmiştir.

-Önceki metinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınırlı aynı hak edinmelerinde karşılıklılık koşulu aranmayacağı kurala bağlanmış ve edinilecek yüzölçümü konusunda açık bir düzenlemeye yer verilmemişken, yeni metinde; yabancı gerçek kişiler için karşılıklılık koşulu ve yüzölçümü sınırlaması getirilmiştir (Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu'nun 2006/1 sayılı Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin ve Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinmeleri uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu, s. 17,18) 5444 sayılı kanun yukarıda belirtilen değişikliklerin dışında; karşılıklılığın tanımı, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin toprak edinemeyecekleri yerler, bir ilde toplam olarak sahip olacakları taşınmaz yüzölçümü gibi konularda da değişiklikler içermektedir.

- Kanunun yeni şekli ile önceki şekline oranla yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde önemli kısıtlamalar getirilmektedir. Ancak buna karşılık tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri açısından "ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebileceklerinin belirtilmesiyle yetinilmiş, maddenin 7. fıkrasında da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kamu yararı ve ülke güvenliği açısından taşınmaz edinemeyecekleri yerler sayılmıştır (DDK raporu, s. 17,18).

-Yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimleri konusundaki karşılıklı olmak ve 30 hektarı geçmemek koşulları yeni düzenleme ile kaldırılmıştır (DDK raporu, s. 17,18).

5444 sayılı kanun anayasa mahkemesinin 11.04.2007 tarih 2006/35 E. ve 2007/48 sayılı kararı ile kanunun 1. maddesiyle yeniden düzenlenen 2644 sayılı Yasa'nın 35. maddesinin, birinci fıkrasının dördüncü tümcesi ile yedinci fıkrasının, "... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte ..." bölümünün, doğuracağı hukuksal boşluğun kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden bu tümcenin ve bölümün iptaline ve kararın Resmî Gazetede yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesinin bu iptal kararı sonrasında Tapu Kanununun 35. Maddesi 15.07.2008 tarih 5782 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun(bkz. RG.T. 15.07.2008 S. 26937) ile değiştirilen Tapu Kanununun 35. maddesi ile 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 hüküm altına almıştır.

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 alanları, 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 belirleme yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. 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 yetkili kılınmıştır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 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 sunulacak ve 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.

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 Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilecektir.

#### **1.2.2.2.1. Kanuni Sınırlamalar**

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin olarak 5444 sayılı kanun ve 5782 sayılı Kanunlar ile reform niteliğinde bazı sınırlamalar ve yasaklar getirilmiştir.

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinimi ile ilgili yasal süreci hatırlamak gerekirse; bilindiği üzere, 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Kanun'un 35. Maddesi “ Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar(gerçek kişiler) Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler” hükmünde idi.

3 Temmuz 2003 tarih ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Tapu kanununun 36. maddesi kaldırılmış, Kanununun 35. Maddesi de değiştirilmiştir. 4916 sayılı kanunun 19. Maddesi ; “Karşılıklı olmak ve kanuni 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 kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tabi 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 tabidir. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanuni 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. ” şeklindedir. İlgili yasa incelendiğinde eski Tapu Kanununun 35. maddesinde belirtilen “karşılıklılık ve sınırlayıcı hükümlere riayet” olan genel şartların yeni yasada da arandığı görülmekle birlikte yeni yasa genel şartlara ek olarak bazı düzenlemeler ve eklemeler getirmiştir.

Buna göre 4916 sayılı yasayla getirilen bazı yeni düzenlemeler şunlardır:

-2644 sayılı Tapu Kanununun değişiklik öncesinde, öngörülen şartların gerçekleşmiş olması koşuluyla yalnızca gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkını tanımışken değişiklik sonucu getirilen hüküm ile gerçek kişilerin yanında, yabancı bir ülke hukukuna göre usulüne uygun olarak kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de Türkiye'de aynı şekilde taşınmaz mal edinme hakkı tanınmaktadır.

-Yeni düzenleme ile 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 tabi tutulmuştur. Tapu kanununun ilk halinde yer almayan miktar sınırlandırması getirilmiş ve bunu belirleme yetkisini Bakanlar Kuruluna vermiştir.

- Yeni düzenlemede Karşılıklılık ilkesi tanımlanmaya çalışılmıştır. Eski düzenlemede böyle bir tanımlama bulunmamaktadır. Tanımlama yoluna gidilmesi uygulamanın getirdiği sorunlardan kaynaklanmıştır. Yaşanan sorunlar nedeniyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü karşılıklılık ilkesinden anlaşılması gerekenin, Bakanlar Kurulu'nun almış olduğu fiili karşılıklılığın da aranacağına ilişkin kararıyla, saptayarak müdürlüklere bildirmiştir (Ek: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın 13.08.2003 tarih ve 2003/10 sayılı mülga genelgesi).

-Yeni düzenlemede karşılıklılığın gerçekleşmemesi veya kanuni sınırlayıcı hükümlere uyulmaması halinde bile, yabancılara kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmaz malların tasfiye edilerek bedele çevrileceği belirtilerek uygulamadaki duraksamalar önlenmeye çalışılmıştır (Ekşi,2011:120).

-Yeni düzenlemeyle sınırlı aynı haklarla ilgili bir düzenleme getirilmiş, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz mal üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmayacağı hüküm altına alınmıştır (Ekşi,2011:121).

-Yapılan önemli değişikliklerden birisi de yabancıların köylerde taşınmaz mal edinmelerine imkân sağlanmış olmasıdır (Ekşi,2011:121).

Yapılan değişiklik ile yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği haiz ticaret şirketleri belirli esaslar dahilinde ülkemizde taşınmaz mal edinebilir duruma gelmiştir (Ekşi,2011:121).

4916 sayılı Kanun açılan iptal davası sonucunda Anayasa Mahkemesi 14.03.2005 tarihli ve 2003/70 E. 2005/14 K. sayılı iptal kararında, 4916 sayılı Kanun'un yabancıların taşınmaz mal edinmelerine hakim olan karşılıklılık ilkesinin içini boşalttığı, Bakanlar Kuruluna verilen geniş takdir yetkisinin yasama yetkisinin devri niteliğinde olduğu ve miras yoluyla taşınmaz iktisabına ilişkin hükümlerin kanun önünde eşitlik ilkesine aykırı olduğu gerekçelerine dayanarak yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin, Türkiye'de taşınmaz mal

edinimlerini düzenleyen 4916 sayılı Yasanın 19 uncu maddesi ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin iptaline oybirliği ile karar vermiş ve boşluk oluşmaması için yeni bir düzenleme yapılana kadar kararın Resmi Gazetede yayımı tarihinden iptal kararının hükümlerinin uygulanmasının 3 ay ertelenmesine karar vermiştir. Ayrıca Mahkeme gerekçeli kararında, Tapu Kanunu'nun ilgili maddesine ilişkin olarak yapılan değişiklikler için açılan iptal davalarında 1985 ve 1986 yıllarına ait verdiği kararlara da atıfta bulunarak oluşan eksiklik ve tereddütlerin giderilmediğinden de bahsetmiştir.

Alınan karar gereğince, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı 26.07.2005 tarih ve 2005-13 sayılı genelge yayınlamıştır(Ek: Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı 26.07.2005 tarihli 2005/13 sayılı mülga genelge). Bu genelge göre; "Bu itibarla; iptal kararının yürürlüğe gireceği 26.07.2005 tarihinden itibaren yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin ülkemizde taşınmaz edinmeleri hususunda yeni bir yasal düzenleme yapma çalışmaları devam ettiğinden;

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin 26.07.2005 tarihinden önce edindikleri taşınmazların T.C uyruklu kişilere satış taleplerinin karşılanması,

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe haiz ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz edinme ve intikal taleplerinin ise ikinci bir talimata kadar bekletilmesi" gerektiği yönünde bir talimat yayınlamıştır.

Yapılan yeni bir yasal düzenleme ile; 07.01.2006 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanmış olan 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 26.07.2006 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde düzenlenmiştir. Geçerlilik tarihinin ileri bir tarih olarak belirlenmesinin sebebi ise Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından sonra oluşan boşluğun doldurulması içindir ve kanunun geçmişe etkili olarak uygulanması kabul edilmiştir.

5444 sayılı kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“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 fıkrada 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 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.

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 tespitte 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 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.” hükmündedir.

Yapılan bu düzenlemeler 26.07.2005 tarihinden geçerli olmak üzere önceki kanuni uygulamadan farklı olarak,

-Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, sadece uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılan taşınmazları edinebilmeleri,

-Bu kişilerin belirtilen yerler dışında taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinmemeleri,

-Yine karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de münhasıran işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere, sadece uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılan taşınmazların üzerinde bu kişilerin lehine tesis ve tescil edilecek bağımsız ve sürekli nitelikteki, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre en

az otuz yıl için kurulan ve tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilen, sınırlı ayni haklarda da aynı koşulların aranması,

-Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde, belirtilen amaçla edinebileceği anılan yerlerdeki taşınmazların ve bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümünün iki buçuk hektarı geçemeyeceği, bu miktarın Bakanlar Kurulunca otuz hektara kadar artırılabilceği,

-Yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine Türkiye’de taşınmaz rehni tesisinde yukarıda yer alan kayıt ve sınırlamaların aranmaması,

-Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ise; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu gibi özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz edinebilmeleri ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak tesis edebilmeleri,

-Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakilerin (tüzel kişiliği olan veya olmayan vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk, cemaat vb.) Türkiye’de taşınmaz edinemeyecekleri ve bunlar lehine sınırlı ayni hak tesis edilemeyeceği,

-Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için, uluslararası hukukun temel prensipleri de dikkate alınarak, söz konusu kayıt ve sınırlamaların uygulanmaması, buna karşılık, ölüme bağlı tasarruflarda ise kayıt ve sınırlamaların uygulanması,

-Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının ölüme bağlı tasarruf yoluyla ve kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemlerinin yapılarak tasfiye edilmesi,

-Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durumun esas alınması,

-Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esasının benimsenmesi,

-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, askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalan 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 aynı 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 taşınmazları, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulunun yetkili olması,

-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 tekliflerinin incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulması,

-Madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı hakların, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilmesi ve bedelinin hak sahibine ödenmesi,

Konularını düzenlemektedir.

5444 sayılı yasa içinde Anayasa Mahkemesine iptal davası açılmıştır. 11.04.2007 tarih 2006/35 E. ve 2007/48 sayılı kararı ile iptal etmiştir. 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 35 inci maddesinin birinci fıkrasının dördüncü tümcesi “.....yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.” bölümü ve yedinci fıkrasının “.....ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.....” bölümü anayasaya aykırılık gerekçesiyle iptal edilmiş ve doğuracağı hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden kararın resmî gazetede yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine, oybirliğiyle karar vermiştir.

5782 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Tapu kanununun 35. Maddesinin yedinci ve sekizinci fıkralarında değişiklikler yapılmış ve 36. Maddesi yeniden düzenlenmiştir. 5782 sayılı kanun ile 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 edinebilmelerini hükme bağlamıştır. Ayrıca Bakanlar Kurulu'na, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirleme yetkisi ile 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 belirleme yetkisini Bakanlar Kuruluna vermektedir.

Tapu kanununun 36. Maddesinin yeniden düzenlenmesi sonucunda ise yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak edinebilmelerine ve kullanabilmelerine olanak sağlanmakta; bu şekilde edinilen taşınmazların Türkiye'de kurulu bulunan bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da aynı esasların geçerli olması hükme bağlanmaktadır. Maddede, ayrıca, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanun'un 28. maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimlerinin, Genel Kurmay Başkanlığı'nın ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimlerinin ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi olduğu; Valilik iznine tabi hususların, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanacağı belirtilmiştir. Uygulamada sorun yaşanmaması amacıyla Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı 17.07.2008 tarihinde yayınladığı 2008/12 sayılı genelge ile işlemlere yön vermiştir (Ek: Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının 17.07.2008 tarih 2008/12 sayılı genelgesi).

5782 sayılı kanunun 35. Maddesinin yedinci fıkrasının ikinci ve üçüncü cümleleri, 36. Maddesinin birinci fıkrasının birinci ve ikinci cümlelerinin ve geçici 3. Maddelerinin anayasaya aykırılığı gerekçesiyle iptali istenmiş ancak Anayasa Mahkemesinin 12.05.2011 tarih 2008/79 E. ve 2011/74 sayılı kararı ile geçici 3. Maddesinin 2. Fıkrası "Yabancı uyruklu

gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynî hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35 inci maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynî hakları edinebilirler.” bölümünü bir taraftan kanunda öngörülen sınırlamanın işlevsiz hâle getirildiği, diğer taraftan ise sınırı aşan iktisapların akıbeti konusunda açıklık içermemesi nedeniyle belirsizliklere yol açtığı ve yabancı gerçek kişilere kanunda öngörülen geçiş sürecinde sınırsız bir şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinme olanağı tanıdığı gerekçeleri ile Anayasa'nın 2. maddesine aykırı bularak iptal etmiştir.

#### **1.2.2.2.1.1. Karşılıklılık (Mütekabiliyet)**

Karşılıklılık, yabancı kişinin bir ülkede kendi devletinin yabancılara tanıdığından fazla haklara sahip olamamasıdır (Tekinalp,2003). Tapu Kanunu, yabancıların taşınmaz mal edinmesini karşılıklılık şartına tabi tutmuştur. Yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi, edinmek istediği ülke vatandaşlarının kendi ülkesinde aynı şartlarla taşınmaz mal edinebilmesine bağlı tutulmuştur.

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 devletın ülke denilen asli maddi unsuruyla olan ilişkisidir. Karşılıklı işlem esası uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracıdır (Tekinalp, 2003).

#### **1.2.2.2.1.1.1. Karşılıklılığın Uygulanma Şekli**

Yabancı uyruklu gerçek kişilerle yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketler karşılıklı olmak kaydı ile Türkiye'de taşınmaz edinebilirler. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında nazara alınacak ölçüt maddede belirtilmiştir. Buna göre; “... karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletın 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.” (Tekinalp, 2003).

Tanımda gerçek kişilerle ticaret şirketleri için iki ayrı ölçüt kullanılmıştır. İlk olarak, yabancı devletin kendi vatandaşlarına taşınmaz edinme konusunda tanıdığı hakların Türk vatandaşlarına da tanınması esastır. İkinci olarak, yabancı devletin yabancı ülkelerde kurulan ve tüzel kişilik kazanmış ticaret şirketlerine tanıdığı hakların Türk ticaret şirketlerine de tanınması aranmaktadır.

Bu durumda, Türkiye’de taşınmaz edinmek isteyen yabancı gerçek kişi ya da ticaret şirketi, bağlı bulunduğu devletin hukuk düzeninin kendi vatandaşlarına ya da yabancı şirketlere tanıdığı hakların Türk vatandaşlarına da tanıdığı olup olmadığı incelenecektir.

Yabancı şirketler açısından ise durum; yabancı devletin taşınmaz ediniminde yabancı ülkelerde kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların Türk ticaret şirketlerine tanınması biçiminde olacaktır. Bir ülke bu konuda yabancı şirketlere tanıdığı hakların ölçüsünde Türk şirketlerine de hak tanıdığı olmalıdır.

Türk hukukunda karşılıklılık konusunda yerleşik uygulama, kanuni ve fiili karşılıklılığın aranması biçiminde olmuştur. Hatta bir Türk vatandaşının başvurusunda karşılaştığı engellerin aynısının o devlet vatandaşları içinde aranacağı ifade edilmiştir.

Karşılıklı muamele, yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda 1934 yılında Tapu Kanunuyla birlikte kabul edilen bir ilke olmuştur. Bu ilkeye istisna tanımak amacıyla 1984 yılında kabul edilen bir yasa kabul edilmiştir. Yasa bazı ülkeler için “karşılıklı olarak” şartının aranmayacağını bu konuda takdir hakkının Bakanlar Kuruluna ait olduğunu kabul etmiştir. Yasaya göre, Bakanlar Kurulunun tespit ettiği ülkeler vatandaşları için karşılıklılık uygulanmayacaktır. Bakanlar Kurulunun iki ay sonra kabul edilen Kararnamesine göre de; altı körfez ülkesine bağlı kişiler karşılıklılık şartı gerçekleşmeden taşınmaz edinme hakkına sahip olmuşlardır. Yasa bir yıl kadar yürürlükte kalmış, 13.6.1985’te Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir.

Dönemin iktidarı, iptal edilen yasanın yerine geçmek üzere 1986 yılında yeni bir yasa kabul etmiştir. Yeni yasa öncekinden farklı olarak “milli menfaatler ve-veya milli ekonomi” gibi kriterlerin esas alınması gerektiğini belirtmiş. Ancak bu yasa da Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir.

Görülüyor ki, karşılıklılık ilkesinin korunması, Anayasa Mahkemesinin bir yıl arayla verdiği iki kararla da tescil edilmiş bulunmaktadır. Bu nedenle Tapu Kanunu 35. Maddesi

değiştirilirken “karşılıklı olmak” kaydı Anayasa Mahkemesinin kararları doğrultusunda aynen aranmıştır.

Kanun 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-i Bilmişil Kanununda ifade edildiği üzere idari karar veya istisnai kanunlarla, Türk uyruklular bakımından mülkiyet hakkının kısmen veya tamamen sınırlandırılmadığının, daha açık bir ifade ile fiili karşılıklılığın belirlenmesidir. Yabancı ülke mevzuatında, bir engel olmamakla beraber, Türk vatandaşlarının o ülkede taşınmaz mal edinmeleri şu veya bu şekilde fiilen engelleniyorsa Tapu Kanununun 35. maddesinde açıklanan 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 meyanda 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 teşvik 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 bulunmadığı açıkça görülmektedir.

Karşılıklılık ilkesi doğrultusunda Ülkemizde taşınmaz edinmek isteyen yabancılar, vatandaşı oldukları ülkenin durumuna göre çeşitli gruplara ayrılmaktadır. Bu gruplandırma şöyledir: (www.tkgm.gov.tr )

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi konusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne 05.07.2010 tarih 1213 sayılı talimat ekinde bulunan karşılıklılık listesi şu şekildedir.

- Taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında tam karşılıklılık bulunan ülkeler;

- 1 ABD
- 2 ALMANYA
- 3 ARJANTİN
- 4 ARNAVUTLUK
- 5 BELÇİKA
- 6 BENİN
- 7 BREZİLYA
- 8 BURKİNA FASO
- 9 BURUNDİ
- 10 ÇAD
- 11 ÇEK CUMHURİYETİ
- 12 DOMİNİK CUMHURİYETİ
- 13 ESTONYA
- 14 FAS
- 15 FİLDİŞİ SAHİLİ
- 16 FİNLANDİYA
- 17 FRANSA
- 18 GABON
- 19 GAMBİYA
- 20 GİNE
- 21 GİNE-BİSSAU
- 22 GÜNEY AFRİKA CUMHURİYETİ
- 23 GÜRCİSTAN
- 24 HIRVATİSTAN
- 25 HOLLANDA
- 26 HONDURAS
- 27 İNGİLTERE
- 28 İRLANDA
- 29 İSPANYA
- 30 İSVEÇ

- 31 İTALYA
- 32 JAMAİKA
- 33 JAPONYA
- 35 KANADA
- 36 KARADAĞ
- 37 KENYA
- 38 KOLOMBİYA
- 39 KORE CUMHURİYETİ ( GÜNEY KORE)
- 40 LETONYA
- 41 LİTVANYA
- 42 LÜBNAN
- 43 LÜKSEMBURG
- 44 MALEZYA
- 45 MALİ
- 46 MOLDOVA
- 47 MONAKO
- 48 NAMİBYA
- 49 NİJER
- 50 NORVEÇ
- 51 PERU
- 52 PORTEKİZ
- 53 SENEGAL
- 54 SİRBİSTAN CUMHURİYETİ
- 55 SLOVAKYA
- 56 SRİ LANKA
- 57 SURİNAM
- 58 UKRAYNA
- 59 URUGUAY
- 60 VENEZUELLA
- 61 YEŞİL BURUN ADALARI
- 62 YUNANİSTA

**- Taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülkeler;**

- 1 AFGANİSTAN
- 2 AZERBAJCAN  
BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ (Abu Dabi, Acman, Dubai, Fuceyre,
- 3 Resül-Hayme, Şerce, Ummül-Kayveyn)
- 4 BANGLADEŞ
- 5 BELARUS(BEYAZ RUSYA)
- 6 BRUNEI DARUSSALAM
- 7 BULGARİSTAN
- 8 BUTAN
- 9 DOMİNİKA
- 10 ERİTRE
- 11 ETYOPYA
- 12 FİLİPİNLER
- 13 GANA
- 14 HAİTİ
- 15 IRAK
- 16 İRAN
- 17 KAMBOÇYA
- 18 KATAR
- 19 KONGO DEMOKRATİK CUMHURİYETİ
- 20 KORE DEM. HALK CUM. (Kuzey Kore)
- 21 KOSOVA
- 22 KUVEYT
- 23 KÜBA
- 24 LAOS
- 25 LİBYA
- 26 MALDİVLER
- 27 MİKRONEZYA
- 28 MOĞOLİSTAN
- 29 MYANMAR

- 30 NEPAL
- 31 NİJERYA
- 32 PALAU
- 33 ROMANYA
- 34 SİERRA LEONE
- 35 SOMALİ
- 36 St. LUCIA
- 37 SURİYE
- 38 SUUDİ ARABİSTAN
- 39 TACİKİSTAN
- 40 TANZANYA
- 41 TONGA
- 42 TUVALU
- 43 TÜRKMENİSTAN
- 44 UGANDA
- 45 UMMAN (Oman Sultanlığı)
- 46 VİETNAM
- 47 YEMEN

**- Vatandaşları, taşınmaz edinimi izne tabi ülkeler;**

- 1 ANDORRA PRENSLİĞİ ( en fazla 1000 m2 büyüklükte)
- 2 AVUSTRALYA
- 3 AVUSTURYA
- 4 BAHAMALAR
- 5 BAHREYN
- 6 BARBADOS
- 7 BOSNA-HERSEK (6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 8 CEZAYİR
- 9 FİLİSTİN
- 10 GUATEMALA
- 11 HİNDİSTAN ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 12 İZLANDA



- 13 KIRGIZİSTAN ( sadece konut veya işyeri)
- 14 LİHTENŞTAYN ( 10 yıl kesintisiz ikamet izni)
- 15 MACARİSTAN
- 16 MAKEDONYA
- 17 MALTA ( 5 yıl geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla sadece 1 konut, )
- 18 MARİTUS ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 19 MEKSİKA ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 20 MISIR ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 21 PAKİSTAN
- 22 POLONYA
- 23 SEYŞELLER
- 24 SİNGAPUR ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut)
- 25 SLOVENYA
- 26 TOGO ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 27 TUNUS
- 28 ÜRDÜN ( sadece 2 konut ve 1 işyeri, )
- 29 YENİ ZELANDA ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)

**- Vatandaşları, geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla taşınmaz edinebilen ülkeler;**

- 1 ÇİN HALK CUM. ( 1 yıl geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut, 634 sayılı yasaya tabi )
- 2 DANİMARKA ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut, )
- 3 ENDONEZYA ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut, )
- 4 İSRAİL (6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut, 634 sayılı yasaya tabi)
- 5 İSVİÇRE ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması, her türlü taşınmaz mal )  
SORULMUYOR
- 6 KAZAKİSTAN ( 5 yıl geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla sadece bir konut veya işyeri)

- 7 KONGO CUMHURİYETİ ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)  
SORULMUYOR
- 8 ÖZBEKİSTAN ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla konut veya işyeri)  
SORULMUYOR
- 9 RUSYA FEDERASYONU ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla konut  
veya işyeri)SORULMUYOR
- 10 ŞİLİ ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması, her türlü taşınmaz mal )  
SORULMUYOR
- 11 TAYLAND ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla sadece konut, 634  
sayılı yasaya tabi) SORULMUYOR

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yayınladığı son genel emir ve ekinde bulunan ülkeler Dışişleri Bakanlığı tarafından güncellenmekte ve bu listeler Genel Müdürlüğün tüm birimlerine bildirilmektedir. Dışişleri Bakanlığının bildirdiği listelerde bulunan bazı ülkelerin taşınmaz ediniminde taşınmaz sayı sınırlaması bulunmaktadır. Örneğin Kazakistan vatandaşlarına 5 yıl geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla sadece 1 konut veya işyeri edinme hakkı tanınırken, Endonezya vatandaşlarına 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla sadece 1 konut edinme hakkı tanınmaktadır. Bunun gibi taşınmaz sayı sınırlaması getirilen ülkelerin taşınmaz sayısındaki sınırlar dolayısıyla zaman zaman sorunlar yaşanmaktadır. Ancak Meclis Genel Kurulunda bugünlerde kabul edilmiş olan 2644 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ediniminde karşılıklılık koşulu kaldırılarak, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecek ülke vatandaşlarına taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimi sağlanacağından ve kısıtlama anlamında taşınmaz sayısı sınırlaması yerine özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektar sınırlaması getirilmiştir. Yapılan bu kanuni düzenleme ile taşınmaz sayı sınırlaması ile ilgili yaşanan sorunların da ortadan kalkacağı düşünülmektedir.

Mevcut uygulamada vatandaşlarının taşınmaz edinimi izne tabi ülkeler listesinde bulunan gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak ediniminde taleplerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne iletilerek Genel Müdürlük aracılığıyla İçişleri Bakanlığının izni alındıktan sonra talepler karşılanmaktadır. Tapu müdürlüklerine yapılan başvuruların Genel

Müdürlüğe iletilmesi ve Genel Müdürlük aracılığıyla da İçişleri Bakanlığı'nın izninin alınarak talebin yerine getirilmesi kararı verildiğinde ve bunun ilgili tapu müdürlüğüne işlemin yapılması için gönderilmesi süreci, halen elektronik ortamda veri transferi yapılamadığından, uzamakta bazen talebin karşılanması için aylarca beklemeye yol açmaktadır. Ülkemizde taşınmaz edinmek isteyen Yabancı gerçek kişiler açısından taşınmaz ediniminde karşılaşılan bu sorun mevcut uygulamada dahili ve harici kurumlar arasında sağlanacak otomatik veri aktarımının sağlanması ile kısa sürede sonuçlandırılacak ve talep hızla karşılanabilecektir.

#### **1.2.2.2.1.2. Alan İtibariyle Getirilen Sınırlamalar**

2644 sayılı Tapu Kanununda farklı düzenlemelerle alan açısından yapılan sınırlandırmaları incelersek: 4916 sayılı kanun ile 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 tabi tutulmuştur. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmayacaktır. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulunun iznine tutulurken izin verilmemesi durumunda fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrileceği hüküm altına alınmıştır.

5444 sayılı kanunla getirilen düzenleme ile edinilecek taşınmazın uygulama imar planı veya mevzi imar planı içinde işyeri ve mesken olarak kullanılmak üzere bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olması gerektiği belirtilmiştir.

Uygulama imar planı, onaylı hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını, esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/ 1.000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır. Mevzii imar planı ise, “Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır” (bkz. Plan yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Birinci Bölüm, Tanımlar).

5444 sayılı yasaya göre yabancı gerçek kişiler uygulama imar planı ve mevzi imar planı içerisinde ancak mesken veya işyeri olarak gösterilen alanları edinilebilecektir. Sınırlı aynı haklar açısından da aynı amaç geçerli olacaktır.

5782 sayılı tapu kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun ile değiştirilen tapu kanununun 35. maddesi ise 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 taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebileceklerini belirtmiştir.

#### **1.2.2.2.1.3. Hassas Alanlarda veya Stratejik Yerlerde Kamu Yararı ve Ülke Güvenliği Bakımından Getirilen Sınırlamalar**

2644 sayılı tapu kanununda değişiklik yapan 4916 sayılı kanunda sadece Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulunun yetkili olduğu belirtilmiştir bunun dışında bir sınırlandırma getirilmemiştir.

5444 sayılı yasayla önceki düzenlemelerde olmayan hassas alan, kamu yararı, ülke güvenliği ifadelerini kullanarak bazı alanlarda taşınmaz mal edinimine sınırlamalar getirilebileceğini belirtmiştir. Yasaya göre, 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,

- Stratejik yerlerde,

- Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planlar içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

Bakanlar Kurulu'nun da bu gibi yerleri tespit ederken ilgili kuruluşların tekliflerinden hareket edeceği belirtilmiştir.

5782 sayılı kanun ile getirilen sınırlandırmalara baktığımızda 5444 sayılı kanunun konu ile ilgili getirilen sınırlamaların muhafaza edildiği görülmektedir.

### **1.2.2.3. 442 Sayılı Köy Kanunu (Yürürlükten kaldırılan 87. maddesi)**

4916 sayılı kanunla getirilen yeni düzenleme öncesinde yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin sınırlayıcı çok önemli bir düzenleme de Köy Kanununun 87. maddesidir. Madde, “Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur.” şeklinde olup, görüldüğü gibi kanun koyucu, zamanın şartlarının gerektirmesi ve köylü halkın bu alanlarda mülk sahibi olarak sürekli yerleşecek olan yabancıların olumsuz şekilde etkisinde kalmalarını engelleme düşüncesiyle, yabancıların köylerde taşınmaz edinmelerini istemeyen bir eğilimle konuya yaklaşmış ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köy sınırları içinde taşınmaz edinmelerini kesin ve açık bir dille yasaklamıştır.

Ancak 4916 sayılı Kanun, 38. maddesinin “a” bendi ile söz konusu hükmün yürürlüğüne son verirken yerine herhangi bir düzenleme getirmeyerek yasağı tamamen kaldırmıştır. Bu konuya ilişkin olarak yeni getirdiği hükümlerde de köylerden hiç bahsetmemek yolunu tercih ederek, dolayısıyla yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, genel hükümler çerçevesinde köy sınırları içinde kalan alanlarda da taşınmaz edinmelerine izin vermiştir. Kanunun iptalinden sonrada bu konuya ilişkin yürürlüğe konulan yeni hükümlerle bir düzenleme getirilmeyerek aynı tutum devam ettirilmiştir.

Bu durum Kanunun ilk yapılış tarihinden 4916 sayılı Kanunun yürürlüğe girişine kadar geçen sürede değişen değer yargıları ve koşullara paralel olarak ve de Türkiye'nin Avrupa Birliği uyum sürecinde ileri doğru bir adım daha atma amacıyla bir değişimin sonucu şeklinde ortaya çıkmaktaydı. Bununla birlikte, yabancı uyruklu kişilerin, bir insan hakkı olan mülkiyet haklarını kullanabilecekleri alanların çoğaltılması ve bu sayede bu imkanın genişletilmesi bakımından olumlu bir düzenleme olarak da Türk Hukuk düzenine yansımaları sonucunu beraberinde getirmiştir.

### **1.2.2.4. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu**

18.12.1981 tarih ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, tespit edilecek askeri yasak bölge ve güvenlik bölgelerinde yabancıların ikamet ve taşınmaz mal edinmeleri konusunda bir takım sınırlamalar getirmiştir.

Askeri yasak bölgeler, Genelkurmay Başkanlığı'nın göstereceği lüzum üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile kurulur veya kaldırılır. Askeri yasak bölgelerin sınırları bu

belgelerin kurulmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararı ekinde uygun ölçekli harita ve koordinat listelerinde gösterilir.

20.10.2005 tarih ve 5412 sayılı kanunun 1. maddesi ile eklenen fıkra sayesinde Kara hudutları boyunca tesis edilen askeri yasak bölgelerin sınırları ise, kamu yararı bulunması kaydıyla milli eğitim, kültür, turizm ve spor amaçlı faaliyetler için Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca daraltılabilme veya bazı bölgelerde tamamen kaldırılabilme olanağı getirilmiştir.

Askeri yasak bölgeler 1. ve 2. derece askeri yasak bölgeler (kara, deniz, hava), güvenlik bölgeleri olmak üzere üçe ayrılır.

#### **1.2.2.4.1. Birinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeler**

- Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin, çevre duvarı, tel örgü veya benzeri engel veya işaretlerle belirlenen dış sınırlarının en az yüz, en fazla dört yüz metre uzağında alınan noktaların birleştirilmesi suretiyle meydana gelen alanlarda,

- Kara sınır hattı boyunca ve lüzum görülen kıyılarda otuz ila altı yüz metre derinlikteki sahalarda, tesis edilir.

Ancak, kara sınır hattı boyunca tesis edilenler hariç olmak üzere, birinci derece kara askeri yasak bölgelerinin savunma ihtiyacı dört yüz metrelik azami haddin dışında bir kısım kara parçalarının da birinci derece kara askeri yasak bölgesi içine alınmasını gerektiriyorsa bu yerlerinde birinci derece kara askeri yasak bölgeleri içine alınmasına Genelkurmay Başkanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca karar verilebilir. Birinci derece kara askeri yasak bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

- Bölge içindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır.

- Bölgeye buradaki görevlilerle, yetkili komutanlığın izin verdiği Türkiye Cumhuriyeti uyruğundaki diğer görevlilerden başkası giremez ve oturamaz. Ancak;

- Buradaki görevlilerin aile fertlerinin (üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları) bölgeye girmelerine ve oturmalarına,

- Türk vatandaşlarının bölgedeki su kaynaklarından faydalanmalarına ve bölge içinde tespit edilecek yollardan geçiş yapmalarına, Mülki İdare Amirlerince tespit edilecek zorunluluk çerçevesinde yetkili komutanlıkça izin verilebilir.

- Yabancıların geçici olarak bölgeye girmeleri ve oturmaları Genelkurmay Başkanlığı'nın iznine bağlıdır.

(Değişik: 27/1/2004 – 5082/1 md.) Bölgenin fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile Genelkurmay Başkanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

- Kara sınır hattı boyunca ve kıyılarda tesis edilen birinci derece kara askeri yasak bölgelerinde kamulaştırma yapılması zorunlu değildir. Kamulaştırılmayan taşınmaz mallardan yerli halkın yararlanmasına ilişkin esaslar ile birinci derece kara askeri yasak bölgelerinin, bölge içindeki geçiş yollarının güvenliğinin sağlanması ve bölgeye girme yasağı ile ilgili diğer esaslar yönetmelikle tespit edilir.

#### **1.2.2.4.2. İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeleri**

Birinci derece kara askeri yasak bölgeleri çevresinde veya yurt savunması bakımından gerekli görülen aşağıdaki bölgelerde tesis edilir.

- Birinci derece kara askeri yasak bölgeleri çevresinde tesis edilecek ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinin sınırları; birinci derece kara askeri yasak bölgeleri sınırlarından başlamak üzere beş kilometreye kadar uzaktan seçilen noktalardan geçirilen hat ile belirtilir. Bu hat, bölge içindeki savunma tesislerini kara gözetlemesine karşı gizleyen sırtlar ve arazi örtüleri varsa bu sırtların en yüksek noktalarından geçirilir ve görüşe engel örtüleri içine alacak şekilde tespit edilir. Savunma ihtiyacı ve bölgenin özelliklerinin zorunlu kıldığı hallerde bu mesafe on kilometreye kadar uzatılabilir.

- Yurt savunması bakımından gerekli görülecek diğer bölgelerde tesis edilecek ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinin sınırları Bakanlar Kurulu kararında belirtilir.

#### **1.2.2.4.2.1. İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgelerinde Aşağıdaki Esaslar Uygulanır**

- Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, seyahat etmeleri, zirai faaliyetlerini, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir. Milli güvenliği sağlamak bakımından gerekli görülecek ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinde, bölgede oturanlar dışındaki Türk vatandaşlarının

bölgede oturmaları, seyahat etmeleri, zirai faaliyetlerini, meslek ve sanatlarını icra etmeleri Bakanlar Kurulu kararı ile sınırlandırılabilir.

- Yabancı gerçek ve tüzel kişiler bu bölgede taşınmaz mal edinemezler. Yabancıların bu bölgedeki taşınmaz malları mahalli mülki idare amirlerince tespit ettirilerek yetkili komutanlıklara bildirilir. Bu taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye esas ve şartlarını belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Bu bölgelere girişlerle ilgili olarak,

- Yabancılar izin almadan geçici dahi olsa bölgeye giremezler, oturamazlar, çalışamazlar ve taşınmaz mal kiralayamazlar.

- Görevli yabancı uyruklu sivil kişilere izinler garnizon komutanlığının görüşü alınarak valiliklerce verilir.

- Görevli yabancı uyruklu asker kişilere izinler Genelkurmay Başkanlığınca verilir. Ancak bu yetki yönetmelikte belirtilecek komutanlıklara devredilebilir. Verilen izinlerden ilgili valiliklere de bilgi verilir.

- Bölge içindeki genel yollardan geçilmesi ve bölgeden turistik amaçlarla yararlanılması yetkili komutanlıkça verilecek izinler çerçevesinde yürütülür.

- Yasak bölge tesisinden itibaren gerektiğinde altı ay içinde buradaki taşınmaz malların durumları (Bina, tarla, bağ, bahçe, orman, bataklık gibi) hava fotoğraflarıyla tespit edilir. Aynı süre içinde bölgedeki taşınmaz malların mülkiyet ve zilyetliğinin kimlere ait olduğu mahalli ve mülki idarelerce tespit edilerek yetkili komutanlığa bildirilir.

- Bölgenin savunma gücü ve gizliliğini ihlal etmemek şartıyla, taşınmaz mallar üzerinde inşaat, hafriyat, tadilat, orman yetiştirmek veya kesmek, bataklık ihdas etmek veya kurutmak gibi hususlarda özel kanunlarına göre ilgili mercilerce izin ve ruhsat verilmeden önce, bölgenin savunma gücü ve gizliliği yönünden yetkili komutanlığın izninin alınması zorunludur. Yetkili komutanlıktan izin isteminde bulunulurken verilecek dilekçede yapılacak işin niteliği açıklanarak ilgili belge ve planların tasdikli birer örneği eklenir. Yetkili komutanlık bu istemi kabule değer görmediği takdirde ret sebebini gerekçesiyle birlikte yazılı olarak dilekçe sahibine bildirir. İtiraz vukuunda konu bir kere de Genelkurmay Başkanlığınca tetkik edilerek sonuçlandırılır.



İzin ve ruhsata tabi olmayan mahal veya işlerde de yukarıdaki fıkra hükümleri uygulanır.

Bu şekilde başlatılmış olan işlerde yapılacak tadilat istekleri hakkında da aynı usul ve esaslar uygulanır.

- Yetkili komutanlıkça izin verilmeyen veya komutanlıkça kabul edilen şartlara uymayan her türlü inşaat ve eylemler durdurulur.

Böyle yapılar, komutanlığın tayin ve tebliğ edeceği süre içinde sahipleri tarafından yıktırılır. Süresi içinde yıkılmaması halinde yetkili komutanlığın istemi üzerine mahalli mülki idare amirliğince başkaca bir işlem ve karara gerek kalmadan yıktırılır ve masrafı sahiplerinden alınır. (Değişik: 27/1/2004 – 5082/2 md.) Bölge içindeki askerî tesislerin ve bölgeden birinci derece kara askerî yasak bölgelerinin dürbünle gözetlenmesi, bölgenin fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile Genelkurmay Başkanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

#### **1.2.2.4.3. Güvenlik Bölgeleri**

- Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir.

- Güvenlik bölgelerinin dış sınırlarından itibaren en çok iki yüz metreye kadar olan saha dahilinde yangın ve patlama tehlikesi gösteren her türlü maddenin imali, depolanması ve satış yerlerinin açılması yasaklanabilir. Bu yasakla ilgili sınır, özel güvenlik bölgelerinde mahalli mülki amirler; askeri güvenlik bölgelerinde ise askeri tesisin teknik özellikleri ve hassasiyeti dikkate alınarak garnizon komutanı ve mahalli mülki amirler tarafından birlikte tespit edilir.

- Kamulaştırma yapılan güvenlik bölgelerine ve güvenlik bölgesi tesis edilen deniz sahasına, buradaki tesislerde görevli olanlarla, askeri güvenlik bölgelerinde yetkili komutanlığın, kamu ve özel kuruluşlara ait tesislerde ise, bu konuda yetkili makamın izin verdiği kişilerden başkası giremez ve oturamaz.

- Bu bölgelerin güvenliğinin sağlanması, bölgeye giriş ve kamulaştırılmayan taşınmaz mallardan yararlanma esasları yönetmelikte gösterilir. 22.07.1981 tarih ve 2495 sayılı Bazı

Kurum ve Kuruluşların Korunması ve Güvenliklerinin Sağlanması Hakkında Kanun hükümleri saklıdır.

#### **1.2.2.5. Özel Öğretim Kurumları Kanunu**

625 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu'nun 5580 sayılı Kanunla değişik 5. maddesi milletlerarası özel öğretim kurumlarının yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler tarafından veya Türk vatandaşlarıyla ortaklık yolu ile 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu çerçevesinde Bakanlar Kurulunun izniyle yalnız yabancı uyruklu öğrencilerin devam edebilecekleri yüksek öğretim dışındaki milletlerarası özel öğretim kurumu açabileceğini belirtirken bu okullar adına sınırsız bir şekilde taşınmaz mal edinilmesini uygun görmemiştir. yabancı okullar ise Bakanlar Kurulunun izni ile yeni arazi edinebileceğini ve kapasitelerini en fazla beş misline kadar artırdığını, edinilecek taşınmaz malların bu okulların ihtiyacıyla sınırlı olacağını belirtmiştir. Yabancı okullar Üzerinde kuruldukları arazileri genişletilmemek şartı ve Bakanlığın izni ile mevcut arazi üzerindeki bina, öğrenci ve donanım kapasitelerini en çok bir mislini geçmemek üzere artırabilir veya yenileyebilirler. Bu bentte belirtilenler dışında, yabancı okulların; binaları genişletilemez, şubeleri açamaz, mevcut binalarının yerine kaim olmak üzere yeniden binalar inşa edemezler. Bu amaçla herhangi bir mülk edinemez veya kiralanmaz. Yabancı okulların taşınmaz malları, kurucularının veya yetkililerinin önerisi ile Bakanlığa ya da kuruluş amaçları eğitim vermek olan 4721 sayılı Türk Medenî Kanununa göre kurulan vakıflara Bakanlar Kurulunun izni ile devredilebilir ve devredilen bu kurumların yönetim, eğitim-öğretim özellikleri dikkate alınarak korunması yararlı görülenler Bakanlıkça tespit edilir.

