# TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU

# TÜRKİYE'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ PROJESİ

## GELİŞMİŞ VE GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ

*-Mülkiyet Hakkı, Yabancı Edinimi ve Kısıtlama Uygulamaları-*


**Editörler**

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ ■ Prof. Dr. Ayşegül MENGİ**

Araştırma Ekibi

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**
**Prof. Dr. Ayşegül MENGİ**
**Prof. Dr. Vahit DOĞAN**
**Prof. Dr. Feriha Bilge TANRIBİLİR**
**Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL**
**Prof. Dr. Veysel BAŞPINAR**
**Doç. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU**
**Doç. Dr. Esra DARDAĞAN KİBAR**
**Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU**
**Neslihan ERDAL NALÇACI**
**Arş. Gör. Toygun ATASOY**
**Prof. Dr. Mehmet BÜLBÜL**



**HAZİRAN 2013 ■ ANKARA**

© Bu eser; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü adına Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Kamu Araştırmaları Grubu (KAMAG) mali desteği ile gerçekleştirilmiştir. Eserin telif hakları, editörleri ve bölüm yazarlarına aittir. Yazarlarından önceden yazılı izin alınmaksızın, bu yayının her hangi bir bölümü veya tamamı, 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu hükümlerine göre elektronik, mekanik, fotokopi ya da her hangi bir kayıt sistemiyle çoğaltılamaz, yayınlanamaz, depolanamaz.

**Yayın Kodu: ISBN ……..**

BASIM YERİ:

DAĞITIM YERİ:

# ÖNSÖZ

Türkiye'de 1850 yılından bu yana yabancılara sağlanan haklar ve özellikle taşınmaz edinme hakkı önemli bir tartışma konusu olmuştur. Cumhuriyet döneminde uzun zaman boyunca bu konu gündemde olmamış, ancak 24 Ocak 1980 Ekonomik Önlemleri ve özellikle dışa açık ekonomik büyüme ve ekonominin yabancı yatırımcı ve dış kaynak ihtiyacının karşılanması için yapılan yasal düzenlemelerle Bakanlar Kuruluna yabancılara taşınmaz satışına ilişkin geniş takdir yetkisi verilmesi ve ardından gelen Anayasa Mahkemesi iptal kararları ile yoğun tartışma konusu yapılmıştır. 1990-2003 döneminde konu ile ilgili önemli bir gelişme olmamış, ancak 2003 yılından günümüze kadar yapılan yasal düzenlemeler ve ardından gelen Anayasa Mahkemesi kararları ile konu tekrar ulusal güvenlik-bağımsız-ekonomi ilişkileri kapsamında ele alınmıştır. Birçok alanda olduğu gibi üzerinde bütün toplumun ve hatta çoğunluğun görüş birliğine ulaşma olasılığı olmayan konulardan birinin de yabancıların taşınmaz edinim hakkı olduğu açıkça gözlenmektedir. Yabancıların mülkiyet hakkı ve yabancıların taşınmaz edinimleri konusunda kamuoyunda tartışma konusu yapılan birçok hususun araştırma sonuçları ile geçerliliğinin olmadığı, özellikle yabancı ülkelerde yabancılar ve özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi boyutlarının hatalı biçimde değerlendirildiği ve toplumun bütün kesimlerinde bilgi asimetrisinin olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır. Bu yapı içinde Türkiye'de taşınmaz piyasaları, ekonomik gelişme ve yapısal değişim ve Avrupa Birliği uyum sürecinde öncelikle ele alınması gereken konuların başında yabancıların taşınmaz edinme hakkı ve etkilerinin değerlendirilmesinin gelmesini olağan karşılamak gerekir.

Gerek Osmanlı İmparatorluğu döneminde, gerekse Cumhuriyet dönemlerinde yabancıların taşınmaz edinme haklarına ilişkin hukuki, sosyal, ekonomik ve politik yönlerine ilişkin ulusal projenin yapılmamış olması, toplumdaki bilgi çarpıklığının giderilmesi ve uluslararası ilişkiler için altlık teşkil edilmesi gibi gerekçelerle söz konusu araştırma projesi planlamıştır. Proje kapsamında; seçilmiş AB ülkeleri, Orta Doğu ülkeleri, Rusya, Azerbaycan, ABD ve Dubai'de yabancılar ve özellikle Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile Türkiye'de yabancıların taşımaz edinimin tarihsel gelişimi ve seçilmiş ülke örnekleri ile karşılaştırmalı olarak analiz edilmiş, yabancıların taşınmaz edinimin etkileri değerlendirilmiş, izleme ve değerlendirme sistemi ile yabancıların taşınmaz edinimine yönelik ulusal strateji modeli geliştirilmiştir. Ülke incelemeleri, kişisel görüşmeler, yasal ve kurumsal düzenlemeler çerçevesinde seçilmiş ülkeler ve Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimi, yasal ve fiili kısıtlamalar ve gerekçeleri, izleme ve değerlendirme sistemleri analiz edilmiştir. Projenin geliştirmesi ve öneri formunun hazırlanması, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 2009 yılında talep edilmiş ve proje teklifi hazırlanarak Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Kamu Araştırmaları Grubu (KAMAG)'na sunulmuştur. Panel ve değerlendirme sürecinin ardından 1 Mart 2011 tarihinde sözleşme imzalanmış ve 1 Haziran 2013 tarihinde proje çalışmalarının büyük çoğunluğu tamamlanmıştır.

Projenin ilk çalıştayı 9-13 Ocak 2012 tarihleri arasında Ankara'da gerçekleştirilmiş olup, çalıştaya yabancı ülkelerden katılan ve sunuş yapan; Av. Bora Özgür Demirtaş (İngileter), Av.Henk Sepers ile Av.Mert Himmetoğlu (Hollanda), Av. Juan Antonio Vinuales (İspanya), Doç. Dr. Pietro Franzina (İtalya), Prof. Dr. Sabina Zrobek ve Prof.Dr. Ryszard Zrobek (Polonya), Prof. Dr. Violina Djidjeva-Trendafilova (Bulgaristan), Prof. Dr. Nikolai Volowitch ve Av Okunev Alexsandr (Rusya), Prof. Dr. Sergey Dodonov, Dr. Natalia Kolpakov ve Dr.Michael Kolpakov (Ukrayna), Doç.Dr. MübarizYalçınev, Doç. Dr. Fuad Hüseyinov ve Hamza Halilov (Azerbaycan), Dr. Sevim Rissi (İsviçre), Prof. Dr. Rachelle Alterman (İsrail), Prof. Dr. Gerald Janssen ve Prof.Dr. Clemens Deilmann (Almanya, Belçika ve Danimarka), Doç. Dr. Michael Klaus (Almanya), Dr. Av. Kazım Yılmaz (Avusturya), Prof. Dr. Tobias Just (Çin), Themistoklis Kossidas (Yunanistan) ve Ali Bahadır (A.İ.H.M)'a, çalıştaya yurtiçinden katılarak sunum, oturum başkanlığı ve tartışmacı olarak katkı veren; Prof. Dr. Vahit Doğan, Prof. Dr. Ruşen Keleş, Prof. Dr. Türkay Tüdeş, Prof. Dr. Şebnem Akipek Öcal, Prof. Dr. Yılmaz Kurt, Prof. Dr. Gül Akyılmaz, Prof. Dr. Cemal Bıyık, Prof. Dr. Nuray Ekşi, Doç. Dr. Esra Dardağan Kibar, Doç. Dr. Bilge Tanrıbilir, Doç. Dr. Ali Rıza Özdemir, Yrd. Doç. Dr. Bahar Ceyda Süral, Av. Pınar Ersin Kollu, Selahattin Kardeş ve tartışmalara yön veren kamu ve özel kurumların yönetici ve temsilcileri ile bütün katılımcılara, değerli görüş ve önerileri için içten teşekkür ederim.

Taslak eylem planının hazırlanması ve katılımcı bir yaklaşımın benimsenmesi bakımından yabancıların taşınmaz edinimlerinin yüksek olduğu İzmir, Adana, İstanbul ve Antalya İlleri'nde paydaşlara sunuş ve tartışma toplantısı ve son olarak 17 Eylül 2013 tarihinde Ankara'da proje

değerlendirme ve kapanış çalıştayı yapılarak bütün kesimlerin görüş ve değerlendirmeleri alınmış ve yapılan bütün tartışmalar taslak eylem planının revizyonu ve finalize edilmesinde dikkate alınmıştır. Ankara ve seçilmiş dört ilde yapılan toplantılara katılarak çalışmalara destek veren başta Çevre ve Şehircilik Bakanı Sayın Erdoğan Bayraktar olmak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Bölge Müdürlükleri, diğer kamu idareleri ve kurum temsilcileri ile farklı illerde yapılan toplantılara katılan belediye başkanı, sivil toplum kuruluşu, meslek örgütü ve özellikle ülkemizde yerleşik yabancılar ve elçilik/konsolosluk uzmanları ve yöneticilerine de destek ve katkıları için teşekkür etmeyi bir borç bilirim. Proje önerisinin desteklenmesi konusunda dönemin Bayındırlık ve İskan Bakanı Sayın Faruk N.Özak ve Devlet Bakanı ve Başmüzakereci Egemen Bağış ile Avrupa Birliği Genel Sekreterliği'nin önemli katkı ve destekleri olmuştur. Araştırma için verdikleri katkı ve desteklerden dolayı kendilerine şükranlarımızı sunuyorum.