#### **1.2.2.6. Türk Parasının Kıymetinin Korunması Hakkında 32 Sayılı Karar**

Bakanlar Kurulu'nun 07.08.1989 tarih ve 89/14391 sayılı Kararnamesi eki Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar Türkiye'de yerleşik olmayan kişilerin (yurt dışında işçi serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanlar Türkiye'de yerleşik kişiler olarak kabul edilir.) taşınmaz mal edinmeleri için yeterli dövizin bozdurulması zorunluluğunu getiren 30 sayılı Kararı yürürlükten kaldırmıştır. Artık yabancı vatandaş ayrımı olmaksızın Türkiye'de yerleşik olmayan kişiler dövizin bozdurma

zorunluluğu olmaksızın genel hükümlere göre taşınmaz mal edinebileceklerdir. 32 sayılı Karar'ın, 91/1935 ve 93/4143 sayılı Kararnamelerle değişik 16. maddesi; "Dışarıda yerleşik kişilerin satın aldıkları veya sahip oldukları gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların gelirleri ve satış bedellerinin bankalar ve özel finans kurumları vasıtasıyla transfer ettirilmesi serbesttir.

Dışarıda yerleşik kişilerin gayrimenkul ve gayrimenkule müteferri aynı hakların iktisabı ve satışı ile ilgili işlemler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile bankalar ve özel finans kurumlarınca üçer aylık dönemler itibarıyla dönemi izleyen 30 gün içinde Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığına bildirilir." hükmünü içermektedir.

Buna göre Türkiye'de yerleşik sayılmayan kişiler döviz bozdurma zorunluluğu olmaksızın genel hükümlere göre serbestçe taşınmaz mal edinebilirler. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile bankalar ve özel finans kurumları dışarıda yerleşik kişilerin taşınmaz mal ile bunlara ilişkin aynı hakların iktisabı ve satışı ile ilgili işlemleri sermaye hareketlerinin izlenmesi açısından Hazine Müsteşarlığına bildirmekle yükümlüdürler.

Dışarıda yerleşik kişilerin sahip oldukları taşınmaz malların satış bedelleri ile gelirleri yurt dışına serbestçe transfer edilebilir. Transfer işlemi vergi ve benzeri yükümlülüklerin yerine getirildiğinin belgelenmesi kaydıyla bankalar veya özel finans kurumları tarafından gerçekleştirilebilir. Bankalar ve özel finans kurumları transfer işlemleri konusunda Merkez Bankası'na bilgi vereceklerdir.

#### **1.2.2.7. Mukabele-i Bilmisil Kanunu**

28.05.1927 tarih ve 1062 sayılı Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun'un 1. maddesinde; "İdari kararlar ve fevkalade veya istisnai kanunlarla Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye'deki tebaasının mülkiyet hakkını, misilleme olarak kısmen ve tamamen tahdit etmeye veya el koymaya Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır."

Diğer bir deyişle, yabancıların uyruğı olduğu devlet, bizim vatandaşlarımıza kendi ülkelerinde taşınmaz mal edinme hakkını vermemişlerse, ülkemizde de bu hak verilmeyecektir. Bunun siyasi nitelikli bir tedbir olduğu ve bu nedenle idari yargı denetiminin

dışında olduğu Danıştayca kabul edilmiştir. El konulan malların geliri veya bu malların tasfiyesi sonucu elde edilecek gelir, zarar gören Türk tebaasına dağıtılır.

1062 sayılı Kanun hükümlerine göre Bakanlar Kurulu'nun birçok uygulaması vardır. Bu uygulamalardan özellikle Suriye ve Yunan uyruklulara uygulanan tedbirler önem taşımaktadır.

#### **1.2.2.7.1. Yunan Uyruklulara Uygulanan Tedbirler**

Yunanistan'ın, Türklerin ülkesinde bulunan taşınmazları üzerinde tasarruf hakkını kısıtlaması üzerine Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti 1062 sayılı Kanun hükümlerine göre Yunan uyruklu kişilerin Türkiye'de bulunan taşınmazları hakkında misilleme olarak tedbir almak zorunda kalmıştır. Bakanlar Kurulunun 02.11.1964 gün ve 6/3801 sayılı kararnamesi ile;

Yunan Hükümetinin her çeşit tedbir ve muamelelerine karşılık olmak üzere,

1) Yunan uyruklu şahısların, Türkiye'deki taşınmazları üzerinde mülkiyete ve mülkiyetten gayri aynı haklara ilişkin ve bu sonuçları doğurabilecek biçimle temlik tasarruflarının durdurulması,

2) a) Yunan uyruklu kişilerin Türkiye'deki taşınmazlarından doğan her nevi bedel, hasılat, irat vesairenin istisnasız bloke edilmesi,

b) Bu şahısların taşınmazlarıyla ilgili olarak şimdiye kadar bloke edilmiş ve bu kararnameye göre bloke edilecek paralarının (Türkiye'de bulunan bloke para sahiplerinden başkaca gelir kaynakları bulunmayanların ayda 1500 lirayı geçmeyen geçim masrafları hariç) deblokajının durdurulması,

3) Kamu İdarelerine ve tüzel kişilerine ait her türlü vergi, resim, harç ve diğer alacakların takip ve tahsilinde yukarıdaki 1 ve 2 inci madde hükümlerinin uygulanmaması,

4) Bu taşınmazların kamulaştırılmasında bu kararın 1 inci maddesinin uygulanmaması,

5) 3 üncü madde hükmü mahfuz kalmak ve ilama dayanan alacakların tahsili hakkında açılan icra takipleri ayrık olmak üzere, 1 inci maddede sözü geçen taşınmazlara her ne suretle olursa olsun haciz konulmaması ve bunların cebri icra yoluyla satılmaması, (Türkiye'deki gerçek ve tüzel kişilerce, yetkili mali merciler tarafından yapılacak inceleme sonucunda

kabule şayan oldukları tespit edilen gayrimenkul üzerine müesses alacakların tahsili dolayısıyla, yapılabilecek haciz ve cebri icra muameleleri hariç)

6) Yunan uyruklu kişilerin hissedar buldukları taşınmazların, hissedarların ittifakı dahi olsa, rızaen taksim ve ifraz edilememesi, şüyuun izalesinin ancak mahkeme kararı ile yapılabilmesi ve bedelden ayrılacak paranın 2 inci maddenin (a) fıkrası hükmüne tabi tutulması,

7) Bu kararname hükümlerinin Yunan asıllı olmayan Yunan uyruklu kişilere uygulanmaması,

8) Yunan uyrukluğunda bulunan kişilerin bu kararname hükümlerinin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki tabiiyet değiştirmelerinin nazarı itibare alınmaması,

9) Yukarıdaki hususların mahkemelerle sair adli ve idari merciler tarafından göz önünde bulundurulması ve bu kararname hükümlerine aykırı düşecek muameleler tespit olunduğu takdirde durumun derhal mahalli Maliye Dairesine bildirilmesi kararlaştırılmıştır.

Söz konusu kararname el koyma amaçlı olmayıp sadece Yunan uyruklu kişilerin Türkiye'deki taşınmazları üzerindeki tasarruflarının durdurulması amaçlanmıştır. 1062 sayılı Kanun uyarınca alınan ve karşı tedbir niteliğini taşıyan bu kararname, iki ülke arasındaki sorunların çözümü yönünde bir iyi niyet gösterisi olarak Bakanlar Kurulunun 03.02.1988 gün ve 88/12592 sayılı kararıyla (06.02.1988 gün ve 19717 sayılı R.G.) yürürlükten kaldırılmıştır.

Bakanlar Kurulunun 23.03.1988 tarih ve 88/12757 sayılı kararında ise (24.03.1988 gün ve 19764 sayılı R.G. mükerrer) yürürlükten kaldırılan 02.11.1964 tarih ve 6/3801 sayılı kararname zamanında ölüme bağlı tasarruflarla lehlerine hak tesisi amaçlanan kişiler veya veraset yoluyla yasal mirasçılar adına tescil edilmemiş olan taşınmazların anılan kişiler adına tescili öngörülmüştür.

Ancak Yunanistan Hükümetinin Türk asıllı Türk vatandaşlarına halen uyguladığı bir takım kısıtlamalar nedeniyle Yunan uyrukluların Türkiye'de taşınmaz iktisaplarından önce Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün uygun görüşünü almak gerekmektedir.

#### **1.2.2.7.2. Suriye Uyruklulara Uygulanan Tedbirler**

Türk uyruklu kişilerin Suriye'de ve Suriye uyruklu kişilerin Türkiye'de bulunan taşınmazları iki ülke arasında uzun süredir sorunlara yol açmaktadır. Türkiye ile Fransa

arasında 1921 yılında imzalanan Ankara İtilafnamesi Hatay hariç olmak üzere Suriye ile aramızdaki sınırı tespit etmiş ve mukim veya yarı göçebe halkın sınırın iki tarafında bulunan meralar ile taşınmazlarından yararlanmaya devam edeceklerini hükme bağlamıştır. 07.06.1926 tarih ve 910 sayılı Kanunla kabul edilen Türkiye-Suriye Muhadenet Mukavelenamesinin 3. maddesi ile Osmanlı İmparatorluğundan ayrılıp Fransa Cumhuriyeti nüfuzunda bulunan arazi ahalisinden 18 yaşını tamamlamışların 12 ay içinde Türkiye'yi terk etmeleri zorunlu tutulmuş ancak Türkiye arazisi üzerindeki taşınmazlarını muhafaza etmeleri öngörülmüştür.

Bakanlar Kurulunun 04.05.1927 tarih ve 5130 sayılı Kararı ile 30.05.1926 tarihli Türkiye-Suriye Muhadenet Mukavelenamesinin yürürlüğe girdiği tarihte Türkiye'de mütemekkin ve sözleşme gereğince Suriye vatandaşlığına geçmiş olan Suriye asıllıların 13 Eylül 1331 (1915) ve 15 Nisan 1229 (1923) tarihli kanunlar (Emvali Metruke Kanunları) uyarınca vaziyet edilmiş olan taşınmazlarından halen hükümet elinde olanların iadesi kararlaştırılmıştır. Ancak Suriye'de ikamet eden Türklerin mallarına Suriye makamlarınca bir takım kısıtlamalar getirilmesi üzerine Bakanlar Kurulunun 17.04.1929 tarih ve 7887 sayılı kararı ile Suriyelilerin Türkiye'deki taşınmazlarına vaziyet edilmiş, bu karar Türkiye ile Fransa arasında 1932 yılında Ankara'da imzalanan ve 09.01.1933 tarih ve 2089 sayılı Kanunla kabul edilen *Suriye'de Türklere Ait Emlak İle Türkiye'de Suriyelilere Ait Emlak Hakkında İtilafname* ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Söz konusu itilafname ile Türklerin Suriye ve Lübnan'da bulunan taşınmazları ile Suriyelilerin Türkiye'deki taşınmazları üzerine ilgili hükümetlerce konulan tedbirlerin itilafnamenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 18 ay içinde kaldırılması öngörülmüş, bu süreler 2402, 2565, 2694, 2929 ve 3059 sayılı Kanunlarla 11 Ekim 1936 tarihine kadar uzatılmıştır. İtilafname ile ayrıca iki ülke arasında itilafnamenin uygulanmasından doğacak sorunların çözümü bir komisyonun çalışmalarını sürdürmesi öngörülmüştür. Ancak söz konusu komisyon çalışmalarından bir sonuç elde edilememiş, Suriye'nin ülkesinde bulunan ve vatandaşlarımıza ait taşınmazlar üzerindeki kısıtlamaları artırmaya yönelmesi üzerine Bakanlar Kurulunun 13.01.1939 tarih ve 2/10250 sayılı kararı ile Suriye uyruklu kişilerin Türkiye'deki mallarının ahara (üçüncü şahıslara) ipotek ve ferağı durdurulmuştur.

14.02.1942 tarih ve 2/17317 sayılı kararname ile üçüncü şahısların Suriye malları üzerinde haciz koydurarak satmaları önlenmiş ve istimlak edilen Suriye emlakinin istimlak

bedellerinin Hazine elinde emaneten muhafaza edilmesi öngörülmüştür. 18.11.1957 gün ve 4/9697 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de Suriye uyruklu kişilere ait taşınmazlar üzerine inşaat yapmak veya fidan dikmek suretiyle temellükü ve Suriyelilerin hissedar bulunduğu taşınmazların anlaşma suretiyle taksim ve ifraz edilmesi men edilmiş, şüyuun izalesi suretiyle yapılacak satışlarda Suriye uyrukluya isabet eden bedelin Hazine elinde emaneten muhafaza edilmesi kararlaştırılmıştır.

Suriye Hükümeti, bu süre zarfında vatandaşlarımızın mal varlıklarının eritilmesi yönündeki politikasını sürdürmeye devam etmiş, yürürlüğe koyduğu 27.09.1958 tarihli ve 161 sayılı Toprak Reformu Kanunu ile yabancıların 300 hektarı aşan topraklarını kamulaştırma kararı almıştır. Suriye Hükümetince 1962 yılına kadar bu yasa çerçevesinde vatandaşlarımıza ait 467.927 dönüm araziyi kamulaştırılmış ve hak sahiplerine herhangi bir ödeme yapılmamıştır. Vatandaşlarımızın el konulan veya Toprak Reformu Yasası uyarınca millileştirilen taşınmazları için kendilerine tazminat ödemesi konusunda Suriye makamları nezdinde yapılan girişimlerden bir sonuç alınamaması üzerine Bakanlar Kurulunun 01.10.1966 tarih ve 6/7104 sayılı kararı ile Suriye uyruklu bütün özel ve tüzel kişilerin Türkiye’de bulunan taşınır ve taşınmazları (zati ev eşyası hariç) ile bütün hak ve menfaatlerine 1062 sayılı Kanun hükümleri uyarınca Hazinece el konulmuştur. El konulan Suriye uyruklulara ait mallar hakkında yapılacak işlemler kararname ekinde yer alan “Suriye Uyrukluların Mallarının Tesbiti ve Bu Mallara El Konulması Hakkında Yönetmelik”te belirtilmiştir. Bakanlar Kurulunun 25.09.1967 tarih ve 6/8890 sayılı kararı ile yürürlüğe konulan “Suriye Uyruklu Özel ve Tüzel Kişilerin Hazinece El Konulan Mallarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik” hükümleriyle de Suriye uyruklu özel ve tüzel kişilere ait olup Bakanlar Kurulu kararıyla el konulan taşınır ve taşınmazlar ile bunlara müteferri hak ve menfaatlerin idare esasları belirlenmiş ve bu konudaki yetki Maliye Bakanlığına verilmiştir. Ancak 13.01.1939, 14.02.1942, 18.11.1957 günlü kararnamelerle takyidat konulan taşınmaz malların Suriye uyruklu malikleri 13.01.1939’dan sonra başka bir devlet uyruğuna geçmiş olsalar dahi taşınmazları yönünden Suriye uyruklu ad ve itibar olunurlar.

Alınan bu önlemler karşısında, Suriye Hükümeti emlak sorunları konusunda müzakerelere yanaşmış ve 1968 yılında başlayan görüşmeler sonunda 09.05.1972 tarihinde Ankara’da “Türkiye-Suriye Emlak Komisyonu Hakkında Protokol” ve 22.12.1972 tarihinde “Türkiye Cumhuriyeti ile Suriye Arap Cumhuriyeti arasında Emlak Sorunlarının Çözülmesine dair Sözleşme ile eki, “Ödeme Protokolü” imzalanmıştır. Sözleşme ve eki Protokol 24.2.1976

tarihli ve 1937 sayılı Kanunla kabul edilmiş, daha sonra Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 tarihli ve 83/6123 sayılı Kararı ile onaylanmıştır. Ancak Milli Güvenlik Kurulunun Sözleşmenin yürürlüğe girmesini sakıncalı bulması üzerine, onay belgelerinin teatisi, Başbakanlığın

22.4.1983 tarihli talimatına istinaden durdurulmuştur. Ayrıca, 1966 yılında konulan kısıtlayıcı önlemlerin kaldırılması hakkında iki ülke Devlet Bakanları tarafından Türkiye-Suriye Karma Ekonomik Komisyonu çerçevesinde 09.02.1983 tarihinde imzalanan Protokol da yürürlüğe konulmamıştır. Anılan Sözleşme ve Protokol yürürlüğe girmemiş olmakla birlikte, Türkiye-Suriye Emlak Komisyonunun yapmış olduğu çalışmalar gerek vatandaşlarımızın Suriye'deki, gerek Suriye vatandaşlarının ülkemizdeki mal varlıklarının envanterinin çıkarılması bakımından çok yararlı olmuştur.

### **1.2.3. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesiyle İlgili Sınırlamanın İstisnaları**

#### **1.2.3.1. Yabancılara Ait Dini, İلمي ve Hayri Müesseseler**

2644 sayılı Tapu Kanununun 3. maddesi gereğince; varlıkları Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti tarafından tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi ve hayri müesseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına dayanılarak sahip oldukları taşınmaz mallar, bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Bakanlar Kurulundan izin alınmak şartıyla, bu müesseselerin tüzel kişilikleri adına tescil edilebilir.

#### **1.2.3.2. Vakıfları Kanunu**

5737 sayılı Vakıflar Kanununun 5. maddesinde yabancıların Türkiye'de, hukukî ve fiilî mütekebbiliyet esasına göre yeni vakıf kurabileceklerini hüküm altına alırken, kanunun 12. Maddesi ile kurucularının çoğunluğu yabancı uyruklu olan vakıfların, taşınmaz mal edinmeleri hakkında, 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin uygulanacağını belirtmektedir.

#### **1.2.3.3. Yabancı Devletlerin Ankara'da Elçilik ve Konsolosluk Binaları İçin Arsa Edinmeleri**

Yabancı devletlerin Ankara'da elçilik ve konsolosluk binası yapmaları için, karşılıklılık esasına uyularak arsa edinmelerine imkan tanınmaktadır.



#### **1.2.3.4. Turizmi Teşvik Kanunundaki İstisna**

Tapu Kanunundaki yabancılara ait tahditlere, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri için, Bakanlar Kurulu kararıyla istisna getirilebilir. 12.3.1982 tarihli Turizmi Teşvik Kanunu, mevzuatımızda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda kabul edilmiş sınırlamalara belirli şartlara tabi olarak istisna getiren bir kanundur. Turizm sektörünü, geliştirmek ve düzenlemek amacı ile çıkarılmış olan bu yasa, yerli ve yabancı yatırımcıları yatırıma teşvik amacı ile çeşitli konularda özellikle taşınmaz edinme konusunda kolaylıklar getirmiştir (Çelikel ve Gelgel, 2011:254). Yasaya göre turizme ayrılmış taşınmazları, Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir. Kanunun 8. maddesi bu konuda kamu idarelerine yetkiler vermektedir. Ancak bu haklardan yararlanılabilmesi için bazı şartların yerine getirilmesi gerektiği kanundan anlaşılmaktadır. Kanuna göre, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezleri ile bu bölgeler içinde yer alan alt bölgelerin Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilir. Sektöre sağlanan haklardan yararlanmak için bakanlıktan turizm yatırım belgesi veya turizm işletmesi belgesi almak gerekmektedir. Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı Köy Kanunu ile Tapu Kanununda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilir (TTK m.8/d-e). Maddede belirtilen taşınmaz iktisabı Bakanlar Kurulu kararıyla çıkarılan esaslarda (bkz.R.G.T.13.5.1983 S.18046) belirtilmiştir. Taşınmaz mal iktisabına ilişkin talepler belirli bir prosedürden sonra karşılanmaktadır. Talepler Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşarının başkanlığında, Genel Kurmay Başkanlığı, İçişleri Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Devlet Plânlama Teşkilatı Müsteşarlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcilerinden oluşan kurulca incelenecek Kültür ve Turizm bakanlığı teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca karara bağlanacaktır.

#### **1.2.3.5. Türk Vatandaşlığı Kanununa Göre Vatandaşlığı Kaybedenler İçin Uygulanacak İstisnalar**

Türk Vatandaşlık Kanunu'nun 29. md.' si 29.6.2004 yılında 5203 sayılı kanunla değişikliğe uğramış ve doğum yoluyla Türk vatandaşlığını kazanmış kişiler için istisnai bir hüküm getirilmiştir. Kanun maddesine göre; "Bu Kanun gereğince Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler, kayıp tarihinden başlayarak yabancı muamelesine tabi tutulur. Ancak

doğumla Türk vatandaşı olup da, İçişleri Bakanlığında vatandaşlıktan çıkma izni alanlar ve bunların vatandaşlıktan çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocukları; Türkiye Cumhuriyeti'nin 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 tabi olmak şartıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler. Kanunun 33 ve 35 inci madde hükümleri saklıdır”.