Anabilim Dalımızın ulusal ölçekte yürütücülüğünü yaptığı bu araştırmanın yapılması talebi 2009 yılında Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Sayın Mehmet Zeki Adlı ve Genel Müdür Yardımcıları Şinasi Bayraktar ve Nihat Şahin tarafından teklif edilmiş ve kurumsal ihtiyacın giderilmesine yönelik araştırma projesi birlikte geliştirilmiş ve proje önerisinin sunumu yapılmıştır. Gerek proje hazırlık aşaması, Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu'na sunuş ve değerlendirme aşamasında yoğun emek ve destekeğini gördüğümüz dönemin Genel Müdürü Sayın Mehmet Zeki Adlı ve yardımcılarına, proje panelinde görev alarak verimli katkı yapan Prof. Dr. Bülent Miran, Prof. Dr. Cemal Bıyık, Prof. Dr. Ali Erten ve diğer panel katılımcılarına, özellikle son iki yıl boyunca projenin arazi ve veri toplama, yazım ve sonuçların tartışılması aşamalarında yoğun desteğini gördüğümüz Tapu ve Kadastro Genel Müdürü Sayın Davut Güney, Genel Müdür Yardıcmıları Gökhan Kanal ve Bilal Cürabaz'a, proje geliştirme, uygulama ve raporlama dönemlerinde Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı ve Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı yönetici ve çalışanlarına, özellikle daire başkanı Dr. Bekir Tarık Yiğit, Şube Müdürü Cevdel Ekmel Hatipoğlu, Uzman Pınar Orman, Fidan Elçi, Sinan Şığva ve Güven Nazmi Demiralp'e, TÜBİTAK-KAMAG Yürütme Komitesi Sekreteri sayın Mustafa Ay ve Komite uzmanlarına, proje paneli ve izleme komitesi üyeleri Prof. Dr. Bahri Karlı, Prof. Dr. Hülya Demir ve Yrd. Doç. Dr. Ekrem Kurt'a, çalışmamıza katkı veren Avrupa Birliği Bakanlığı ve Dış İşleri Bakanlığı yöneticilerine, projenin çalıştaylarına katılarak görüş ve değerlendirme yapan siyaset ve bilim dünyası mensupları, kamu ve özel kesim çalışanlarına, proje çalışmalarına destek ve katkı veren Ankara Üniversitesi Rektörü sayın Prof. Dr. Erkan İbiş ile araştırma projelerinden sorumlu Rektör Yardımcısı sayın Prof. Dr. Ayhan Elmalı'ya, projenin taslak raporlarını okuyup görüş veren değerli uzmanlar ve akademisyenler ile araştırma sürecine katılarak görüşlerini yazlı ve/veya sözlü olarak beyan eden bütün kişi ve kurumlar ile projenin veri toplama ve özellikle arşiv araştırmasını yapan Araştırma Görevlileri Ertan Ünlü, Muhammed Ceyhan, Alper Çağrı Yılmaz ve Hilal Lale Ayhan'a içten teşekkür etmeyi bir borç bilirim. Proje sonuçları, karar organları ve paydaşlar için yol gösterici ve uygulayıcı kuruluşlar için eyleme yönelik çıktılar ortaya koymuştur. Araştırma sonuçlarına dayalı olarak ilgililerin bilgilendirilmesi ve mevzuat ve uygulama altlığının oluşturulması proje ekibini mutlu edecektir.

Ankara, Ekim 2013

Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş
Proje Yürütücüsü

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ ..... İİİ
İÇİNDEKİLER ..... V
1. GİRİŞ ..... 1

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**TEORİ VE UYGULAMADA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE YAKLAŞIM: EKONOMİK SİSTEMLER VE TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE YAKLAŞIMDAKİ DEĞİŞİM VE GELİŞMELERİN GENEL OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ**

1. GİRİŞ ..... 6
2. KAVRAMSAL OLARAK MÜLKİYET ..... 6
3. MÜLKİYETİN TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ ..... 6
4. MÜLKİYET HAKKININ EKONOMİK YÖNÜ VE GELİŞİMİ ..... 10
5. KAMU EKONOMİSİ YÖNÜNDEN MÜLKİYET YAKLAŞIMI ..... 19
6. MÜLKİYET HUKUKU VE GELİŞİMİ ..... 19
7. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE VERGİLENDİRME İLİŞKİSİ ..... 22
8. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ, YABANCI EDİNİMİ, FİNANS VE YATIRIM İLİŞKİSİ ..... 24
9. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN GELİŞİMİNİN EKONOMİK VE MESLEKİ YÖNLERİ VE YABANCI YATIRIMLARI İLİŞKİSİ ..... 28

**İKİNCİ BÖLÜM**

**YABANCILAR LEHİNE TAŞINMAZ ÜZERİNDE SINIRLI AYNİ HAK TESİSİ VE TEORİ VE TÜRKİYE UYGULAMALARI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRMELER**

1. GİRİŞ ..... 34
2. YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN SINIRLI AYNİ HAKLARDAN YARARLANMALARI ..... 34
3. YABANCI TÜZELKİŞİLERİN SINIRLI AYNİ HAKLARDAN YARARLANMALARI ..... 38
4. YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLER LEHİNE SINIRLI AYNİ HAK TESİSİNİN YASAL YÖNDEN ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMELER ..... 45
5. GENEL DEĞERLENDİRME ..... 48

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE YAKLAŞIM VE DEĞİŞMELERİN ULUSLARARASI YANSIMALARI VE MÜLKİYET HAKKI KONUSUNA AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ'NİN YAKLAŞIMLARI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRMELER**

1. GİRİŞ ..... 55

2. MÜLKİYET HAKKININ GELİŞİMİ VE ULUSLARARASI HUKUK ALANINDAKİ YERİ ..... 55
3. AİHS'NDE DEVLETİN POZİTİF YÜKÜMLÜLÜĞÜ ..... 59
4. TÜRKİYE'DE MÜLKİYET HAKKINA YAKLAŞIM VE HAK İHLALLERİNİN DURUM ANALİZİ ... 62
5. AİHM'NİN SEÇİLMİŞ KARARLARININ (TÜRKİYE'NİN DAVALI OLDUĞU KARARLARIN) ANALİZİ ..... 67
6. GENEL DEĞERLENDİRME ..... 71

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER VE UYGULAMALARIN GELİŞİM SÜRECİ İÇİNDE ANALİZİ VE SONUÇLARININ GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ**

1. GİRİŞ ..... 77
2. SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE YABANCILARIN MÜLKİYET HAKKININ GENEL ANALİZİ ..... 77
3. GENEL DEĞERLENDİRME ..... 88

**BEŞİNCİ BÖLÜM**

**SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER VE UYGULAMALARIN GELİŞİM SÜRECİ İÇİNDE KAPSAMLI ANALİZİ VE TÜRKİYE MODELİ İÇİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

1. GİRİŞ ..... 91
2. SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN ANALİZİ ..... 91
2.1. 2000 Yılından Önce AB'ye Üye Olan Devletler ..... 92
2.1.1. Almanya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 92
2.1.2. Avusturya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 93
2.1.3. Fransa'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 96
2.1.4. Belçika'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 104
2.1.5. Birleşik Krallık'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 105
2.1.6. Danimarka'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 105
2.1.7. Hollanda'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 107
2.1.8. İspanya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 107
2.1.9. İtalya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 108
2.1.10. Yunanistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 109
2.2. 2000 Yılından Sonra AB'ye Üye Olan Devletler ..... 118
2.2.1. Bulgaristan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 118
2.2.2. Polonya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 120
2.2.3. Malta'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 121
2.3.4. Romanya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 125
3. ABD'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN KAPSAMLI ANALİZİ ..... 136
4. KANADA'DA YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN KAPSAMLI ANALİZİ ..... 150
5. MEKSİKA'DA YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN KAPSAMLI ANALİZİ ..... 159
6. İSVİÇRE'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ ..... 150

7. ÇİN'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ ..... 166

8. İSRAİL'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ ..... 174

9. ÜRDÜN'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ ..... 179

10. MISIR VE SURİYE'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ ..... 185

11. ESKİ DOĞU BLOKU ÜLKELERİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ .. 190

11.1. Doğu Blokunda Kolektif Mülkiyetten Özel Mülkiyete Geçiş Süreci ..... 190
11.2. Rusya Federasyonu'nda Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 192
11.3. Ukrayna'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 206
11.4. Diğer Baltık Ülkelerinde Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Karşılaştırılması ..... 214
11.5. Eski Doğu Blokunda Yabancı Edinimlerinin Değerlendirilmesi ..... 216

12. BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ'NDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ ..... 217

13. İRAN'DA YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ ..... 219

14. TÜRK CUMHURİYETLERİ'NDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ ..... 226

14.1. Azerbaycan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 227
14.2. Kazakistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 239
14.3. Özbekistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 246
14.4. Tacikistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 255
14.5. Kırgızistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 256
14.6. Türkmenistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi ..... 257
14.7. Türk Cumhuriyetlerinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Genel Olarak Değerlendirilmesi ..... 258

15. TAYVAN CUMHURİYETİ'NDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDINIMI ..... 258

16. SEÇİLMİŞ ÜLKE SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ VE TÜRKİYE MODELİ ... 260

16.1. Analiz Yönteminin Belirlenmesi ..... 260
16.1.1 Genel Olarak Değerlendirmeler ..... 260
16.1.2. Ülke Ölçeğinde Değerlendirme ..... 261
16.2. Analizin Türkiye Modeline Uygulanması ..... 263
16.2.1. Yabancıların Taşınmaz Edinimi Haklarını Düzenleyen Kuralların Kaynakları Yönünden Değerlendirme ..... 263
16.2.2. Karşılaştırmalı Hukuk Verileri Çerçevesinde Bazı Tespitler ve Türkiye Modeli ..... 265

EK-1: ABD'DE EYALET DÜZEYLERİNDE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ AKIŞ DİYAGRAMI ..... 268

EK-2: İSVİÇRE'DE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ AKIŞ DİYAGRAMI ..... 275

EK-3: TÜRKİYE CUMHURİYETİ İLE İSVİÇRE ARASINDA YAPILAN YERLEŞME SÖZLEŞMESİ ..... 277

EK-4: RUSYA FEDERASYONU'NDA YABANCI ÜLKE VATANDAŞLARI, DEVLETSIZ KIŞILER VE YABANCI TÜZEL KIŞILIKLERIN ARAZI SAHIBI OLAMAYACAKLARI SINIR BÖLGELERININ TESPITI HAKKINDA KARARNAMEDE AÇIKLANAN YERLEŞIMLERIN LISTESI ..... 278