Bu tür yabancılar ayrıcalıklı yabancılar olarak görülebilir. Burada bir sorun karşımıza çıkar. Yukarıdaki maddedeki haklardan, izin aldıktan sonra başka devlet vatandaşlığına geçenlerin yararlanacağına şüphe yoktur. Acaba sağlanan olanaktan yararlanarak, başka bir devlet vatandaşlığını Türk vatandaşlığını da muhafaza ederek kazanan; ama daha sonra "çıkma izni" alma yoluyla Türk vatandaşlığıyla ilişkisi kesilenler de, TVK md.29 kapsamında sayılabilir mi? Tartışmalı olmakla beraber maddede vatandaşlıktan izin alarak herhangi bir şekilde çıkanların maddede belirtilen haklardan yararlanacağı görülmektedir (Aybay, 2005). Metinde olmayan sınırlayıcı yorumlar istisnai nitelikte hükümlerin bu özelliğiyle bağdaşmamaktadır. Türk Vatandaşlığından çıkma izni alarak vatandaşlıktan çıkanların çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocukları da maddedeki haklardan yararlanacaktır. Maddede yararlanılamayacak haklar sayılmak suretiyle belirtildiğinden bunun dışında kalan (taşınmaz mal edinilmesi dâhil) haklardan bu kişiler Türk vatandaşları gibi yararlanmaya devam edeceklerdir. Türk vatandaşlığından çıkma izni alarak vatandaşlıktan çıkanların hangi devlet vatandaşlığına geçeceğine ilişkin kanunda bir sınırlama yoktur.

#### **1.2.3.6. Yalova Termal Kaplıcaları Bölgesinde İstisna**

Yalova Termal Kaplıcaları bölgesinde yabancılara arsa verilmesine Bakanlar Kurulu yetkilidir.

#### **1.2.3.7. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun Yönetim ve Denetimindeki Taşınmaz Mallarla İlgili İstisna**

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun yönetim ve denetimine sahip olduğu şirketlerin ve iştiraklerin %49'undan fazlası ile bunlara ait her türlü mal, hak ve varlıklar, taşınmaz mallarla

ilgili özel kanunlarındaki kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılabilir.

#### **1.2.3.8. Hilafetin İlgasına ve Hanedan-I Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun**

03.03.1340 (1924) tarih ve 431 sayılı Hilafetin İlgası ve Hanedan-ı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun, Osmanlı Hanedanına ait erkek ve kadın mensuplar ile damatları 10 gün içinde Türkiye'yi terk ve Türkiye'de ebediyen ikamet hakkından mahrum bırakmıştır.

431 sayılı Kanun hanedana mensup şahısların Türkiye'de taşınmazlar üzerinde tasarruf haklarını kaldırmış ve mallarının tasfiye edilmesini kararlaştırmıştır. Bu kişilerin Türkiye'de yeniden taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştır. Kanunun 7. maddesinde hanedan mensuplarının mallarını 1 yıl içinde hükümetin kontrolü altında tasfiye etmelerini, tasfiye etmedikleri takdirde bunun Hükümetçe yapılacağını ve bedellerinin kendilerine verileceğini hükme bağlamıştır.

Kanunun 8. maddesi ile de Osmanlı İmparatorluğunda padişahlık etmiş kimselerin Türkiye Cumhuriyeti arazisi dahilinde ki tapuya kayıtlı taşınmazların Hazineye intikal ettiği kabul edilmiştir.

Yargıtay'ın 06.02.1946 gün ve 15/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile sadece 431 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte hayatta olan padişahların tapulu taşınmazlarının 8. madde kapsamına girdiği benimsenmiş ancak T.B.M.M. 02.05.1949 gün ve 245 sayılı Yorum kararı ile 431 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte hayatta olsun veya olmasın Osmanlı Devletinde padişahlık etmiş herhangi bir kimse adına tapuda kayıtlı olan taşınmazların millete intikal ettiğine karar vermiştir. 431 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 06.03.1924 tarihinden sonra millete intikal etmiş olan, padişahlık yapmış kimselere ait taşınmazların, mirasçılarının intikalinin yapılamayacağı ve mirasçılar tarafından hiç bir hak iddia olunamayacağı da T.B.M.M.'nin 02.05.1949 tarih ve 245 sayılı yorum kararı ile kabul edilmiştir. 06.03.1924 tarihinden önce mirasçılarının intikal etmiş olan bu tür taşınmazlar üzerinde mirasçılarının hakları saklıdır.

05.07.1939 tarih ve 3662 sayılı Kanunla hanedan mensupları için konulan ikamet ve vatandaşlık yasağına bir istisna getirilerek, ölü General Enver (Paşa) çocukları Mahpeyker, Türkan ve Ali ile biraderi Kamil kızı Rana'nın ve İsmail kızı Hümeysra'nın Türk vatandaşlığına kabul ve Türkiye'ye gelmelerine izin verilmiştir. Ancak bunlar hakkında daha

önce 431 sayılı Kanuna göre yapılmış işler geçerli olacaktır. Daha sonra 5958 sayılı 431 sayılı Kanunun 2. Maddesinin Değiştirilmesi ve Aynı Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanunla bu istisna genişletilerek hanedanın bütün kadın azaları ve damatlar için yasaklar kaldırılmıştır. Türkiye'ye gelmelerine izin verilenler için Türk Vatandaşlığına geçme hakkı tanınmış ve kadın mensuplara genel hükümler dairesinde mal edinme hakkı tanınmıştır. Son olarak Cumhuriyetin 50. yılı nedeniyle çıkarılan 1803 sayılı Genel Af Kanunu ile Osmanlı hanedanının erkek azaları ile bunların erkek fûru Türkiye'ye gelebilme ve mal edinebilme bakımından genel hükümlere tabi tutulmuştur. Ancak bunların millete intikal etmiş bulunan taşınır, taşınmazları üzerinde miras nedeniyle veya başka bir sebeple hak iddia edebilmeleri imkanı kaldırılmıştır.

#### **1.2.3.9. Lozan Antlaşmasına Bağlı 24 Temmuz 1923 Tarih ve 8 Numaralı Genel Af Beyannamesine Ait Protokol ile Af Kapsamı Dışında Tutulan Yüzellilikler ve 487 Sayılı Genel Kanunu**

Türkiye, Lozan Antlaşmasının imzası sırasında kabul edilen 8 numaralı protokol ile genel af çıkarılmasını kabul etmiş ancak yüzelli kişinin Türkiye'de bulunmasını ve ikametini yasaklama hakkını saklı tutmuştur. Türk hükümeti bu şahıslardan ülkede bulunanları sınır dışı edebilecek ve yabancı ülkede bulunanları Türkiye'ye gelmekten men edebilecektir. Bu protokol gereğince ilan edilen 487 sayılı Genel Af Kanununun 3. maddesi ile 8 numaralı protokolde sayılan yüzelli kişi genel af kapsamı dışında tutulmuştur. 10.9.1924 tarih ve 880 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yüzelliliklerin, taşınır ve taşınmazlarını dokuz ay içinde tasfiye etmeleri için süre verilmiş, bu süre sonunda tasfiye edilmemesi halinde malların tasfiyesinin bedelleri adı geçen şahıslar adına bloke edilerek hükümetçe yapılacağı karara bağlanmıştır.

28.5.1927 tarih ve 1064 sayılı Kanunla Lozan'da imzalanan genel af beyannamesinde bahsedilen yüzelli kişilik listede isimleri bulunan şahıslar Türk vatandaşlığından çıkarılmışlardır. Bu Kanunla yüzellilikler Türkiye'de mülk edinme ve miras haklarından mahrum bırakılmışlardır.

29.6.1938 tarih ve 3527 sayılı Af Kanununun 2. maddesi ile Lozan'da af kapsamı dışında tutulan 150 kişi affedilmiş ve 1064 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak 16.7.1938 tarihinden önce 1064 sayılı Kanundan doğan bütün hukuki işlem ve neticeler saklı tutulmuştur.

# ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

## YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ

### 1. TARİHSEL GELİŞİM

Osmanlı imparatorluğu döneminde 1284 sayılı Safer Kanunu ile yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınırken, yabancı tüzel kişilere böyle bir hak tanınmamıştır. Ancak bu tarihte yerli tüzel kişilerin de taşınmaz edinme hakkı zaten bulunmuyordu. Yerli tüzel kişilere ilk kez taşınmaz edinme hakkı 3 Ağustos 1325 tarihli Cemiyetler Kanunu ile verilmiş ancak yine yabancı cemiyetler açısından bir hak kazanımı olmamıştır(Altuğ,1976: 85; Özkan, 1997: 680). Bu kanun cemiyetlerin durumunu düzenlemekten ileriye gitmemiştir. Kanunun 8. md. sinde cemiyetlerin kuruluş amacını gerçekleştirmek için gerekli olan taşınmaz mallar dışında başkaca taşınmaz mal edinme ve bu mallar üzerinde tasarrufta bulunma haklarının olmadığı hüküm altına alınmıştır(Altuğ, 1976:86). Bu kanundan başka 1912(1328 hicri) tarihli Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanunla Osmanlı tabiiyetindeki tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkı tanınmıştır (Çelikel, 2011:228), 25 Şubat 1328 tarihli Emvali Menkulenin Deyin Mukabilinde Teminat İradesi Hakkındaki Kanun ile yerli tüzel kişilerin, taşınmaz mallar üzerinde rehin alma hakkının mevcut olduğu düzenlenmiştir. Ancak her iki kanunda da tüzel kişilere tanınan yetkiler yabancı tüzel kişilere tanınmamıştır (Altuğ, 1976:86-87; Özkan, 1997:680-681).

Bu da göstermektedir ki Osmanlı İmparatorluğu'nun hiçbir döneminde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimine ilişkin düzenleme yapılmamıştır.

Cumhuriyetin ilanından sonraki dönemde yabancı tüzel kişilerin sahip oldukları ekonomik güç sebebiyle yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesi hususuna endişe ile yaklaşılmıştır. 22.12.1934 tarihinde çıkarılan Tapu Kanununun (bkz. RG. T. 29.12.1937, S. 2892) 35. maddesi “Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.” hükmünde olup kanunlarda yer alan sınırlamalar baki kalmak şartıyla ve karşılıklılık esası gereğince sadece yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal

edinebilecekleri hüküm altına alınmış, ancak yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme hakkına değinilmemiştir.

Bununla birlikte, 18.03.1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun(bkz. RG. T. 7.04.1924, S. 68) 87. maddesinde yabancıların taşınmaz mal edinme hakkına bir sınırlama getirilmiş ve söz konusu madde; *“Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde bulunan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve eşhası hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur.”* denilmek suretiyle yabancı gerçek kişilerin yanı sıra, yabancı tüzel kişilerin de en küçük idari birimi olan köylerde taşınmaz mal edinemeyecekleri düzenleme altına alınmıştır.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi 1984 yılına kadar aynen uygulanmıştır. Ancak, 21.06.1984 tarih ve 3029 sayılı Kanun (2644 Sayılı ve 22.11.1964 Tarihli Tapu Kanununun 35. Maddesi ile 422 Sayılı ve 18.03.1924 Tarihli Köy Kanununun 87. Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkına Kanun, bkz. RG. T. 28.06.1984, S. 18445) ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine birer ek fıkra eklenmiş ve bu ek fıkrada belirtilen devletler(Söz konusu istisnadan yararlanacak devletler; Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar) için söz konusu kanunlardaki mevcut düzenlemelere istisnalar getirilmiştir. Bu ek fıkralar ile; yabancı gerçek kişilere, şirketlere ve cemiyetlere, karşılıklılık esası aranmaksızın, Bakanlar Kurulu kararıyla köylerde dahil, bir çok yerde toprak edinmelerine olanak sağlanmıştır. Söz konusu kanun Anayasa Mahkemesinin 13.06.1985 tarih ve 1984/14E. ve 1985/7sayılı kararı ile Anayasaya aykırılık gerekçesi ile iptal edilmiştir (Sargın, 1997:125 vd.).

Söz konusu iptal kararı üzerine 22.04.1986 tarih ve 3278 sayılı Kanun(2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi ile 422 Sayılı Köy Kanununun 87. Maddesine İkişer Fıkra Eklenmesi Hakkına Kanun, bkz. RG. T. 06.05.1986, S. 19099) ile yeniden Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine birer ek fıkra eklenmiştir. Bu ek fıkralar ile milli menfaat ve/veya milli ekonominin gerektirdiği durumlarda, söz konusu maddelerde düzenleme altına alınmış mevcut şartların, hangi devlet ve/veya hangi devlet vatandaşlarına uygulanmayacağına tespitini Bakanlar Kurulu'na bırakılmıştır. Nitekim söz konusu kanunda Anayasa Mahkemesi tarafından 09.10.1986 tarih ve 1986/18E, 1986/24K. sayılı ilamı ile iptal edilmiştir (Sargın, 1997:136 vd. ).

Bununla birlikte, Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu gibi çeşitli özel kanunların ilgili maddelerindeki düzenlemeler ile yabancı tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkının istisnai olarak biraz da olsa tanındığı görülmektedir. Ancak söz konusu kanunlar göz önüne alındığında, yabancı tüzel kişilere, sadece bu kanunlarda düzenlenen nedenlerle ve dolayısıyla da ekonomik faaliyetleri ve zorunlu olan ihtiyaçları ile sınırlı olmak kaydıyla taşınmaz mal edinme hakkının tanındığını söylemek mümkündür(Ekşi, s. 47).

Bu nedenle, 4916 sayılı Kanun'a kadarki dönemde ilke olarak yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri mümkün olmamıştır.

Konuya Yabancı cemaatlerin taşınmaz edinimi açısından baktığımızda ise; 1923 Lozan antlaşmasına kadar tüzel kişiliğe sahip olmayan yabancı cemaatlere çeşitli ferman ve iradelerle ve yapılan antlaşmalarla okul, kilise, manastır, hastane inşa etmek gibi sebeplerle izin verildiği, hatta bu taşınmazların edinimlerinin de cemaatlere verildiği görülmektedir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 3. md.si; "Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, Hayri müesseselerin fermanlara ve hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkul mallar bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve hükümetin izni alınmak şartıyla hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir." hükmü ile Osmanlı Devleti'nin ferman, karar ve antlaşmalarla taşınmaz mal edinme hakkı tanıdığı yabancı cemaatlerin müktesep haklarını ihlal etmemek amacıyla, Bakanlar Kurulundan izin almak ve taşınmazların sınırlarını genişletmemek şartıyla cemaatlerin adlarına tescil olacağını düzenleme altına almıştır.

03.07.2003 tarihinde çıkarılan 4916 sayılı "Bazı Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un(bkz. RG. T. 19.07.2003, S. 25173) 19. md. si ile değiştirilen 22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. md. sine göre yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülke kanunlarına göre kurulan yabancı tüzel kişilerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme haklarına yeni düzenlemeler getirilmiştir. Söz konusu kanunun 38. md. si ile Tapu Kanunu'nun 36. md. Sindeki düzenleme yürürlükten kaldırılarak ilgili madde 35. maddede düzenlenmiş ve aynı zamanda Köy Kanunu'nun 87. md. si ise tamamen yürürlükten kaldırılmıştır (Ekşi, 2011:109; Yeşil, 2009: s.4-5).

Yapılan değişlikle birlikte 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. md. sinde ki düzenlemenin genel olarak korunduğu, yani karşılıklılık ve kanuni sınırlamanın korunduğu bunlara ek olarak daha serbest bir düzenleme oluşturulduğu görölmektedir (Ekşi, 2011:3; Yeşil, 2009:4) Yapılan düzenleme öncesinde taşınmaz edinebilen yabancı gerçek kişilerin yanında yabancı ülke hukuka göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de taşınmaz edinme hakkı tanınmış ve böylece hakkın kapsamı genişletilmiştir.

Bununla birlikte, değişik 35. madde ile getirilen bir başka değişiklik ise, eski düzenlemede yabancı kişilerin taşınmaz mallara *“temellük ve tevarüs edebilirler”* ifadesinin yeni düzenleme ile daha sadeleştirilerek *“taşınmaz edinebilirler”* ifadesinin kullanılması ve bu sayede de zilyetlik konusuna bir açıklık getirmesidir. Nitekim bazı durumlarda *“temellük ve tevarüs edebilirler”* ifadesi zilyetlik konusunu kapsamazken yapılan değişikle *“edinebilirler”* terimi ise zilyetlik konusunu doğrudan kapsamakta, böylece değişik 35. madde ile yabancı kişilerin zilyetlik yoluyla bir taşınmaza sahip olabilmesinin önü de açılmış olmaktadır (Levi, 2006:73). Söz konusu düzenleme ile getirilen *“Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine sınırlı aynı hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz”* hükmü ile yabancı kişilere tanınacak sınırlı aynı haklar bakımından karşılıklılık esası bertaraf edilmiştir. Bunun anlamı ise yabancılar lehine Türkiye'deki taşınmaz mallar üzerinde irtifak hakkı, ipotek hakkı ve taşınmaz yükü tesisinde, yabancıнын vatandaşlık bağı ile bağlı olduğu ülke ile Türkiye arasında karşılıklılık şartının aranmayacağıdır (Ekşi,2011: 9; Yeşil,2009: 10; Levi, 2006:74).

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde değişiklik yapmaya yönelik 4916 sayılı kanunun 19. md. si karşılıklılık esasının içinin boşaltıldığı ve Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin geniş bir yetki olduğu gerekçesi ile anayasaya aykırılığı iddia edilmiş ve 14.03.2005 tarih ve 2003/70 E. ve 2005/14 sayılı Karar ile Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi söz konusu iptal kararının gerekçesinde (Anayasa Mahkemesinin 14.03.2005 tarih ve 2003/70E; 2005/14K. sayılı gerekçeli kararının tam metni için bkz. RG. T. 26.04.2005, S. 25797) öncelikle yabancı tüzel kişilerin durumuna değinmiş ve 4916 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemede yabancı tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkının serbestçe tanındığına dikkat çekmiştir. Anayasa Mahkemesi gerekçeli kararında;



-Yabancı gerçek ve tüzel kişiler bakımından köylerde taşınmaz mal edinmeyi yasaklayan Köy Kanunu'nun 87. md. sinin konuluş amacına değinerek, söz konusu kanun ile yeni kurulan devletin ulusal birlik ve beraberliğin zarar görmemesi amacıyla, özellikle sosyal ve kültürel bakımından gelişmemiş ve devlet denetiminin istenildiği ölçüde sağlanamadığı yerlerde halkın oraya yerleşecek yabancıların etkisinden korunmasının amaçlandığını ve söz konusu amaç ve tehlikenin bugün itibariyle de devam ettiğini belirtmiştir(Levi, 2006:100). Bununla birlikte, dünya üzerindeki birçok devletin yabancılara kendi topraklarında taşınmaz mal edinme hakkı tanırken; bu hakka nicelik, nitelik veya siyasi bakımlardan çeşitli sınırlamalar getirmiş olduklarının altını özellikle çizmiştir (Levi, 2006:101). Anayasa mahkemesi karşılıklılık esasından ne anlaşılması gerektiğini açıkça izah etmiş ve devletler arasında böyle bir paralellik kurulmadan ve/veya aranmadan yabancılara Türkiye'de taşınmaz mal edinme hakkının ülkenin genelinde tanınmasının karşılıklılık esasına aykırılık teşkil ettiğini belirtmiştir.

-Anayasa Mahkemesi gerekçeli kararında, *“yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri”* ibaresi ile; Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık bulunmayan devlet vatandaşlarının, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık bulunan devletlerde kuracakları ticaret şirketleri vasıtasıyla Türkiye'de taşınmaz mal edinebileceklerini ve bu durumda karşılıklılık koşulunun özüne ve Anayasanın başlangıç hükümlerine aykırı olduğunu belirterek söz konusu hükmün iptaline karar vermiştir.

-Anayasa Mahkemesinin gerekçeli iptal kararında üzerinde durduğu diğer bir husus; bazı devletlerin ülkesinde yabancıların taşınmaz mal edinme hakkını taşınmazın m2 bakımından büyüklüğü ne olursa olsun çeşitli düzeydeki otoritelerden izin alınması şartına bağlamış olmasıdır(Ekşi,2011:19-20). Bu nedenle Anayasa Mahkemesi değişik 35. md. sindeki düzenlemede sadece 30 hektardan büyük araziler bakımından Bakanlar Kurulunun iznine tabii tutulmasını, Türkiye ile yabancıların ülkesinde her büyüklükteki taşınmaz mal edinimini izne bağlayan devletler arasında karşılıklılık koşulunu zedeleyen bir eşitsizliğin doğmasına neden olacağı gerekçesi ile eleştirmiştir.

-Anayasa Mahkemesi, yabancıların sınırlı aynı hakların edinilmesinde karşılıklılık koşulunun aranmamasını, Anayasada yer alan *“dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi olarak”* ifadesine aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir(Ekşi,2011:21).

-Anayasa Mahkemesi, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin yasama yetkisinin devri niteliğini taşıdığını, değişik 35. md. gereğince hükümetin, kamu yararı ve ülke güvenliği kıstaslarına göre yabancıların taşınmaz mal edinebilecekleri ve/veya edinemeyecekleri yerleri belirlemede yetkili kılındığını, oysaki mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının kanunla yapılacağına ilişkin ilkenin Anayasanın 35. md.sinde açıkça düzenlendiğini, ayrıca mülkiyet hakkının temel hak ve ödevlerden biri olduğu göz önüne alındığında, Anayasanın 13. md.sindeki temel hak ve hürriyetlerin ancak kanunla sınırlandırılabilmesi ilkesine de aykırılık teşkil ettiği gerekçesi ile haklı Oysa ki, söz konusu kararda, yabancı tüzel kişilere bu hakkın tanınmasına nicelik, nitelik ya da siyasi akımlardan bazı sınırlamaların getirilmesinin daha uygun olacağı belirtilmiştir.

Anayasa Mahkemesi iptal kararında yasal boşluk oluşmasının önüne geçebilmek amacıyla iptal kararının Resmi Gazete yayımlandıktan üç ay sonra yürürlüğüne gireceğini belirterek, yasama organına bu süre zarfında yabancıların taşınmaz mal edinme konusunda yeni bir düzenleme yapabilmesi için gerekli süreyi vermiştir. Ancak yasama meclisi henüz bu süre dolmadan tatile girmiş ve kendisine tanınan 3 aylık süre içerisinde yeni bir düzenleme yapmamıştır(Levi, 2006:101).

TBMM'nin bu süre zarfında yeni bir yasal düzenleme yapmaması ve Tapu Kanunu'nda değişiklik yapan 4916 sayılı Kanunu'nda yürürlükten kalması sonucunda mevzuatta ve uygulamada ciddi sorunlara yol açabilecek bir ortam oluşmuştur. Çünkü söz konusu kanunun iptali ile yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinme haklarına ilişkin olarak Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kalmış ve bu kanunla da yabancıların sadece "askeri bölgelerde" taşınmaz mal edinimlerine kısıtlamalar getirildiğinden bu bölgeler dışındaki alanlarda yabancıların taşınmaz mal edinme hakkını sınırlayan başkaca bir yasal düzenleme kalmamıştır. Yeni düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar geçen sürede, uygulamada meydana gelen yasal boşluk, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının 26.07.2005 tarih ve 2005/13 sayılı genelgesi(Söz konusu genelge için bkz. [www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr).) ile giderilmeye çalışılmıştır. Söz konusu genelgede; Anayasa Mahkemesinin iptal kararının yürürlüğe gireceği tarihten sonra yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme taleplerinin hemen reddedilmemesini, yeni düzenleme yapıncaya kadar bekletilmesini düzenleyerek, yabancıların taşınmaz mal edinme hakkı konusunda yeni bir hukuki düzenleme yapıncaya kadar bu taleplerin

uygulamada bir anlamda durdurulması sağlanmıştır(Levi, 2006:102-103). Konu ile ilgili düzenleme 29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanun ile yapılmıştır. Yeni Kanun ilgili maddeyi şu şekilde düzenlemiştir: “*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, 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 ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte 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 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.”*

5444 sayılı Kanun ile değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35. md. sinde(Aksi belirtilmediği sürece her kanunun Resmi Gazetede yayımlandığı gün yürürlüğe girmesi genel kural olmakla birlikte, bir kanunun yayımlandığı günden geçmişe etkili olarak yürürlüğe girmesi bu kuralın istisnasını oluşturmaktadır. Anayasa Mahkemesi 4916 sayılı Kanununun Anayasaya aykırılık gerekçesi ile iptal ederken ortaya çıkacak hukuksal boşluğun kamu yararını ihlal edecek nitelikte gördüğünden iptal kararının yürürlüğünü, Resmi Gazetede yayımlandığı tarihten 3 ay sonrası olarak belirlemiştir. Ancak iptal nedeniyle ortaya çıkan hukuksal boşluğu dolduracak

yeni bir düzenleme ancak sekiz buçuk ay sonra yapılabilmektedir. Bu nedenle, 5444 sayılı Kanunun Resmi Gazetede yayımlandığı 07.01.2006 tarihinden iptal edilme kararının yürürlüğe girdiği 26.07.2005 tarihleri arasında kalan dönemde ortaya çıkan hukuksal boşluğu ortadan kaldırmak için söz konusu kanunun yürürlüğünün geçmişe etkili olduğu düzenleme altına alınmıştır.); “*yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri*” denilmek suretiyle yabancı tüzel kişilerin kapsamı daraltılmıştır.

Tapu Kanunu’nun 35. md. sinde; “*yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri*” denilmek suretiyle Türkiye’de taşınmaz mal edinmek isteyen yabancı şirketten ne anlaşılması gerektiği bizzat bu madde de düzenlenmiştir. Bu nedenle bir şirketin yabancı olup olmadığının tespitinde şirket ortaklarının vatandaşlığının ya da sermayesinin yabancı olup olmaması önem arz etmemekte, ticaret şirketinin Türkiye dışında bir ülkede ve o ülke kanunlarına göre kurulmuş olması önem arz etmektedir.

“..... ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde.....” ifadesiyle tüzel kişiliği haiz yabancı ticaret şirketlerine taşınmaz mal edinme hakkı tanınmasıdır. Kanun koyucu bu ifade ile tüzel kişiliği haiz yabancı ticaret şirketlerin taşınmaz mal edinme konusunda yeni bir hak tanımamış, sadece mevcut düzenlemelere atıf yapmıştır. Kaldı ki, tüzel kişiliği haiz yabancı ticaret şirketlerine tanınan taşınmaz mal edinme hakkının sadece bu kanunlardaki düzenlemelere ve kıstaslarla tabi olarak tanınmış olması nedeniyle bu uygulamanın yabancı ticaret şirketleri bakımından oldukça sınırlı olacağını ve halen yabancı tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine olumlu bakılmadığını söylemek mümkündür. Bununla birlikte 5444 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu’nun 35/10. md. si ile mevzuata aykırı olarak kullanılan taşınmaz mallar konusunda uygulanacak yaptırımı düzenmiş olması bakımından önem arz etmektedir. Söz konusu fıkra, kanuna aykırı olarak edinilen mallar ile kanuna uygun olarak edinilmiş olmakla beraber sonradan edinim amacına aykırı olarak kullanılan taşınmazların yabancı ticaret şirketleri tarafından Maliye Bakanlığınca belirlenen süre içerisinde tasfiye edilmesini; aksi takdirde onlar adına tasfiye işleminin yapılarak bedelinin ilgilisine ödeneceğini düzenlenmiştir. Bu düzenleme, tasfiye bedelinin yabancı şirketlere ödenmesine izin verilmesi bakımından yabancı şirketlerin bu nitelikteki taşınmazlar üzerindeki edinim hakkını tamamen sona erdirmemekte sadece sınırlandırmaktadır.

29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı kanunun 35. maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, yedinci, sekizinci ve onuncu fıkralarının, 2. maddesiyle 2644 sayılı

Yasa'ya eklenen Geçici Madde 2'nin ikinci fıkrasının ve 3. maddesinin Anayasaya aykırılığı sebebiyle Anayasa Mahkemesine iptal davası açılmıştır. Anayasa Mahkemesi 11.4.2007 tarih 2006/35 E. ve 2007/48 sayılı kararıyla kanunun 1 maddesinin 4. tümcesi ve aynı maddenin 7. fıkrasını Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir. Kanunun 1. Maddesinin 4. tümcesi "*Bu fıkırada belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.*" hükmünde olup ilgili tümcenin Bakanlar Kurulu'na tanınan oniki katına kadar arttırma yetkisinin ölçsüz olması yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğuracağından ve 7. Fıkranın ise "... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiteme..." hükmünü iptal etmiştir. İptal kararının doğuracağı hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden kararın resmi gazetede yayınlanmasından 3 ay sonra yürürlüğe girmesine karar vermiştir (bkz. RG.T. 23.07.2011 S.28003).

Anayasa Mahkemesi'nin vermiş olduğu iptal kararı sonucunda 5782 Sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddelerinde değişiklik yapılmış ve bu kanuna geçici bir madde eklenmiştir. İlgili kanunun 35. Maddesinin 7 ve 8. Tümceleri "*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.*

*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." şeklinde değiştirilmiştir.*

*Kanuna eklenen geçici madde "İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkarda belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.*

*Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynî hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35 inci maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynî hakları edinebilirler." hükmündedir.*

5782 Sayılı Kanun ile yapılan yeni düzenleme yabancı gerçek kişi ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye'den gayrimenkul edinimlerine ve yabancı sermayeli Türk şirketlerinin gayrimenkul edinimlerine imkan tanımaktadır. Diğer bir deyişle 35. ve 36. maddelerde yapılan düzenleme ile yabancıların (gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiler) ve yabancı sermayeli Türk şirketlerinin gayrimenkul edinimleri özel kanunlar hariç olmak üzere tek bir kanun altında düzenlenmektedir.

Kanunun anayasa aykırılığı gerekçesiyle iptal davası açılmış ve Anayasa Mahkemesi 12.5.2011 tarih 2008/79E. ve 2011/74 sayılı Kararı ile 5782 sayılı kanunun Geçici 3. maddesini Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir. Kanunun diğer maddeleri aynen uygulanmaya devam etmiştir.

## **2. YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER**

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ülkemizde yatırım yapmasının sağlanması, istihdamın sağlanması, teknoloji transferlerinin gerçekleştirilmesi ve bu sayede de ülke ekonomisine ve kalkınmasına katkıda bulunulması amacıyla taşınmaz mal edinme hakkı sağlayan veya bir taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesine izin veren özel kanunlar şunlardır;

-4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun,

-6326 Sayılı Petrol Kanunu,

-2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'dur.

Bununla birlikte, 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'ndaki düzenleme her ne kadar Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş ve bu düzenleme 5782 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 36. md. sinde yeniden düzenlenmiş olsa da, yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de yatırım yapmak amacıyla Türkiye'de Türk hukukuna uygun olarak kurdukları şirketlerin söz konusu taşınmaz mal edinme hakkı tanınması bakımından önem arz etmektedir. Bu nedenle yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz mal edinme hakkı tanıyan özel kanunların yanı sıra, 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'ndan ve bu kanunun ilga 3/d. md.sinden bahsedilmesi gerekmektedir.

### **2.1. 27.11.1994 Tarih ve 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun**

4046 sayılı (03.07.2005 tarih ve 5398 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 1. md. si ile 4046 sayılı Özelleştirme Kanunun adı, Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun olarak değiştirilmiştir. bkz. RG. T. 21.07.2005, S. 525882) Özelleştirme Kanunu'nun(bkz. RG. T. 27.11.1994, S. 22124) 14. md. sinde(4046 sayılı Özelleştirme Kanununun 14. md. sinde sadece tüzel kişiliğe haiz yabancı ticaret şirketlerine değil, aynı zamanda yabancı gerçek kişilere de aynı koşullarda taşınmaz mal edinme hakkı tanınmaktadır.) ;

*“Bu kanun hükümlerine göre yapılacak özelleştirme uygulamaları çerçevesinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere gayrimenkul satışı ve devri mütekeliyet esasları göz*



*önünde tutularak yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabidir.”* şeklindeki düzenleme ile bu Kanunun 1. md. sinde sayılan kuruluşların, ekonomide verimliliğin artırılması ve kamu giderlerinin azaltılması amacıyla yapılacak olan özelleştirme işlemlerinden karşılıklılık koşulunun sağlanmış olması şartıyla tüzel kişiliği haiz yabancı ticaret şirketlerinin de faydalanabileceği hüküm altına alınmıştır.

## **2.2. 07.03.1954 Tarih ve 6326 Sayılı Petrol Kanunu**

6326 sayılı Petrol Kanunu'nun(bkz. RG. T. 16.03.1954, S. 8659) 6. md. sinde, Devlet adına petrol ile ilgili izin, arama ruhsatnamesi ve işletme ruhsatnamesi almaya yetkili kuruluşun Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığına ait olduğu, ortaklığın bu hakkı bizzat kendisinin veya hakim olduğu uzman kuruluşlar vasıtasıyla kullanabileceği ve söz konusu ortaklığın bu kanundaki esaslara uygun olmak şartıyla yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişilerine izin, arama ruhsatnamesi ve işletme ruhsatnamesi verebileceği hüküm altına alınmıştır.

Aynı kanunun 12/1. md. sinde;

*“Yabancı devletlerin doğrudan doğruya veya dolayısıyla idaresinde müessir olabilecekleri miktarda veya şekilde mali ilgileri veya menfaatleri bulunan hükmi şahıslarla yabancı bir devlet için veya yabancı bir devlet namına hareket eden şahıslar;*

*a) Petrol hakkına sahip olamazlar ve petrol ameliyatı yapamazlar.*

*b) Petrol ameliyatına lüzumlu menkul ve gayrimenkul emvali satın alamazlar, bunlar üzerinde hak veya menfaat tesis edemezler,*

*c) Bir petrol ameliyatına müteferri veya onun bir kısmını teşkil eden tesisleri kuramaz ve işletemezler.”*

denilmek suretiyle tüzel kişiliği haiz yabancı ticaret şirketlerinin karşılıklılık koşulunu sağlamanın yanı sıra, yabancı bir devlet ile doğrudan veya dolaylı bir bağlantısının olmaması yada mali alaka ve menfaatlerinin bulunmaması şartlarını da sağlamanı koşuluyla petrol arama, işletme ve bu amaçla taşınır ve taşınmaz mal edinebilme hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir. Söz konusu kanunun 12/1. md. sindeki kısıtlama, uluslararası hukukta bir devletin başka bir devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmesinin o devletin siyasi bütünlüğü ilkesine aykırı düşeceği ve siyasi anlaşmazlıklara yol açacağı gerekçesiyle kabul edilmeyen

bir devletin başka bir devletin taşınmaz malını edinemeyeceğine ilişkin görüşe de uygundur. Ancak söz konusu maddenin 2. fıkrasında; *“Bakanlar Kurulu kararıyla bu hükme istisna tanınabilir.....”* şeklindeki düzenleme ile yabancı bir devlet ile bağlantısı olan tüzel kişiliği haiz yabancı ticaret şirketlerinin de Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye’de petrol arama, işletme, tesis kurma ve bu amaçla taşınmaz mal edinme hakkına sahip olabileceği düzenleme altına alınmıştır.

Bununla birlikte, söz konusu kanunun 87/1. md. si de petrol hakkı sahibinin petrol ameliyatı için gerekli gördüğü arazinin kullanım hakkına sahip olabileceğini düzenledikten sonra 3. cümlesinde; *“Ancak, diğer kanunlarda aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde petrol hakkı sahibi özel mülkiyet konusu arazinin sahibi ile anlaşmak suretiyle mülkiyetini de iktisap edebilir.”* denilmiştir.

Söz konusu düzenlemede vatandaş-yabancı ayırımı yapılmadan petrol çıkarmak amacıyla bir taşınmaz malı kullanan petrol hakkı sahibinin o taşınmazı edinmesi; taşınmazın özel mülkiyete ait olması ve tapuda adına kayıtlı kişi ile anlaşmaya varılmış olması şartlarına bağlanmıştır. Bu bağlamda, bu kanun hükümlerine göre petrol arama ve işletme yetkisi verilen petrol hakkı sahibi, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketi ise bu şirketin gerekli gördüğü taşınmazı edinebileceğini söylemek mümkündür.

### **2.3. 12.03.1982 Tarih ve 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu**

12.03.1982 Tarih ve 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun(bkz. RG. T. 16.03.1982, S. 17635; 24.07.2003 tarih ve 4957 sayılı Turizmi Teşvik Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun bkz. RG. T. 01.08.2003 S. 25186) 8/d. md. sinde *“Bakanlık, bu taşınmaz malları c fıkrası uyarınca tespit edilmiş olan şartlarla Türk ve yabancı uyruklu, gerçek ve tüzel kişilere kiralamaya, tahsis etmeye, bu taşınmaz mallar üzerinde müstakil ve daimi haklar dahil irtifak hakkı tesisine ve bunlardan altyapı için gerekli olanlar üzerinde, altyapı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine irtifak hakkı tesisine yetkilidir.”* şeklinde düzenleyerek yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mallar üzerinde sınırlı aynı hak tesisi sağlanmış ve söz konusu kanunun 8/e. md. si de; *“Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı, 442 sayılı Köy Kanunu(Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köy sınırları dahilinde taşınmaz mal edinimini yasaklayan 442 sayılı Köy Kanununun 87. md. si 4916 sayılı*

Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır) ile 2644 sayılı Tapu Kanunda yer alan yabancı uyruklularla ilgili taahhütlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilir.” şeklindedir. Söz konusu düzenleme ile turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen tüzel kişiliği haiz yabancı ticaret şirketlerinin Bakanlar Kurulu Kararı ile Tapu Kanunu’ndaki sınırlamalardan muaf tutulmuştur.

### **3. YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİNİ DÜZENLEYEN DİĞER KANUNLAR**

#### **3.1. 19.01.2002 Tarih ve 4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu**

4737 sayılı Kanunun, 5195 sayılı Kanun ile değişik 4. md. sinin (c) fıkrasında; “Münferit bir sanayi yatırımı gerçekleştirmek amacıyla, yatırımı gerçekleştirecek yerli ve/veya yabancı gerçek yada tüzel kişilerin başvurusu üzerine Sanayi ve Ticaret Bakanlığının uygun gördüğü alanların, Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulunun değerlendirmesinin ardından Bakanlar Kurulunca bu Kanun kapsamında münferit yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilebilecektir.

Birinci fıkra uyarınca tahsis edilebilecek yerlerde, en az 75 trilyon Lirası yatırım yapılacak olması, söz konusu faaliyet için ileri teknoloji kullanılması, kurulacağı alanın en az 150.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olması koşulları aranır. Yatırım tutarı her yıl, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca Maliye Bakanlığınca belirlenecek yeniden değerlendirme oranında artırılır...” denilmektedir.

#### **3.2. 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu**

05.06.2003 tarih ve 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nun 1. md. sinde; “*Bu Kanunun amacı, doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesine, yabancı yatırımcıların haklarının korunması ile yatırım ve yatırımcı tanımlarında uluslararası standartlara uyulmasına, doğrudan yabancı yatırımların gerçekleştirilmesinde izin ve onay sisteminin bilgilendirme sistemine dönüştürülmesine ve tespit edilen politikalar yoluyla doğrudan yabancı yatırımların artırılmasına ilişkin esasları düzenlemektir. Bu Kanun, doğrudan yabancı yatırımlara uygulanacak muameleyi kapsar.*” denilmek suretiyle, ülkedeki yabancı yatırımı artırmak amacının, kanunun düzenlenişteki asıl amacı olduğu belirtilmiştir. Nitekim gerek bu maddede gerekse devam eden maddelerdeki düzenlemeler ile

doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesi ve artırılması, yabancı yatırımcının haklarının korunması, yabancı yatırımların gerçekleşmesinde izin ve onay siteminden bilgilendirme sistemine geçilmiş olması gibi esaslı değişikliklere yer verilmiştir. Bu maddelerdeki düzenlemeler ile yabancı yatırımcı, yerli yatırımcıyla eşit muamelelere tabi tutulmuş; yatırım izni, şirket kuruluş izni gibi izin ve onaylar kaldırılmış; kar ve hisselerin yurt dışına transferine ve uyuşmazlıkların milli ya da uluslararası tahkim yoluyla çözülmesine izin verilmiş; kamulaştırma ve devletleştirme yapılamayacağı belirtilmiş; yabancı personel istihdamına ve irtibat büroları açmalarına izin verilmiştir.

Ancak Anayasa Mahkemesi 11.03.2008 Tarih ve 2003/71 E. 2008/79 K. sayılı ilamı(bkz. RG. T. 16.04.2008, S. 26849) ile 4875 Sayılı Kanunu'nun 3/d. md. sindeki düzenlemeyi Türk vatandaşlarının edinimine açık olan alanlarda hiçbir sınırlama ve koşul getirilmeden yabancı yatırımlara taşınmaz mal edinme hakkı tanınması nedeniyle Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir. Daha sonra bu konuda düzenleme yapan 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanun'da(bkz. RG. T. 15.07.2008, S. 26937) yabancı sermaye ile kurulan şirketlerin faaliyet alanlarıyla orantılı olarak taşınmaz mal edinebilecekleri düzenlenmiş, taşınmazın faaliyet alanıyla bağdaşmayacak şekilde kullanıldığının tespiti durumunda tasfiye edileceği ve taşınmazın el değiştirmesi durumunda da uygulanacak usul ve esasları belirlemiştir.

#### **4. YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ**

Anayasa Mahkemesinin 4916 sayılı Kanunu iptal etmesi ile yürürlükten kalkan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. md. si 15.07.2008 tarih ve 26937 sayılı Remi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5782 sayılı Tapu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu'nun 2. md. si ile yeniden düzenlenmiştir.

5782 Sayılı Kanun ile Değişik Tapu Kanununun Yeniden Düzenlenen 36/1. maddesi:

*“Yabancı Yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şekilde edinilen taşınmazların Türkiye’de kurulu bulunan bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da aynı esas geçerlidir. Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli şirketlerin tasfiyesi halinde şirketin*

*sahip olduğu taşınmazın şirket ortağı yabancı gerçek kişiler veya yurt dışında kurulu yabancı ticaret şirketleri tarafından edinilmek istenmesi halinde 35 inci madde hükümleri uygulanır.*” hükmünde olup hangi yabancı yatırımcının hangi şartlarda taşınmaz mal edinebilecekleri, yerli sermaye ile kurulmuş bir şirketin yabancı sermayeli bir şirkete dönüşmesi durumunda mevcut taşınmazın yabancı sermayeli şirketin edinimine geçip geçmeyeceği, yabancı sermayeli bir şirketin tasfiyesi halinde edinmiş olduğu taşınmazların akıbetinin ne olacağı açıkça düzenlenmiştir. Yapılan bu yeni düzenleme ile Anayasa Mahkemesi’nin Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nun 3/d. md. sinin iptal kararının gerekçelerine uygun olarak düzenlendiği görülmektedir. İlgili maddenin yeni düzenlenen hali ile yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal edinme hakkı, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet alanları ile sınırlandırılmıştır. Bu düzenlemeye göre bu faaliyet alanlarının nasıl tespit edileceği ise, söz konusu kanunun 4. fıkrasına istinaden Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından çıkarılan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mal mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik ile düzenlenmiştir.