EK-5: SURİYE UYRUKLU KİŞİLERİN TÜRKİYE'DEKİ TAŞINMAZLARININ DURUMU ..... 286

EK-6: SEÇİLMİŞ YABANCI ÜLKELERDE YABANCI SERMAYE GİRİŞLERİ VE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLİŞKİLERİ..... 288

**ALTINCI BÖLÜM**

**YASAL VE FİİLİ KARŞILIKLILIK İLKESİ VE UYGULAMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

1. GİRİŞ ..... 292

2. KARŞILIKLI İŞLEM İLKESİNİN KAPSAMI VE GEREKLİLİĞİ/ GEREKSİZLİĞİ ..... 292

3. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ YÖNÜNDEN ÜLKELERİN DURUM ANALİZİ ..... 295

4. KARŞILIKLI İŞLEM İLKESİNİN UYGULAMALARI VE TÜRK VATANDAŞLARININ DURUMU ..... 297

5. TÜRKİYE'DEKİ UYGULAMALARIN SEÇİLMİŞ ÜLKELERLE KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ .. 303

5.1. Karşılıklı İşlemin Uygulama Yaklaşımları ..... 303
5.2. Karşılıklılık İlkesinin İstisnaları ..... 306
5.3. Kanuni Kısıtlayıcı Hükümlere Uymak ..... 306

6. GENEL DEĞERLENDİRME ..... 307

**YEDİNCİ BÖLÜM**

**GELİŞMİŞ VE GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN KISITLANMASINDA KULLANILAN BAŞLICA ÖLÇÜTLER VE TEMEL GEREKÇELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

1.GİRİŞ ..... 310

2. KISITLAMA ÖLÇÜTLERİNİN KAPSAMI VE GENEL ÇERÇEVESİ ..... 310

3. KARŞILAŞTIRMALI HUKUK ALANINDA YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ ..... 311

3.1. Vatandaşlık Kriterine Göre Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmeleri ..... 311
3.2. İkametgâh Kriterine Göre Gerçek Kişilerin Taşinmaz Edinmeleri ..... 312
3.3. Etnik Köken Kriterine Göre Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmeleri ..... 313
3.4. Karşılaştırmalı Hukuk Alanında Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmelerinde Uygulanan Diğer Yaklaşımlar ..... 313

4. KARŞILAŞTIRMALI HUKUK ALANINDA YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ 314

5. ULUSLARARASI HUKUKTA YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNMELERİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELER ..... 315

6. TÜRKİYE'DE YABANCI GERÇEK VE TÜZELKİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN SEÇİLMİŞ ÜLKELERLE KARŞILAŞTIRILMASI ..... 316

7. GENEL DEĞERLENDİRME ..... 318

EK- 1. TÜRKİYE İLE KARŞILIKLI İŞLEM OLAN ÜLKELER LİSTESİ ..... 319

**SEKİZİNCİ BÖLÜM**

**SERMAYENİN SERBEST DOLAŞIMI YÖNÜNDEN YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

1.GİRİŞ ..... 322

2. GENEL DURUM VE SORUN TANIMLAMA ..... 322

3. SERMAYENİN SERBEST DOLAŞIMI (FİNANSAL SERBESTLEŞME) VE ETKİLERİ ..... 323

4. AB HUKUKUNDA SERMAYENİN SERBEST DOLAŞIMI VE TÜRKİYE'NİN DURUMU..... 324
5. TÜRKİYE'NİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ KATKILARI ..... 328
6. GENEL DEĞERLENDİRME ..... 330

**DOKUZUNCU BÖLÜM**

**YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ, VERGİ FARKLILAŞTIRILMASI VE VERGİ ADALETİ**

1.GİRİŞ ..... 334
2. VERGİ REKABETİ KAVRAMI VE KAPSAMI ..... 334
3. VERGİ REKABETİ VE VERGİ SİSTEMİNDE "YABANCI" KAVRAMI ..... 336
4. VERGİ REKABETİ VE TAŞINMAZLARIN VERGİLENDİRİLMESİ ..... 338
4.1. Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergiler Yönünden Vergi Rekabeti..... 339
4.1.1. Taşınmazın İradı Üzerinden Alınan Vergiler Yönünden İnceleme ..... 342
4.1.2. Taşınmazın Alım-Satımı Değeri Üzerinden Alınan Vergilerin Durumu ..... 343
4.2. Avrupa Birliği Rekabet Hukuku Açısından Durum Analizi..... 344
5. GENEL DEĞERLENDİRME ..... 347

**ONUNCU BÖLÜM**

**AB'NİN YENİ ÜYE ÜLKELERİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ ALANINDA YAŞANAN DEĞİŞİM VE TÜRKİYE İÇİN ÖNEMİ**

1.GİRİŞ ..... 351
2. AB ANLAŞMALARI VE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİM HAKLARININ KISITLANMASI 351
3. ÜLKELER YÖNÜNDEN DURUM ANALİZİ VE KISITLAMALARIN VARLIĞI ..... 353
4. ARAZİ PİYASALARININ OLUŞUMU YÖNÜNDEN AB-15'LERLE YENİ ÜYELERİN KARŞILAŞTIRILMASI ..... 356
5. GENEL DEĞERLENDİRME ..... 358

**ONBİRİNCİ BÖLÜM**

**TÜRKİYE'NİN TARAF OLDUĞU İKİLİ VE ÇOK TARAFLI SÖZLEŞMELER VE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

1.GİRİŞ ..... 363
2. TAŞINMAZLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER İHTİVA EDEN MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER. 363
2.1. İkamet, Ticaret ve Seyrisefain İle İlgili Milletlerarası Sözleşmeler ..... 363
2.1.1. Çok Yanlı Milletlerarası Sözleşme..... 342
2.1.2. İki Yanlı Sözleşmeler ..... 364
2.2. Değerlendirme..... 374
3. YATIRIMLARIN KARŞILIKLI TEŞVİKİ VE KORUNMASINA DAİR İKİ YANLI ANLAŞMALAR 375
3.1. Türkiye'nin İmzaladığı İkili Yatırım Anlaşmaları ve Yürürlüğü..... 363
3.2. İkili Yatırım Anlaşmalarının Taşınmazlar Üzerindeki Haklarla İlişkisi ..... 363
3.3. Değerlendirme..... 379

4. DİPLOMATİK TEMSİLCİLİKLERLE KONSOLOSLUKLAR İÇİN AKDEDİLEN MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER ..... 380

4.1. Çok Yönlü Milletlerarası Anlaşmalar ..... 363
4.2. İkili Konsolosluk Sözleşmeleri ..... 363
4.3. Değerlendirme ..... 383

5. MUHTELİF ALANLARDA ULUSLARARASI KURULUŞLAR VE DEVLETLERLE AKDEDİLEN MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER ..... 383

6. VATANSIZ VE MÜLTECİLER İLE İLGİLİ MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER ..... 383

6.1. Mülteciler ..... 363
6.2. Vatansızlar ..... 363

7. DEVLETLERARASI BİLGİ AKIŞINI SAĞLAMAYA YÖNELİK İKİLİ ANLAŞMA METNİ ÖNERİSİNİN GEREKLİLİĞİ ..... 383

8.GENEL DEĞERLENDİRME ..... 383

EK- I: TÜRKİYE'NİN TARAF OLDUĞU İKİLİ YATIRIM ANLAŞMALAR ..... 390

EK- II: DİPLOMATİK TEMSİLCİLİKLERLE KONSOLOSLUKLAR İÇİN AKDEDİLEN MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER ..... 392

EK- III: DİPLOMATİK TEMSİLCİLİKLERLE KONSOLOSLUKLARA BİNA VE ARSA TEMİNİ ANLAŞMA VE PROTOKOLLERİ ..... 393

**ONİKİNCİ BÖLÜM**

**SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE TÜRK VATANDAŞLARININ TAŞINMAZ EDİNİMLERİNE İLİŞKİN DURUM ANALİZİ VE DEĞERLENDİRME**

1. GİRİŞ ..... 396

2. YURTDIŞINDA TÜRK VATANDAŞLARININ TAŞINMAZ EDİNİMİ VE NEDENLERİNİN ANALİZİ ..... 396

3. SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE TÜRK VATANDAŞLARI VE ÖRGÜTLERİNİN TAŞINMAZLARININ ANALİZİ ..... 398

4. TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN İZLENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ SİSTEMİNİN TASARIMI ..... 404

5. İLERİ DÜZEYDE ARAŞTIRMA GEREKSİNİMİ VE GENEL DEĞERLENDİRME ..... 409

EK-1: RUSYA TAŞINMAZ BİLGİ SİSTEMİNDE MENÜLER ..... 413

EK-2: SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE TÜRK VATANDAŞLARININ DURUM ANALİZİ ANKETİ ..... 416

EK-3: YURTDIŞINDA YAŞAYAN TÜRK VATANDAŞLARININ SAYILARI ..... 422

**ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE EKONOMİK KRİZ VE MALİ SORUNLARIN YABANCILARA SAĞLANAN HAKLAR VE TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLİŞKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

1. YABANCILARA SAĞLANAN HAKLAR VE BİRBİRİLERİ İLE İLİŞKİLERİ ..... 426
2.YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE İKAMET HAKKI İLİŞKİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 426
3. GENEL DEĞERLENDİRME ..... 425

**ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**SEÇİLMİŞ ÜLKE UYGULAMALARININ GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ VE ULUSAL EYLEM PLANI İÇİN ÇIKTILAR**

SEÇİLMİŞ ÜLKE UYGULAMALARININ GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ VE ULUSAL EYLEM PLANI İÇİN ÇIKTILAR ..... 437