İlgili yönetmelik yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak ediniminde yapacakları başvurunun usulü ve süresinden, oluşturulacak komisyonun kimlerden oluşacağına ve bu komisyonun çalışma usul ve esaslarına, yerli sermayeli şirketlerin yabancı sermayeli hale gelmesi durumunu ve edinilen taşınmazın amacına uygun kullanımı hakkında açıklayıcı hükümler içermektedir.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mal mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmeliğin (bkz. RG. T. 12.10.2008, S. 27052) 10. md. sinde “ *Taşınmaz edinimine ve kullanımın ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna uygun olup olmadığına, Komisyon daimi üyelerinin salt çoğunluğu ile karar verilir.*” hükmü ile yabancı sermayeli şirketin edinmek istediği taşınmazın ana sözleşmede yer alan faaliyet konusuna uygun olup olmadığına Valilik bünyesinde oluşturulan Komisyon tarafından karar verileceği belirtilmiştir. İlgili kanun maddesi ve yönetmelik hükmü gereğince yabancı sermayeli şirketten ne anlaşılması gerektiğinin önemi vurgulanmıştır. Yabancı sermayeli şirket tanımı ise Tapu Kanununun 36/1. maddesinde “Türkiye’de yabancı yatırımcı tarafından kurulmuş ya da daha önce kurulmuş olmakla birlikte yabancı yatırımcının iştirak ettiği tüzel kişiliği haiz şirketler” olarak tanımlamaktadır. Nitekim Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nun 2. md. sinde de “Türkiye’de doğrudan yatırım yapmak isteyen yabancı vatandaşlığa sahip gerçek

kişiler, yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ile uluslararası kuruluşlar” denilmek suretiyle yabancı yatırımcının tanımı yapılmıştır. Söz konusu fıkranın devamında yer alan düzenlemeye göre, bu sınırlamanın, başta yerli sermaye ile kurulan şirketlerin sonradan hisselerinin devri nedeniyle yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da uygulanacağını söylemek mümkündür. Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mal mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmeliğin 11. md. sinde yerli sermayeli şirketin yabancı sermayeli hale gelmesi durumu düzenlenmiştir. Söz konusu maddenin 1. fıkrasındaki; “*Yerli sermayeli şirketler, şirkete yabancı bir yatırımcının iştirak etmesi durumunda*” hükmü ile Yerli sermayeli şirketlerin nasıl yabancı sermayeli hale geleceğini belirtmektedir. Tapu Kanunu’nun 26/1. md. sindeki düzenlemeyle paralel olarak hüküm altına alınmıştır. Yabancı sermayeli şirketin, başka bir yabancı sermayeli şirket adına tapuda kayıtlı taşınmazı satın almasının hangi usul ve esaslarla olacağı aynı fıkra da hüküm altına alınmıştır.

Yönetmeliğin 13. md. sinde göre edinilen taşınmazların veya sınırlı ayni hakların şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığının ilgili Valilik tarafından oluşturulacak komisyon tarafından değerlendirileceği, değerlendirme sürecinin re’sen ya da kişi veya kuruluşların yazılı başvuruları üzerine başlatılacağı belirtilmektedir. Komisyonca yapılan inceleme sonucunda taşınmazın veya sınırlı ayni hakkın, bu madde hükümlerine aykırı kullanıldığının tespiti halinde durum yazılı olarak şirkete bildirilir. Şirketin otuz gün içinde yazılı bir cevap vermesi zorunludur. Şirketin kullanımını ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna uygun hale getirmesi için bir defaya mahsus olmak üzere altı aylık süre tanınır. Buna rağmen kullanım ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna uygun hale getirilmezse gerekli evraklarla birlikte durum Valilik tarafından Maliye Bakanlığı’na bildirilir. Maliye Bakanlığı 6 ay içinde tasfiyenin yapılması için şirkete süre verir ancak bu süre içinde tasfiye işlemleri yapılmazsa Maliye Bakanlığı genel hükümlere göre tasfiye işlemini gerçekleştirir. İşlemin sonucu hak sahibi ile ilgili Valiliğe yazılı olarak bildirilir.

Gerçeğe aykırı belge verilmesi veya beyanda bulunulması halinde ilgili Cumhuriyet Savcılığı’na suç duyurusunda bulunulacağı da ilgi yönetmelikte belirtilmektedir.

02.04.2012 tarihinde Meclis Genel Kurulunda görüşülerek kabul edilen ancak henüz Resmi Gazete’de yayınlanıp yürürlüğe girmemiş olan tapu kanununda değişiklik yapılmasına

ilişkin Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. Maddesi değiştirilmiştir. İlgili maddenin değiştirilen yeni hali “5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şirketlerin Türkiye'de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut uluslararası sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen yabancılara taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri, Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.

Birinci fıkra kapsamı dışında kalan uluslar arası sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Taşınmaz rehni tesisinde, ipotek lehdarı rehnin paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde; organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde, bu madde hükümleri uygulanmaz.

*Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı ilgili idarelerce tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.*

*Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usuller, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir” hükmündedir.*

Tapu Kanununun 36. Maddesinin değiştirilmiş yeni şeklinde kapsamda yer alan uluslararası sermayeli şirketler açık bir şekilde tanımlanmakta ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28. Maddesi kapsamındaki kişilerin hariç tutulduğunu madde metninde açıkça belirtilerek bu kişilerin yabancı gerçek kişi olarak değerlendirilemeyeceği, bu kapsamdaki kişilerin Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanacağı belirtilmek suretiyle uygulamada bu konuda karşılaşılan bir sorunda ortadan kaldırılmıştır. Yapılan değişiklik ile şirketlerin taşınmaz edinebilmesi koşullarının genel olarak çerçevesi çizilmektedir. Kanunun birinci fıkrasındaki düzenleme ile sadece şirketin yönetimine ve kararlarında etkili olabilen şirketlerin maddede yer alan izin ve değerlendirme süreçlerine tabi olması sağlanmaktadır. Bu şirketlerin Türkiye ‘de kurulu bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda da eğer yabancı yatırımcının ortaklık payı yüzde elli veya daha fazla ise bu durumda yukarıda bahsedilen izin ve değerlendirme süreçlerine tabi olacağı belirtilmiştir.

Uluslararası sermayeli şirketlerin askeri bölgelerdeki ve özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimlerinin tabi olduğu izin süreçleri ile ilgili uygulamaya devam edilmektedir. Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimi veya sınırlı aynı hak ediniminde tabi oldukları izin süreçlerinin askeri yasak bölgelerin, askeri güvenlik bölgelerinin ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun (bkz. RG. T.22.12.1981 S. 17552) 28. Maddesi kapsamındaki alanların tam olarak bilinmemesi ve her bir başvuruda Genel Kurmay Başkanlığı veya Yetkili Komutanlıklardan edinimin uygun olup olmadığının sorularak işlemlere yön verilmesi sebebiyle yaşanan sorunların çözümüne yönelik bir düzenlemenin yapılmadığı görülmektedir. Yaşanan bu sorunun çözümüne yönelik olarak “Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri İle Stratejik Bölgelerin Tespitine İlişkin İşbirliği Mutabakatı” 05.05.2011 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Milli Savunma



Bakanlığı ve Genel Kurmay Başkanlığı arasında imzalanmıştır(mutabakat zaptı için bkz. <http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=haberler&Id=4060>). İlgili mutabakat zaptı gereğince Askeri Bölge sınırları belirlenerek tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenecek ve böylece çalışmaların tamamlandığı illerde Tapu Kanununun 35. ve 36. maddeleri kapsamındaki edinimlere ilişkin taleplerde taşınmazın askeri bölge sınırları dışında kalması durumunda talepler TKGM'nin ilgili birimlerince askeri birimlere soru konusu edilmeden karşılanacağından, bu çalışmaların ülke genelinde tamamlanması ile birlikte bu sorunda ortadan kalkmış olacaktır.

İlgili maddenin 4. Fıkrası uluslararası sermayeli şirketlerin Taşınmaz rehni tesisinde, ipotek lehdarının rehnin paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde Madde hükümlerinde bulunan kayıt ve sınırlamaların dışında tutmuştur. Bu fıkranın eklenmesi ile daha önce rehin hakları konusunda sınırlandırma olmamasından kaynaklanan sorunları da ortadan kaldıracaktır.

Tapu kanununun 36. md. sinde değişiklik yapan kanun her ne kadar resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmemiş olsa da bu şekilde yürürlüğe girmesi durumunda uygulamada karşılaşılan sorunları büyük oranda ortadan kaldıracığı düşünülmektedir.

## **5. YABANCI DERNEKLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ**

Yabancı dernek; merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile merkezleri yurt dışında bulunan kar amacı gütmeyen kuruluşlardır. Derneklerin ve kar amacı gütmeyen diğer uluslar arası kuruluşların yabancılık vasfının tayininde “merkezlerinin bulunduğu yer” esas alınmıştır.

Dernekler 23.11.2004 tarihli ve 25469 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5253 sayılı Dernekler Kanununun (bkz. RG. T. 23.11.2004 S. 25649) 22. maddesi uyarınca dernekler genel kurulunun yetkisi ile ve yönetim kurulu kararı ile taşınmaz satın alabilir veya taşınmazlarını satabilirler.

Dernekler Kanununun 36. Maddesinde Kanundaki bütün hükümlerin tamamının yabancı derneklerin veya merkezleri yurt dışında bulunan kar amacı gütmeyen kuruluşların Türkiye’de ki şube veya temsilcilikleri hakkında da uygulanması öngörülmüştür. Bu hükümler arasında derneklerin taşınmaz edinmesi de yer almaktadır. Dernekler

Yönetmeliğinin (bkz. RG. T.31.03.2005 S. 25772 ) 26/II. maddesine göre, yabancı dernekler, Türkiye’de ki faaliyetlerinde derneklerin tabi olduğu mevzuat hükümlerine tabidir. Dernekler Yönetmeliğinin “taşınmazların bildirilmesi” başlığını taşıyan 93. maddesine göre, dernekler edindikleri taşınmazları tapuya tescilinden itibaren otuz gün içinde “Taşınmaz Mal Bildirimi” doldurmak suretiyle mülki idare amirliğine bildirmekle yükümlüdürler.

5444 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeden önce, Tapu Kanununda tüzel kişi olarak yabancı şirketlerden söz edilmesine rağmen yabancı derneklerin durumundan bahsedilmediği için, yabancı derneklerin Türkiye’de taşınmaz edinmeyeceği sonucuna varılıyordu ancak bu konuda açık bir hüküm yoktu. Tapu Kanununun 5444 sayılı Kanun ile düzenlenen 35. Maddesinde konu açıklığa kavuşturulmuş ve tereddütler giderilmiştir. Tapu Kanununun 35. maddesinin 4. Fıkrası, *“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 aynı hak tesis edilemez.”* hükmünde olup yabancı derneklerin taşınmaz edinemeyeceğini açıkça ifade etmektedir.

02.04.2012 tarihinde Meclis Genel Kurulunda görüşülerek kabul edilen ancak henüz Resmi Gazete’de yayınlanıp yürürlüğe girmemiş olan Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesinde de yabancı ticaret şirketleri dışındakilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyeceği belirtilmektedir.

## **6. YABANCI VAKIFLARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ**

Bir mal topluluğu olan vakıfların da tüzel kişiliğe sahip olduğu Türk Medeni Kanununda belirtilmiştir. Dolayısı ile bunlarında tabiiyetinden bahsedilecek ve tabiiyetlerine göre de yabancılik unsuru taşıyacaklardır. Yabancı vakıf kavramı derneklerde olduğu gibi Dernekler Yönetmeliği’nin 4. maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre yabancı vakıf, merkezi yurt dışında bulunan vakıfları ifade eder. Böylece vakıfların yabancılik vasfının tayininde "merkezlerinin bulunduğu yer" esas alınmıştır. Merkezleri yurt dışında bulunan vakıflar yabancı statüsündedirler. Bunların merkezlerinin bulunduğu yer içinde idare merkezleri kıstasının uygulanacağı söylenebilir (Tekinalp,2003).

20.02.2008 tarih 5737 sayılı Vakıflar Kanunu (bkz. RG. T. 27.02.2008 S.26800) ile yabancıların Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde vakıf kurabilecekleri belirtilmiştir.

Yasanın beşinci maddesinin son fıkrasında, yabancıların Türkiye’de hukuki ve fiili mütakabiliyet esasına göre yeni vakıf kurabilecekleri belirtilmiştir. Yasada dikkate değer nokta bu şekilde kurulacak bir vakıf için aranan şart mütakabiliyettir (karşılıklılık). Mütakabiliyetin hukuki ve fiili olması yasa gereğidir.

Yabancı vakıfların taşınmaz mal edinmesine ilişkin düzenlemeyi Tapu Kanununda değişiklik yapan 5444 sayılı yasa da bulabiliriz. Kanunda yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye’de taşınmaz edinmeyeceği ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edinmeyeceği belirtildiğinden yabancı vakıflarında taşınmaz mal edinmeyeceği sonucu çıkarılabilir. Bu hükmün 02.04. 2012 tarihinde Meclis Genel Kurulunda kabul edilen ancak henüz Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmeyen Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunda da korunduğu görülmektedir.

## **7. YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN MİRAS HAKKI**

Miras değişik anlamlarda kullanılmaktadır. Miras, ölen kişinin mal varlığıdır. Miras terekenin mirasçılara geçişini anlatmak için kullanılan terimdir (Öztan, 2012). Miras hukuku muris (miras bırakan), mirasçı ve tereke (muristen kalan mal varlığı) üçlüsü arasındaki ilişkileri düzenleyen hukuktur. Önceleri yabancılara tanınmayan miras hakkı insan haklarında ve mülkiyet hakkındaki gelişmelere paralel olarak günümüz devletlerince belirli şartlarda tanınmaktadır. Anayasamızın 35. maddesi de miras hakkını güvence altına almıştır. Maddeye göre herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar kamu yararı nedeniyle sınırlandırılabilir. Yabancıların miras haklarına ilişkin olarak menkul mirasçılığı açısından problem yoktur. Ancak gayrimenkul mirasçılığı açısından bu söylenemez. Çünkü yabancıların ülke topraklarında bu nitelikteki mallara sahip olması yukarıda açıklandığı üzere çeşitli şartlara tabi tutulmuştur. Mülk edinme açısından yabancılar için yaptığımız gerçek ve tüzel kişi ayrımını burada da yapacağız. Yasal metinler gerçek ve tüzel kişiler için ayrı hükümler getirmiştir.

### **7.1. Yabancı Gerçek Kişilerin Gayrimenkul Mirasçılığı**

5444 sayılı kanun, konuyu bir fıkrada açıklamıştır. Kanunun bir diğer fıkrası karşılıklıktan ne anlaşılması gerektiğine yönelik olduğundan karşılıklılık şartı içinde

belirtilen fıkraya uygulanacak kurala ilişkin yukarıda yaptığımız açıklamalara atıf yapılacaktır. Yasaya göre 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. Yasa karşılıklılığı ve intikal türünü esas alarak sonuca gitmiştir. Sınırlayıcı hükümlerin uygulanmaması için,

-Karşılıklılığın olduğu bir ülke uyruğunda bulunulmalı,

-Kanuni miras yoluyla mal intikal etmeli (yasaya göre intikali öngörülen mirasçılık),

Buna göre karşılıklılık olan bir devlet vatandaşına kanuni miras yoluyla taşınmaz mal intikal ederse birinci fıkraya yani taşınmaz mal edinme şartlarındaki kayıt ve sınırlamalara (ki bunlardan karşılıklılık zaten arandığından geriye kanuni sınırlayıcı hükümler kalmaktadır) bakılmayacaktır.

Kanuni miras dışında intikal halleri içinse aynı fıkranın ikinci cümlesi açıklayıcıdır.

Buna göre ölüme bağlı tasarruflarda maddede belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanacaktır. Yani karşılıklılık olsa dahi malın intikal şekli kanuni mirasçılık dışında ölüme bağlı tasarrufla gerçekleşmişse artık ilgili kısıtlamalarda aranacaktır. Karşılıklılığın olmadığı bir devlet uyruğuna bir taşınmaz malın miras olarak intikali halinde ise bu devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynî hakların intikal işlemlerinin yapılarak tasfiye edileceği belirtilmiştir.

## **7.2. Yabancı Tüzel Kişilerin Gayrimenkul Mirasçılığı**

Türk Medeni Kanunu'nun 48. maddesinde: "Tüzel kişiler, cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehildirler" denilmiştir, yine Türk Ticaret Kanunu'nun "Hükmi Şahısların Ehliyeti" başlığını taşıyan 137. maddesinde de "ticaret şirketleri hükmi şahsiyeti haiz olup, şirket mukavelesinde yazılı işletme mevzuunun çevresi içinde kalmak şartıyla hakları iktisap ve borçları iltizam edebilirler" denilmiştir. Tüzel kişilerin mirasçılığı ile ilgili kanunlarımızda yer alan genel bir düzenleme yoktur. Tüzel kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinmeleri konusunda özel

düzenleme Tapu Kanununda yer almıştır. 4916 Sayılı Kanunun 19. maddesiyle değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35/3. maddesinde yabancıların mirasçılığıyla ilgili düzenleme şu şekildeydi: “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulu'nun iznine tabidir. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir”. hükmündeydi. Ancak bu fıkra Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2005 tarih 2003/70 E.2005/14 sayılı kararı ile iptal edilmiş ve düzenlenen yeni şekli “*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.*” hükmündedir.

Madde metninden de anlaşılacağı üzere tüzel kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinip edinemeyecekleri konusunda tam bir açıklık yoktu, ama söz konusu maddenin gerekçesinde şöyle denmekteydi: “Ticaret şirketleri” ifadesi, Türk Ticaret Kanununda tanımlanan şirketlere tekabül eden imalat, hizmet, ticari, zirai ve benzeri alanlarda faaliyet göstermek üzere yabancı ülkelerde kurulmuş şirketleri kapsamaktadır. Kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruflarla yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi de karşılıklı olma şartına bağlı olacaktır. Yabancı gerçek kişilerin dışında, ticaret şirketleri veya diğer yabancı tüzel kişilerin ölüme bağlı tasarrufla Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinmeleri mümkün olmayacaktır. Madde gerekçesinden anlaşılacağı üzere gerçek kişiler karşılıklı olma şartına uymak koşuluyla ülkemizde miras yoluyla taşınmaz mal edinebilirken, yabancı tüzel kişiler (dernekler, vakıflar ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri) ülkemizde mirasçılık yoluyla taşınmaz mal edinemeyeceklerdir. Aynı şekilde yeni 5444 sayılı yasada da bu konuda açıklayıcı bir düzenleme yoktur. Yabancı tüzel kişilerin özel kanunları çerçevesinde taşınmaz mal edinebileceği düşünüldüğünde yabancı tüzel kişilerin kanuni miras yoluyla ve ölüme bağlı tasarruf yoluyla ülkemizde taşınmaz edinmeleri söz konusu değildir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **SEÇİLMİŞ BAZI AB ÜLKELERİNDE**

### **YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİM SİSTEMLERİNİN İNCELENMESİ**

#### **1. ALMANYA**

Mevcut yasal düzenlemelere göre, yabancı bir ülkede ikamet eden şahıslar veya tüzel kişiler, Almanya’da her hangi bir sınırlamaya tabii olmadan, mülkiyet hakkına sahip olabilirler. Dolayısıyla Türkiye’den bir Türk veya tüzel kişiliğe sahip bir Türk şirketi Almanya’da konut, arsa, tarım alanı, iş veya büro merkezi satın alabilir. Almanya’da genel olarak “para kokmaz” ilkesinden hareket ederek sermaye sahibinin pasaportuna değil, parasına bakılarak işlem yapılmaktadır.

#### **2. AVUSTURYA**

Avusturya’da yabancı kavramı incelendiğinde, Avrupa Birliği ve EFTA (European Free Trade Association – Avrupa Serbest Ticaret Birliği) üyesi ülke vatandaşlarının yabancı kabul edilmemesi özel bir önem arz etmektedir. Dolayısıyla Avusturya vatandaşları ile tamamen aynı koşullarda taşınmaz edinmeleri mümkün olmaktadır. Diğer ülkelerle de ikili anlaşma olması ve karşılıklılık ilkesinin getirilip karşılıklılık koşulunun sağlanması halinde, ikili anlaşma bulunan ülke vatandaşları yine yabancı muamelesine tabi tutulmamakta ve taşınmaz edinmeleri kısıtlama olmaksızın mümkün olmaktadır. Genelde Türk vatandaşları gibi AB vatandaşlığı olmayan yabancılar eğer ortada ekonomik, kültürel ya da sosyal bir çıkar varsa gayrimenkul satın alabilmektedirler. Ancak, eğer Türk vatandaşlarını temel alan çift taraflı bir anlaşma varsa, yabancı tüzel kişilerde gayrimenkul satın alımıyla ilgili olarak Avusturya vatandaşları ile aynı muameleye tabi tutulacaklardır.