## 1. GİRİŞ

Yabancı uyruklu gerçek kişi bir devletin topraklarında yaşayan, fakat o devlete vatandaşlık bağıyla bağlı olmayan kişidir. Bir ülkeye vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kişilerin genel olarak yabancı olarak tanımlanmasında görüş birliği bulunmaktadır. Ancak yabancılara sağlanan haklar ve bu kapsamda taşınmaz edinimi hakkı ile ilgili olarak hemen her ülkede tarihsel, ekonomik, politik, çevresel ve sosyal gerekçelerle farklı düzenleme ve uygulamaların yapıldığı gözlenmektedir. Mülkiyet hakkı, ülkelere göre çeşitli şekil ve düzeylerde yabancılara tanınan ikinci derece haklardan biridir. Yabancıların taşınmaz edinim hakları ve bu hakların sınırlandırılması ve yasaklanması ile ilgili farklı görüş ve uygulamaların olduğu bilinmektedir. Taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkının insan hakları kavramı içindeki yeri tartışmalı bir konudur[1]. Uluslararası hukukta yabancıların taşınmaz edinimi konusundaki kısıtlamalar her ülkenin kendi mevzuatına bırakılmıştır[2].

Teori ve uygulamada yabancıların taşınmaz edinimlerinin sınırlandırılması ve/veya yasaklanması ile herhangi bir kısıtlama olmaksızın taşınmaz edinimini savunan birbirine zıt iki grup düşünce bulunmaktadır. Mülkiyet hakkı, bazı ülkelerde vatandaş-yabancı ayrımı yapılmadan ilke olarak herkese tanınabilmekte, ancak bu kapsamdaki ülke sayısının oldukça sınırlı olduğu bilinmektedir. Bazı ülkeler 21. yüzyılda bile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimini tamamen kısıtlarken, bazı ülkeler de kısmen veya büyükölçüde serbesti uygulaması tercih edilmektedir. Diğer bir ifade ile kendi vatandaşları ile eşit temelde haklar yabancılara da vermişlerdir. Bütün devletler farklı şekil veya yollarla yabancıların taşınmaz edinimlerine zaman içinde çeşitli ölçütlerle sınırlama getirmekte ve getirilen sınırlama bazen açıkça, bazen de örtülü araçlarla yapılmaktadır. Bazı ülkeler ise mevzuatlarında taşınmaz edinimini serbest bırakmakla birlikte fiili olarak edinimi kısıtlamaktadır. Bu bağlamda yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile kişi ve mal topluluklarının taşınmaz edinimi ile ilgili sınırlamalar önem kazanmaktadır[3]. Ülkelere göre farklılık gösteren yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili düzenleme ve uygulamaların, uluslararası sözleşmelerin (İnsan Haklarının ve Temel Özgürlüklerinin Korunmasına İlişkin Sözleşmeye Ek Protokol gibi) kapsamına bile girdiği, ancak gerek AB gibi entegrasyonlarda, gerekse uluslararası sözleşmelerde yabancılara sağlanan haklar ve özel olarak mülk edinme hakkının belirli sınırları içinde devletlerin takdirine bırakıldığı gözlenmektedir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz edinimi konusunda sağlanan kolaylıklar ve getirilen kısıtlamalarla ilgili yeterli ve kapsamlı karşılaştırmalı bilimsel araştırma yapılamamış ve bu alanda önemli bilgi asimetrisinin (veya çarpıklığının) olduğu gözlenmektedir. Proje kapsamında Avrupa Birliği (AB) müktesebatı ve uyum açısından örnek ülke seçiminde AB'nin kurucu üyeleri ile yeni üye ülkelerin temsil edinmesine özen gösterilmiş ve AB ülkelerine ilave olarak Orta Doğu, ABD, Rusya, Azerbaycan ve Körfez ülkelerindeki durum da incelenmiştir. Ülke örneklerinin incelenmesinin temel amacı; yasal ve fiili karşılıklılık ilkesinin uygulanmasındaki temel ölçütler (tam ve kısmen uygulamalar), yabancılara getirilen kısıtlamalar ve bunun nedenleri, Türk vatandaşlarının taşınmaz ediniminde uygulanan işlemler (sağlanan kolaylıklar veya çıkarılan güçlükler ile taşınmaz edinim istatistiklerinin derlenmesi gibi), ulusal ve bölgesel düzeylerde yabancılara getirilen taşınmaz edinimine ilişkin üst sınırlar veya kısıtlayıcı ölçütler, kısıtlama nedenleri ve gerekçeleri, ulusal ve bölgesel düzeylerdeki normların tespiti) ile yabancıların taşınmaz ediniminde uygulanan iş ve işlemlerin akış diyagramları (yapılan uygulamalar, dayanakları ve gerekçeleri gibi), mümkün olduğu ölçüde incelenmiş ve Türkiye uygulamaları ile karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Bazı ülkelerde mülkiyet yaklaşımındaki farklılıklar (İngiltere, Azerbaycan, Dubai, Danimarka, Özbekistan, Kazakistan, Türkmenistan gibi) ile karşılıklılık ilkesinin yorumlanma ve uygulanma biçimlerine yönelik yaklaşımlar tartışılmış ve bu

---

[1] P.Allanson ve M. Whitby (Eds.), The Rural Economy and The British Countryside, Earthscan Publications Ltd, 1996. UK.