#### **3. FRANSA**

Ülkede taşınmaz mülkiyeti ya da kullanımı konusunda yabancılara herhangi bir kısıtlama uygulanması söz konusu olmamaktadır. Taşınmazların iktisap edilmesi ile ilgili hususlar Fransız Medeni Kanununun 713. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddede Fransa vatandaşları ile yabancı gerçek ve tüzel kişiler arasında her hangi bir ayırım gözetilemeyeceği

vurgulanmıştır. Diğer bir ifadeyle yabancı gerçek ve tüzel kişilerle vatandaşlar taşınmaz edinimi yönünden aynı haklara sahip olacaklardır. Bu bakımdan taşınmaz edinmek isteyen yabancılar durumu, mülkiyet edinimi için başvuru yapılması sonrasında yetkili otorite tarafından incelenmekte ve sonucuna göre karar verilmektedir.

#### **4. BELÇİKA**

Ülkede yabancıların taşınmaz edinimi bakımından kural olarak sınırlamanın bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı, Belçika Anayasasının 17. maddesinde teminat altına alınmıştır. Taşınmaz mülkiyeti ve taşınmaz satımı Belçika Medeni Kanununun 516 ila 636 ve 1582 ila 1685. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu sistem içinde, vatandaş veya yabancı ayrımı yapılmaksızın taşınmaz edinecek gerçek kişilerin bir iş sahibi olması aranmaktadır.

#### **5. İNGİLTERE**

İngiliz Hukukunda yabancıların taşınmaz edinimi bakımından hemen hemen hiçbir kısıtlama getirilmemiş ve İngiliz vatandaşları ile aynı esaslar dairesinde kural olarak taşınmaz edinebilecekleri düzenlenmiştir. Ancak İngiltere'deki mülkiyet sistemi, esasen piyasa ekonomisine geçmiş ve özel mülkiyet düzenini benimsemiş ülkelerden oldukça farklı olup, mülkiyet hakkından çok uzun vadeli kullanım ve kiralama hakkından söz edilebilmektedir. İngiliz vatandaşları dahi sadece 49-99 yıllığına taşınmazı ancak kiralayabilmektedir. İngiltere'de, bina edinimi konusunda yabancı gerçek ve tüzel kişiler için bir sınırlama yoktur.

#### **6. DANİMARKA**

AB'nin eski üye ülkelerinden olmakla birlikte yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin en ciddi sınırlamaları getiren ülkelerden birisidir. Danimarka sistemi değerlendirilirken öncelikle yazlık evlerin ayrı ve daha katı bir düzenlemeye tabi olduğu ve bu nedenle diğer taşınmazlardan farklı şekilde incelenmesi gerektiği belirtilmektedir. Ülke dışında yaşayan yabancılar yazlık ev bile satın alma hakkına sahip değildir. Yazlık konutlar haricinde AB vatandaşları için kural olarak taşınmaz edinme bakımından bir sınırlama bulunmamakta, Danimarka vatandaşları ile aynı esaslar geçerli olmaktadır. Bununla birlikte diğer ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz edinimi ya sabit ikametgâhın Danimarka'da olmasına ya da en az 5

yıldır Danimarka’da yerleşik olarak yaşıyor bulunmasına bağlanmıştır. Bunun dışında taşınmaz edinmek isteyenlerin Adalet Bakanlığından izin alması gerekmektedir.

## **7. HOLLANDA**

Hollanda hukukunun yabancıların taşınmaz edinimi bakımından en önemli özelliği hemen hemen hiçbir kısıtlamanın getirilmemiş olmasıdır. Bu çerçevede taşınmaz ediniminde karşılıklılık şartı da aranmamaktadır. Hollanda’da dikkati çeken tek kısıtlama bazı tatil yörelerindeki dinlenme tesisleri kapsamında taşınmaz edinenlerin bir yıl içinde burada geçirmeleri gereken asgari ve azami sürenin belirlenmiş olması, bu süreler arasında kalamayacak durumda olan kişilerin taşınmaz edinmelerinin sınırlandırılmasıdır. Hollanda’da tüzel kişilerin taşınmaz ediniminde ise ister yerli ister yabancı olsun, Ticaret odasına kayıt yaptırmak gerekmektedir. Hollanda uygulamasında yabancıların taşınmaz edinimi bakımından dikkat çeken en önemli noktalardan biri taşınmaz edinen yabancılar bir vergi numarası verilmesi zorunluluğudur. Yabancı gerçek veya tüzel kişiden ikamet adresi belirlemesi istenir ve taşınmaz ile ilgili idari ve mali tüm belgeler bu ikamet adresine posta yolu ile gönderilir. Yabancı isterse kendi ülkesindeki ikamet adresini de verebilir. Diğer bir ifade ile yabancının Hollanda’da yerleşik olma zorunluluğu bulunmamaktadır.

## **8. İSPANYA**

İspanya, yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin olarak özel bir düzenlemeye sahip değildir. İspanyol Medeni Kanununda yabancılar İspanyol vatandaşlarıyla aynı haklara sahip oldukları hükme bağlanmıştır. İlke olarak askeri alanlar gibi hassas bazı bölgeler dışındaki bölgelerde, yabancıların taşınmaz edinimine yönelik herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. İspanya’da güvenlik amacıyla veya çevresel kaygılarla askeri bölgeler, ormanlar, sahiller, sınır bölgelerinde mülk edinimine sınırlama getirilebilmektedir.

## **9. İTALYA**

İtalyan Hukukunda yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin özel bir düzenleme mevcut değildir. Fakat kamu güvenliğinin gerektirdiği durumlarda hükümet tarafından bazı sınırlamalar getirilebilmektedir. İtalyan Hukukunda yabancıların hukuki statülerine ilişkin en eski ve dikkat çekici hüküm İtalyan Medeni Kanununda yer almaktadır. İtalyan Medeni Kanununun 16. maddesine göre yabancılar ve yabancı tüzel kişiler, özel düzenlemelerle aksi



öngörülmedikçe, İtalyan vatandaşlarına tanınan medeni haklardan karşılıklılık ilkesi çerçevesinde yararlanabilmektedir.

## 10. YUNANİSTAN

Yunanistan hukukunda, aksine düzenleme bulunmadıkça, vatandaş ve yabancının eşit muamele göreceği esası kabul edilmiştir. İç hukuka ilişkin taşınmaz edinimi düzenlemelerine bakıldığında, tapunun Türk hukukuna nazaran, daha az koruyucu mahiyette olduğu dikkati çekmektedir. Satıma ilişkin esaslar bakımından Alman hukuku ile paralellik bulunduğu gözlemlenmektedir. Her gerçek veya tüzel kişinin taşınmaz satın alabileceği bir kural olarak benimsenmiştir.

Taşınmaz ediniminde hem Yunanistan vatandaşları, hem de yabancıları ilgilendiren sınırlamalar mevcuttur. Bu sınırlamalar, esas olarak, mimarî yapının, tarihsel mirasın korunması, denize yakınlık açısından öngörülmüştür. Taşınmaz edinimine, ayrıca, belli yerler açısından kısıtlama getirilmiştir. Bunların bir kısmının ortak yönü sınır bölgelerinde veya adalarda bulunmalarıdır. Yunanistan'da, genel ilke olarak AB üyesi olsun olmasın gerçek ve tüzel kişilerin "*sınır bölgelerinde*" taşınmaz mal edinimi yasaklanmış, ancak bu bölgeler dışında serbest bırakılmıştır.

## 11. BULGARİSTAN

Bulgaristan hukukunda yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin hukuksal rejim AB üyesi devlet uyruğu gerçek ve tüzel kişiler ve Avrupa Ekonomik Bölgesi Anlaşmasına taraf devlet uyruğu gerçek ve tüzel kişiler ile üçüncü devlet uyrukları (AB üyesi veya EFTA'ya taraf olmayan devletlerin uyrukları) arasında ayırım öngörmüştür. Birinci grupta yer alan kişiler Bulgaristan Cumhuriyeti'nin AB'ne katılmasını takip eden şartlar uyarınca taşınmaz sahibi olabilirler. Bu şartlar AB'ne Katılım Antlaşması, Katılım Belgesine VI No.lu Ek, Katılım Belgesi m.23 uyarınca Liste, Geçici Tedbirler, Bulgaristan, Bölüm 3 "Sermayenin Serbest Dolaşımı"nda yasal çerçeveye oturmuştur.

Bulgaristan'da kayıtlı bulunan tüzel kişilerin ise, herhangi bir sınırlama olmaksızın (arazi mülkiyeti dâhil olmak üzere) taşınmaz edinmesi mümkündür. Bu noktada, şirketin hissedarlarının Bulgar vatandaşı veya yabancı bir ülkenin vatandaşı olmasının, taşınmaz edinme hakkı bağlamında bir önemi bulunmamaktadır.

## 12. POLONYA

Yabancıların Taşınmaz Mülkiyetini Elde Etmelerine Dair Kanun çerçevesinde “yabancı” kavramı Polonya uyrukluğuna sahip olmayan gerçek kişileri, kanunî merkezi ülke dışında olan tüzel kişileri, kanunî merkezi ülke dışında bulunup yabancı devlet kanunları uyarınca kurulmuş olan tüzel kişiliği olmayan ortaklıkları, merkezi Polonya’da bulunmakla birlikte doğrudan veya dolaylı olarak yabancılar tarafından denetlenen tüzel kişileri ve tüzel kişiliği olmayan ticaret ortaklıklarını kapsamına alır.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### SORUNLARIN ANALİZİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

#### YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Çalışmamızda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi tarihi süreci içerisinde detaylı olarak incelenmiştir. Zaman içerisinde yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen mevzuat değişiklikler göstermiştir. Bu değişikliklerin yapılmasında zamanın şartları, uluslararası ilişkiler vs. etkili olmuşsa da yapılan kanuni değişikliklerde Anayasa Mahkemesi tarafından verilmiş iptal kararlarının da etkisi olduğu açıktır. Bu nedenle özellikle karşılaşılan sorunların analizinde Anayasa Mahkemesi tarafından verilen iptal kararları ve bu kararlar sonucunda yeniden düzenlenen mevzuat hükümleri incelenmiştir.

Yabancı gerçek kişiler açısından taşınmaz edinim süreci detaylı olarak incelendiğinde, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararlarının incelenmesinden, konu ile ilgili olan inceleme raporlarının incelenmesinden, uygulayıcılarla yapılan şifahi görüşmelerden yola çıkılarak bu hususta en çok karşılaşılan sorunlar ortaya konulmaya çalışılmıştır.

- Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde karşılaşılan temel sorunlardan birisi taşınmaz ediniminde temel ilke olan karşılıklılık ilkesinin gerektirdiği taşınmaz edinim şartlarıdır. Karşılıklılık ilkesi doğrultusunda taşınmaz edinim durumuna göre Karşılıklılık Bulunan Ülkeler, Karşılıklılık Bulunmayan Ülkeler, Taşınmaz Edinimi İzne Tabi Ülkeler, İkamet İzni Bulunması Kaydıyla Taşınmaz Edinebilen Ülkeler şeklinde oluşturulmuş olan listelerde zamanla değişikliklerin olması ve bu değişikliklerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce taşra birimlerine bildiriliyor olmasına rağmen uygulamada bazı sorunlar yaşandığı görülmektedir. Konu ile ilgili olarak incelenen soruşturma raporlarında görüldüğü üzere taşınmaz edinimi yasak olan (Ermenistan gibi) ülke vatandaşlarına taşınmaz satışının gerçekleştirildiği, izne tabi ülkelerin vatandaşların taleplerinin izin süreçleri tamamlanmadan karşılandığı gibi sorunlar görülmektedir. TAKBİS'te mevcut uygulama incelendiğinde yukarıda bahsedilen listelerin TAKBİS'te işlemin yapıldığı ekranda değil farklı bir ekranda yer aldığı görülmüştür. Ayrıca sistemde işlem sırasında başvuran vatandaşın bilgileri

girilirken ülkesi girildiğinde, ekranda sadece “mütekabiliyet ilkesine göre işlem izne tabidir. İzin belgesi girmek istiyor musunuz?” sorusunun çıktığı ve mütekabiliyet olmayan ülke vatandaşı olmasa bile bu soruya “evet” denildiğinde sistemin herhangi bir uyarı vermediği ve işlem yapmaya devam ettiği görülmüştür. Bu durum uygulamada işlem yapan tapu memurlarının mevzuatı bilmemesi, dikkatsizlik, tecrübesizlik gibi durumlarda işlemi gerçekleştirmesine ve işlemlere yanlış yön vermesine yol açabilecektir. Uygulamada da böyle hatalarla karşılaşmıştır.

Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun Meclis Genel Kurulu’nda kabul edilen ancak henüz Cumhurbaşkanınca imzalanıp Resmi Gazete’de yayınlanmamış olan değişikliğin kanunlaşması durumunda Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecek olan ülkeleri edinim şartlarına göre TAKBİS’te güncelleme yapılarak ülkelerin taşınmaz edinim durumuna göre sistemin işlemlere izin ve yön vermesinin sağlanması veya taşınmaz edinimine izin verilmeyen bir ülkenin seçilmesi durumunda sistemin kendini pasif hale getirerek işlem yapılmasına izin vermeyecek şekilde revize edilmesinin yaşanan sorunları ortadan kaldıracağı düşünülmektedir.

Ayrıca TAKBİS’in incelenmesi sırasında edinim sınırlamalarıyla ilgili olarak bilgilerin güncel olmadığı da görülmüştür. Örneğin “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin 30 hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi bakanlar kurulunun iznine tabidir. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla 30 hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de bakanlar kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir” uyarısı verilmektedir. Mevcut yasal düzenlemede bu sınır 30 hektar değil 2.5 hektar ile sınırlandırılmıştır ve Bakanlar Kuruluna verilen bu sınırı artırma yetkisi Anayasa Mahkemesi’nce verilen karar sonucunda iptal edilmiştir. Ancak Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun Cumhurbaşkanı tarafından imzalanarak Resmi Gazete’de yürürlüğe girmesinin ardından ilgili Kanunda alan itibarıyla getirilen sınırlamalar göz önünde bulundurularak güncellemelerin yapılması gerekmektedir. Bu örnekte görüldüğü gibi yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak TAKBİS’in ilgili bölümlerinin gözden geçirilerek güncellenmesinin sorunları ortadan kaldıracağı düşünülmektedir.

- Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu'nun 2006/1 sayılı "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler İle Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçersinde Taşınmaz Edinimleri" konulu raporun ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teftiş Kurulu Başkanlığınca farklı tarihlerde konu ile ilgili hazırlanan raporların incelenmesi ve uygulayıcılarla yapılan şifahi görüşmelerin değerlendirilmesinden çıkarılan bir diğer sorun ise tapu memurlarının yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili mevzuata hakim olmamaları ya da güncel değişikliklerin takip edilmemesidir. Soruşturma raporlarında sıklıkla karşılaşılan konulardan olan bu hususa örnek olarak tapu memurlarının mevzuat uyarınca yabancıların taşınmaz edineceği alanlar dışındaki alanlarda taşınmaz edinimine imkan sağlayacak işlemleri yapmaları, askeri makamların ya da diğer izin makamlarının izninin gerektiği hallerde izin süreçleri tamamlanmadan taleplerin gerçekleştirilmesi gibi konular bu sorunu destekleyici niteliktedir. Bu soruna yönelik olarak özellikle taşra teşkilatında yoğun olarak yabancılarla ilgili işlem yapan memurlardan başlamak üzere uygulayıcı olan tüm tapu memurlarına belli aralıklarla ve özellikle önemli mevzuat değişikliklerinden sonra, konusunda uzman kişiler (hem kurum içinden hem de kurum dışından) tarafından eğitim verilmesi, özellikle yabancılara yönelik taşınmaz ediniminin yoğun olduğu yerlerde yabancı dil bilen ve taşınmaz hukukunun ulusal ve uluslar arası boyutları konusunda uzmanlaşmış kişilerin istihdam edilmesinin yaşanan sorunları en aza indireceği düşünülmektedir.

-Yabancıların ülkemizde taşınmaz ediniminin temel ilkesi olan Karşılıklılık ilkesi nedeniyle ülkemizde taşınmaz edinemeyen ülke vatandaşları açısından bu hakkın kısıtlanması yerine Anayasanın 35. md. sinde bulunan "herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilceği" hükmü gereğince taşınmaz ediniminde vatandaş-yabancı ayrımı yapılmadan bu hakkın herkese tanınması gerektiği düşünülmektedir. Yabancıların taşınmaz mal edinmelerinin, en önemli gerekçesi global sermayenin ülke içine çekilerek, ülkede istihdam yaratacak işletmelerin teşekkül etmesini sağlamak, yabancıların ülke içinde yerleşik bir hayat edinmeleri ve bunun getirisi olarak daimi olarak ülkeye bağlanmış turist kitlesi yaratmak gibi sebeplerdir. Bu durum yabancıların taşınmaz mal edinmelerinin olumlu yanlarıdır. Bu ve benzer sebepler ile yabancı gerçek kişi ve şirketlerin ülkede bulunmasının pek çok yararı sayılabilir. Yabancıların ülkede yerleşik olarak bulunmaları insanlık aleminin devlet şeklinde teşekkül eden toplulukları arasında dostluk, kardeşlik ve barış duygularının gelişmesine sebep olacağı düşünülmektedir.

Dolayısı ile savaş, çatışma gibi hadiseleri de bertaraf edecektir. Tüm bunlarla birlikte yabancıların taşınmaz mal edinmelerinin doğuracağı, sakıncalarında yasa koyucu tarafından, gerekli yasal düzenlemeler yapılarak, endişe duyulan yanların giderilerek yapılan düzenlemelerle bu sorunların ortadan kaldırılabileceği düşünülmektedir.

Fiili karşılıklılık ifadesinin yarattığı olumsuzluklar ve başta Danimarka olmak üzere, yeni düzenleme gereği mülk ediniminde bazı sorunlar yaşayan ülke vatandaşları için karşılıklılığın ulusal menfaatlerimiz göz önüne alınarak yeniden yorumlanması gerekmektedir. Ancak elbette bu hakkın kullanımında ülke güvenliği ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği ölçüde bu hak sınırlandırılmalıdır. Yabancılara tanınan haklar açısından taşınmaz ediniminde bazı AB ülkelerinde (Lüksemburg, Fransa, Almanya, Belçika gibi) olduğu gibi yabancılara herhangi bir fark gözetilmeden vatandaşlarıyla aynı şartlarda taşınmaz edinme hakkı tanınmaktadır. Bu uygulamaya yönelik olarak 02.05.2012 tarihinde yapılan 2644 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile getirilen değişiklik Meclis Genel Kurulunda görüşülerek kanunlaşmış ancak Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmemiştir. Yapılan değişikliğin yürürlüğe girmesi ile birlikte taşınmaz ediniminde söz konusu olan “karşılıklılık” şartı kaldırılarak, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunda taşınmaz ediniminin sağlanmasına imkan tanınırken kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçmeyecek şekilde alan sınırlaması tekrar düzenlenmiştir. Bakanlar Kurulu’na bu miktarı iki katına kadar artırma yetkisi verilmektedir.

-Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ediniminde Tapu Kanunu’nun ilgili hükmü gereğince askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve 2565 sayılı Kanunun 28. md. si çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinim talepleri Genel Kurmay Başkanlığı’nın, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi olduğundan, askeri yasak bölgelerin, güvenlik bölgelerinin ve stratejik bölgelerin sınırlarının tam olarak bilinmemesi nedeniyle izin süreçleri uzamaktadır ve bu zaman kaybı uygulamada taşınmaz edinmek isteyen şirketler açısından sorun teşkil etmektedir. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca yürütülen yazışmalardan kaynaklanan sorunların çözümüne yönelik olarak “Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri İle Stratejik Bölgelerin Tespitine İlişkin İşbirliği Mutabakatı” 05.05.2011 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Milli Savunma Bakanlığı ve Genel Kurmay Başkanlığı arasında imzalanmıştır. İlgili mutabakat zaptı gereğince Askeri Bölge

sınırları belirlenerek tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenecek ve böylece çalışmaların tamamlandığı illerde Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri kapsamındaki edinimlere ilişkin taleplerde taşınmazın askeri bölge sınırları dışında kalması durumunda talepler TKGM'nin ilgili birimlerince ilgili birimlere soru konusu edilmeden karşılanacağından, bu çalışmaların ülke genelinde tamamlanması ile birlikte bu sorunda ortadan kalkmış olacaktır. Bu nedenle bu çalışmaların mümkün olduğunca kısa zamanda tamamlanması ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli belirtmelerin yapılmasının sağlanması ile uygulamada yaşanan sorunların ortadan kalkacağı düşünülmektedir.

- 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. md. sinin üçüncü fıkrası ile rehin haklarının her türlü kayıt ve sınırlamaların dışında tutulması uygulamada karşılaşılan diğer bir sorundur. Örneğin yabancı bir banka tarafından verilen kredi karşılığında yabancı banka lehine rehin hakkı tesisi, herhangi bir sınırlamaya tabi tutulmamaktadır. Uygulamada bankaların ve diğer ticaret şirketlerinin, yürüttükleri faaliyetler çerçevesinde alacaklarını teminat altına almak amacıyla tesis ettikleri ipoteğin, borcun ifa edilmemesi nedeniyle paraya çevrilmesi sürecin başlatılması ve süreç sonunda ilgili taşınmazın alacağa mahsuben icra marifetiyle edinilmesi gibi sorunlarla karşılaşılmaktadır. Bu şekilde gerçekleşen edinimin Tapu Kanunu'nun 36. md. sinin uygulanmasında da zorluğa ve hak kayıplarına neden olduğu görülmektedir. Mevcut uygulamada rehin hakları konusunda sınırlandırma olmaması, örneğin maddenin 4. fıkrasında uluslararası sermayeli şirketlerin taşınmaz rehni tesisinde, ipotek lehdarının rehnin paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde madde hükümlerinde bulunan kayıt ve sınırlamaların dışında tutulması gibi nedenlerle karşılaşılan sorunların bu fıkranın eklenmesi ile daha önce rehin hakları konusunda sınırlandırma olmamasından kaynaklanan sorunları da ortadan kaldıracığı düşünülmektedir.

- Meclis Genel Kurulunda görüşülerek kabul edilen ancak henüz Resmi Gazete'de yayınlanmayan Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 36. md. si "*yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli ve daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olan Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak*

*edinebilirler. Bu şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut uluslararası sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.” hükmü ile yeniden düzenlenmiştir. Ancak yapılan bu düzenleme ile uluslararası şirketlerin yüzde elli ve daha fazla hissesine veya yüzde ellinin altında hisseye sahip olması durumunun tapu memurları tarafından nasıl anlaşılacağı ve neye göre işlem yapacağı açıklanmamıştır. Bu nedenle yapılacak olan ikincil mevzuat düzenlemelerinin bu durumun göz önünde bulundurularak yapılması, şirketteki ortaklık yapısının belirtilerek, hisse oranı ile ilgili düzenlemenin ilgili valilik tarafından tapu müdürlüğüne yazı ile bildirilmesi tapu memurlarına uygulamada kolaylık sağlayacak ve sorunların yaşanmasının önüne geçilecektir. Şirketten alınacak yetki belgesinin işlem tarihine yakın bir tarihte alınmış olmasının sağlanması ile sorunların önüne geçileceği düşünülmektedir.*

- Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde karşılaşılan bir diğer sorun ise yabancıların ülkemizdeki taşınmaz hukukunu bilmemesinden kaynaklanan sorunlardır. Yabancı ülke vatandaşları ülkemizdeki hukuk sistemini kendi ülkelerindeki hukuk sistemi gibi düşündüğünden çeşitli mağduriyetler yaşamalarına yol açmaktadır. Örneğin bir taşınmazın devri kendi ülkelerinde noterler aracılığıyla yapılıyorken bizim ülkemizde tapu müdürlükleri aracılığıyla yapılıyor olması sistem açısından önemli bir farktır. Bu gibi farklar aracılık faaliyetlerini yapan kişiler ya da şirketler tarafından kötü niyetli olarak kullanılabilmekte ve yabancıların taşınmaz edinimi hukukumuz açısından eksik işlem olarak sonuç doğurmakta ve mağduriyetler yaşanmakta, ülkemizin imajını olumsuz olarak etkilemektedir. Ülkemizde yürürlükteki mevzuat çerçevesinde yabancılar hukukunun gerektirdiği prosedürün TKGM tarafından farklı yollarla (afiş, reklam, internet vs.) yabancı ülke vatandaşlarına duyurulmasının sağlanması, tapu müdürlüklerinde yabancılara yol gösterecek birimlerin oluşturulmasıyla ve özellikle de sorunun kaynağının ülkemizdeki aracılık faaliyetlerinden kaynaklandığını düşünürsek, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün bu alanda düzenleyici ve denetleyici kurum konumuna getirilmesi ve bu faaliyetlerin belli bir kurallar çerçevesine sokularak kontrol altına alınması ve denetiminin sağlanması ile karşılaşılan sorunların en aza inebileceği düşünülmektedir.



## SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Çalışmamda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinimlerinin cumhuriyet öncesi dönemden başlayarak günümüze kadar geçirdiği süreçler incelenmiş, bu süreçlerde ve uygulamada karşılaşılan sorunlar belirlenmiş ve bu sorunların çözümüne yönelik çeşitli önerilerde bulunulmuştur. Çalışmamın konusu hem yabancı gerçek kişilerin hem de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimini içerdiğinden kapsamı oldukça geniştir. Bu nedenle her iki grubun da karşılaştığı sorunların tamamının tespit edilmesi zorlaşmış bunun yerine en çok karşılaşılan sorunlar tespit edilerek bu konularda çözüm önerileri getirilmiştir.

Küreselleşmenin etkisiyle haberleşme, ulaşım ve ticaretin yaygınlık kazanması sonucu sınırlar ortadan kalkmış ve insanlar kendi sınırlarını aşarak farklı ülkelerde taşınmaz sahibi olmak istemişlerdir. İnsanlık hakkı olmasının yanı sıra insanların temel hakları arasında bulunan mülkiyet hakkı tüm devletler açısından kabul görmüş bir haktır ancak bu hakkın kullanımının herkese eşit kullandırılıp kullandırılmayacağı her devlete göre farklılık göstermektedir. Birkaç istisna dışında tüm devletlerin yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanıdığı görülmektedir. Devletler bu hakkı düzenleme altına alırken ülke menfaatlerini, milli ve ekonomik nedenleri göz önünde bulundururlar.

Türk hukukunda yabancıların taşınmaz edinim süreçlerine bakıldığında Osmanlı Devleti döneminde 7 safer 1284 tarihli Tebayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanuna kadar yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinim hakkının tanınmadığı görülmektedir. Gerçek kişilere tanınmayan bu hak tüzel kişilere de tanınmamıştır.

Cumhuriyet dönemi ile birlikte yabancılara taşınmaz mal edinimi 22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu tarihten itibaren uluslararası ilişkiler, yabancı yatırımcının ülkeye gelmesini sağlamak, AB uyum süreci, gelişen ve değişen dünya düzeni gibi sebeplerle bu kanunda zaman içerisinde değişiklikler yapılmıştır.

Tapu Kanununun düzenlenen ilk halinde yabancı gerçek kişilerden bahsedilirken yabancı tüzel kişilerden bahsedilmemiş ve Tapu Kanununun ilgili hükümleri 1984 yılına kadar uygulanmıştır. 18.03.1924 tarih 442 sayılı Köy Kanununun 87. md. sinde ki düzenleme ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinimleri yasaklanmıştır. 1984 yılında 3029 sayılı kanunla Tapu Kanunu’nun 35 ve Köy Kanunu’nun 87. Maddelerine eklemeler

yapılmıştır ve yabancı gerçek kişiler, şirketler ve cemiyetlerin Bakanlar Kurulu kararıyla, köylerde dahil her yerde, taşınmaz mal edinmeleri karşılıklılık ilkesi nazara alınmaksızın kabul edilmiştir. Yasayla Bakanlar Kuruluna bazı ülkeler açısından mütekabiliyet (karşılıklılık) aranmamasını belirleme yetkisi verilmiştir. Ancak kanun Anayasaya aykırılığı gerekçesiyle 13.06.1985 gün ve 1984/14 E. 1985/7 sayılı Karar ile iptal edilmiştir. Daha sonra 22.04.1986 tarih 3278 sayılı yasa ile Tapu Kanunu'nun 35 ve Köy Kanunu'nun 87 maddelerine eklemeler yapılmış, milli menfaatler ve ekonomiye faydalı görülen hallerde, Bakanlar Kurulu'na gerçek kişiler için mütekabiliyet şartı aranmaksızın istisna edilebilecek ülke uyruklarını belirleme yetkisi verilmiştir. Yasa bir önceki düzenlemeyle benzer içerikli olup Anayasa Mahkemesi'nin, 09.10.1986 tarih ve 1986/18 E. 1986/24 sayılı Kararıyla benzer gerekçelerle iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin 3278 sayılı Kanunu iptal etmesinden sonra 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Tapu kanununun 36. maddesi kaldırılmış, Kanununun 35. maddesi de değiştirilmiştir. İlgili kanunla taşınmaz edinebilen yabancı gerçek kişilerin yanında yabancı bir ülke hukukuna göre usulüne uygun olarak kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de taşınmaz edinme hakkı tanınmış, 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 tabi tutulmuştur ve böylece miktar sınırlandırması da getirilmiştir. Yeni kanunla karşılıklılık ilkesi tanımlanmış, karşılıklılığın gerçekleşmemesi veya kanuni sınırlayıcı hükümlere uyulmaması halinde bile, yabancılara kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmaz malların tasfiye edilerek bedele çevrileceği belirtilmiştir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz mal üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmayacağı hüküm altına alınmıştır. Yapılan önemli değişikliklerden birisi de yabancılardan köylerde taşınmaz mal edinmelerine imkân sağlanmış olmasıdır. Anayasa Mahkemesi 4916 sayılı Kanunu 14.03.2005 tarihli ve 2003/70 E. 2005/14 sayılı Kararı ile karşılıklılık ilkesinin içini boşalttığı, Bakanlar Kuruluna verilen geniş takdir yetkisinin yasama yetkisinin devri niteliğinde olduğu ve miras yoluyla taşınmaz iktisabına ilişkin hükümlerin kanun önünde eşitlik ilkesine aykırı olduğu gerekçeleri ile iptal etmiştir. Uygulamada boşluk oluşmaması için yeni bir düzenleme yapılana kadar kararın Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren

iptal kararının hükümlerinin uygulanmasının 3 ay ertelenmesine karar vermiştir. Anayasa Mahkemesinin iptal kararı sonucunda oluşan boşluk 29.12.2005 tarih 5444 sayılı kanun ile giderilmiştir. Bu kanun ile karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak koşulu yalnızca yabancı gerçek kişiler için aranmış, taşınmaz türü bakımından ayırım yapılarak işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere ve uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazların edinimine imkan sağlamış, edinilecek taşınmaz yüzölçümünün iki buçuk hektarı geçemeyeceğini ve bu miktarı otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulunun yetkili olduğunu hüküm altına almıştır. Kanunun yeni şeklinde önemli kısıtlamalar getirilmektedir. Ancak buna karşılık tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri açısından ancak öze kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebileceklerinin belirtilmesiyle yetinilmiş bunun yanında yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kamu yararı ve ülke güvenliği açısından taşınmaz edinemeyecekleri yerler sayılmıştır. 5444 sayılı kanun anayasa mahkemesi tarafından 11.04.2012 tarih 2006/35 E. ve 2007/48 sayılı kararı ile Kanununun 1. md.sinin 4. tümcesi ve 7. tümcesinin "*... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti...*" bölümünün Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar vermiştir.

2644 sayılı Tapu Kanunu 03.07.2008 tarih 5782 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Anayasa Mahkemesi'nin vermiş olduğu iptal kararı üzerine yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile 35. maddede Bakanlar Kurulu'na 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 aynı hak edinemeyecekleri alanları belirlemeye yetkili kılınmış, 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 aynı hak edinebileceklerini hüküm altına almıştır. 36. maddeyi de yeniden düzenleyerek yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlere ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilme hakkı tanırken, bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri

ve aynı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genel Kurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi tutmuştur.

5782 sayılı Kanunla değiştirilen Tapu Kanununun uygulanan son şekli bu şekilde iken 02.05.2008 tarihinde Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına ilişkin Kanun Meclis Genel Kurulunda kabul edilmiş ancak henüz Resmi Gazete’de yayınlanmamıştır. İlgili kanun ile Tapu Kanununda oldukça ciddi değişiklikler yapılmıştır. Tapu kanununun 35. md. si yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimindeki karşılıklılık koşulunu kaldırırken kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla Bakanlar Kurulu’nun uluslararası ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde belirlenen ülke vatandaşı gerçek kişilere taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinme hakkını tanımaktadır. Edinilebilecek alanları özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onu olarak ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemeyecek şekilde sınırlandırmaktadır. Bakanlar Kurulu’na bu miktarları iki katına kadar çıkarma yetkisi verilmektedir. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebileceği, bunun dışındakilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yine Bakanlar Kuruluna madde ki edinimlerini ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilme ve sınırlandırabilme, kısmen veya tamamen durdurabilme veya yasaklayabilme yetkisini vermektedir.

Tapu kanununun 36. maddesinin değiştirilmiş yeni şeklinde ise kapsamda yer alan uluslararası sermayeli şirketleri açık bir şekilde tanımlanmakta ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28. md. si kapsamındaki kişilerin hariç tutulduğunu madde metninde açıkça belirtilerek bu kişilerin yabancı gerçek kişi olarak değerlendirilemeyeceği, bu kapsamdaki kişilerin Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanacağı belirtilmek suretiyle uygulamada bu konuda karşılaşılan bir sorunda ortadan kaldırılmıştır. Yapılan değişiklik ile şirketlerin taşınmaz edinebilmesi koşullarının genel olarak çerçevesi çizilmektedir. Kanunun birinci fıkrasındaki düzenleme ile sadece şirketin yönetimine ve kararlarında etkili olabilen şirketlerin maddede yer alan izin ve değerlendirme süreçlerine tabi olması sağlanmaktadır. Bu şirketlerin Türkiye ‘de kurulu bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumu da yabancı yatırımcının ortaklık payı yüzde elli veya daha fazla olması halinde de yukarıda bahsedilen izin ve değerlendirme süreçlerine tabi olacağı

belirtilmiştir. Çalışmamda seçilmiş bazı AB ülkelerinin taşınmaz edinim sistemleri incelenmiş ve bu ülkelerdeki uygulamalar değerlendirilmiştir.

Çalışmamın son bölümünde ise yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimlerine ilişkin olarak yaşanan sorunlar başlıklar halinde belirlenmiştir. Bu sorunlardan karşılıklılık ilkesinin getirdiği sınırlamalar ile ilgili olarak, karşılıklılık olan ülke vatandaşlarının buldukları listenin gerektirdiği koşullarda taşınmaz edinmesi gerekirken, örneğin ikamet şartı veya taşınmaz sayısı sınırı konulan ülkeler veya taşınmaz edinemeyecek ülkeler olmasına rağmen, bu şartlar yerine getirilmeden işlemlerin yapılması sonucunda karşılaşılan sorunların giderilmesi için, mevcut haliyle eksikliklerin olduğu ve güncellenmesi gereken bilgiler olduğu için TAKBİS'in Tapu Kanunu'nun değiştirilen yeni haliyle Resmi Gazete'de yayımlandıktan sonra taşınmaz edinimi konusunda Bakanlar Kurulu'nun belirleyeceği çerçeve doğrultusunda revize edilmesi gerekliliği, tapu memurlarının mevzuat konusundaki bilgi eksikliğinden kaynaklanan sorunların giderilmesi sorununa yönelik olarak yabancıların ülkemizde taşınmaz edinimi ile ilgili mevzuat la ilgili olarak, özellikle önemli mevzuat değişikliklerinden sonra kurum içinden veya kurum dışından alanında uzman kişiler tarafından eğitim verilmesi gerekliliği ve bunun yanında yabancılarla yönelik taşınmaz mal satışının yoğunlaştığı tapu müdürlüklerinde dil bilen ve taşınmaz hukukunun ulusal ve uluslararası boyutları konusunda uzmanlaşmış kişilerin istihdam edilmesi gerektiği, karşılıklılık ilkesi gereğince ülkemizde taşınmaz edinemeyen ülke vatandaşları açısından bu hakkın kısıtlayıcı nitelikte olması, yabancıların taşınmaz ediniminin olumlu yanları ile endişe duyulan yanlarının yasa koyucu tarafından değerlendirilerek yapılacak düzenlemelerle bu sorunların ortadan kaldırılabilmesi, yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ediniminde edinilmek istenilen alanın askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve 2565 sayılı Kanununun 28. md. si kapsamında olup olmadığının ilgili makamlardan sorulması sırasında yaşanan zaman kaybının önlenmesi için 05.05.2011 tarihinde imzalanmış olan Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri ile Stratejik Bölgelerin Tespitine İlişkin İşbirliği Mutabakat gereğince çalışmaların mümkün olduğunca kısa zamanda tamamlanması ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli belirtmelerin yapılması ve bunun sonucunda yazışma yapılmasına gerek kalmadan işlemlerin tamamlanmasının yaşanan sorunu ortadan kaldıracığı, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. md. sinde rehin haklarının her türlü kayıt ve sınırlamaların dışında tutulması nedeniyle karşılaşılan sorunların, Tapu Kanunu'nda yapılan son düzenlemenin yürürlüğe girmesinin ardından bu sorunun ortadan kalkacağı, uluslararası

şirketlerin yüzde elli ve daha fazla hisseye veya yüzde ellinin altında hisseye sahip olması durumunun tapu memurları tarafından yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinim başvurusu sırasında şirketin ortaklık oranının valilik tarafından yazılacak yazı ile bildirilmesi sonucunda işlemlere doğru bir şekilde yön verilebileceği, şirketten alınacak yetki belgesinin işlem tarihine yakın bir tarihte alınmış olması durumunda ortaya çıkacak sorunlarında önüne geçileceği, yabancıların ülkemizdeki taşınmaz hukukunu bilmemesinden kaynaklanan sorunların çözümüne yönelik olarak ise Ülkemizde yürürlükteki mevzuat çerçevesinde yabancılar hukukunun gerektirdiği prosedürün TKGM tarafından farklı yollarla(afiş, reklam, internet vs.) yabancı ülke vatandaşlarına duyurulmasının sağlanması, tapu müdürlüklerinde yabancılara yol gösterecek birimlerin oluşturulmasıyla ve özellikle de sorunun kaynağının ülkemizdeki aracılık faaliyetlerinden kaynaklandığını düşünürsek, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bu alanda düzenleyici ve denetleyici kurum konumuna getirilmesi ve bu faaliyetlerin belli bir kurallar çerçevesine sokularak kontrol altına alınması ve denetiminin sağlanması ile karşılaşılan sorunların en aza inebileceği düşünülmektedir.

## KAYNAKÇA

Altuğ, Yılmaz, **Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi**, İstanbul, İÜHF Yayınları, 3. Basım,1976.

Anayasa Mahkemesi Kararları, <http://www.resmigazete.gov.tr/default.aspx>.

Aybay, Rona, **Yabancılar Hukuku**, İstanbul, 2. Basım, **Bilgi Üniversitesi Yayınları**, 2007.

Aydın, Burcu, **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi** , Ankara, Milli Emlak Uzmanlığı, 2007

Cumhurbaşkanlığı, **Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin ve Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinimleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu**, *CDDK, 2006/1, Ankara*, 2006.

Çelikel, Aysel, **Yabancılar Hukuku**, İstanbul, Beta Yayınevi, 11. Basım, 2004.

Çelikel, Aysel, Gelgel Günseli Öztekin, **Yabancılar Hukuku**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 17. Basım, 2011.

Doğan, Vahit, **29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanuna Göre Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinimleri**, Ankara, 2006.

Doğan, Vahit, Odabaşı, Hasan, **Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku**, İstanbul, Seçkin Yayınevi, 1. Basım, 2004.

Ekşi, Nuray, **Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular**, İstanbul, 3. Basım, Beta Yayınevi,2011.

Ekşi, Nuray, **Yabancıların Türkiye’deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, İstanbul, Beta Yayınevi, 3. Basım, 2011.

Fişek, Hicri, **Türkiye’de Yabancıların Aynı Haklardan İstifadesi**, Ankara, AÜHFD, 1950.

**Gerçek ve Tüzel Kişiler Bakımından Yabancı Kavramı**, Erişim,

[http://www.turkhukuk sitesi.com/makale\\_281.htm](http://www.turkhukuk sitesi.com/makale_281.htm), 19.03.2012.

Kırmacı, Kadir, **Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukuki ve Mekânsal Boyutların Analizi**, Ankara, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2007.

Levi, Selim, **Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 1. Basım, 2006.

Özkan, Işıl, **Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı**, Ankara, AÜHF Yayınları, 1997.

Öztañ, Bilge, **Medeni Hukukun Temel Kavramları**, Ankara, 36. Basım, Turhan Kitabevi, 2012.

Plan yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.aspx?MevzuatKod=7.5.4880&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=>.

Sargın, Fügen, **Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları**, Ankara, 1. Basım, Yetkin Yayıncılık, 1997.

Tekinalp, Gülören, **Türk Yabancılar Hukuku**, İstanbul, Beta Yayıncılık, 8.Basım, 2003.

Yanıkdağ, Tülin, **Azınlık Kavramı ve Azınlık Hakları**, Erişim, [http://www.bilgesam.org/tr/index.php?option=com\\_content&view=article&id=645:aznlk-kavram-ve-aznlk-haklar&catid=113:analizler-sosyo-kultur&Itemid=151](http://www.bilgesam.org/tr/index.php?option=com_content&view=article&id=645:aznlk-kavram-ve-aznlk-haklar&catid=113:analizler-sosyo-kultur&Itemid=151), 15.04.2012.

Yeşil, Ufuk, **Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizde Taşınmaz Mal Edinmeleri**, [www.adalet.gov.tr](http://www.adalet.gov.tr).