[2] G.Akdoğan, Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimlerinde Söz Konusu Olan Karşılıklılık İlkesi, Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinde Güncel Tartışmalar, İstanbul Barosu, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2012, İstanbul, s.26-37.

[3] P.Allanson ve M. Whitby (Eds.), The Rural Economy and The British Countryside, Earthscan Publications Ltd, 1996. UK; R.Demirci, H. Tanrıvermiş ve Y. Aliefendioğlu, Türkiye'de Arazi Yönetimi ve Piyasası: Temel Özellikleri, Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler, Sorunlar ve Değerleme Çalışmaları Üzerine Etkileri, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2007):42, Sayı:4:38-63, 2007, Ankara; S.Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, Legal Yayınevi, 2006, İstanbul; UNCTAD, The determinants of Foreign Direct Investment – A Survey of the Evidence, World Investment Report 2000/2001, 2002, Genova; The World Bank, Private Capital Flows to Developing Countries - The Road to Financial Integration, World Bank Policy Research Report, Washington DC, 1997, USA.

durumun yabancıların taşınmaz edinimine olası etkileri değerlendirilmiştir.

Birçok ülkede tarihsel gelişim sürecinde mülkiyet konusuna yaklaşım ve yabancıların taşınmaz edinimi konusunda sık değişikliklerin yaşandığı gözlenmektedir. Diğer bir ifade ile ekonomik düşünceler ve politikaların gelişimine paralel olarak taşınmaz mülkiyetine yaklaşım ve özellikle yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz edinim hakkının verilmesi alanında önemli değişimin yaşandığı görülmektedir. Günümüzde bazı ülkelerde yabancılara taşınmaz mülkiyeti, bazılarında üst hakkı ve bazılarında kiralama olanağı verilirken, bazı ülkelerde yabancılara edinim hakkı verilmemektedir. Projede öncelikle tarihsel gelişim sürecinde literatüre dayalı olarak yabancıların taşınmaz ediniminin gelişimi ve bugünkü durumu ülkelere göre incelenmiştir. Ön araştırma sonuçlarına göre ulusal strateji geliştirme bakımından incelenmesinde fayda görülen seçilmiş ülkelerde genel olarak yabancılar ve özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamaların genel olarak analizi yapılmış ve bu alandaki temel eğilimler ve sorunların tespitine gidilmiştir.

Yabancıların taşınmaz edinimine yönelik uluslararası eğilimler, seçilmiş ülkelerde izlenen yaklaşımlar ve yabancı edinimlerinin kısıtlanma gerekçeleri ve yollarının bilinmesine, hem Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, hem de diğer paydaş kurumları ile karar organlarının büyük ölçüde gereksinimi bulunmaktadır. Ülke örneklerinin raporlanmasıyla seçilen ülkelerde taşınmaz edinimi konusunda bilimsel bir çalışma ortaya konulmuş olup, müşteri kurumun ulusal ve yerel normların tespitinde kullanabileceği somut veriler veya ölçütlerin geliştirilmesine yönelik temel altlık tesis edilmiş ve bu alanda yapılması gereken ulusal düzenlemelerin AB ve rekabet hukuku yönünden değerlendirilmesi mümkün kılınmış ve böylece birçok ülkede yabancıların taşınmaz edinimi hakkı ve uygulamaları konusunda kamuoyundaki bilgi çarpıklığının büyük ölçüde önlenmesine katkı yapılması hedefine ulaşılabileceği düşünülmektedir.

Türkiye'nin, AB ile yürütmekte olduğu tam üyelik müzakereleri çerçevesinde "Sermayenin Serbest Dolaşımı" adlı faslın kapsamındaki "yabancıların taşınmaz edinimine" ilişkin mevzuatın AB müktesebatı ile uyumlaştırılması yükümlülüğü bulunmaktadır. Müşteri kurum, bu konudan sorumlu otorite olarak tespit edilmiştir. Müzakere sürecinde AB tarafından; (i) Türk mevzuatının Avrupa Topluluğu'nu kuran antlaşmanın ilgili maddesi ile bütünüyle uyumlu olmadığı, tam üyelikle birlikte sistemin değişmesi ve AB ülkelerine ilişkin tüm sınırlamaların kalkması gerektiği, (ii) 2644 Sayılı Kanunun 35. ve 36. maddelerinin AB prensipleri çerçevesinde düzenlenmesi konusu, halen Müzakere aşamasında bulunan "Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı"nın kapanış kriterleri arasında yer aldığı belirtilmektedir. Türkiye tam üyelikle birlikte 12 yıllık geçiş süreci talep etmekte ve AB ise, Türkiye'yi tapu sistemini geliştirmek için almayı düşündüğü özel önlemleri içeren bir eylem planı sunmaya davet etmektedir. AB tarafından Türk mevzuatının Avrupa Topluluğu'nu kuran antlaşmanın ilgili maddesi ile bütünüyle uyumlu olmadığı değerlendirilmekle birlikte bu konuya yönelik istek ve taleplerin net olarak belirtilmediği de bilinmektedir. AB müktesebatı çerçevesinde konunun uygulamalarının üye ülkelerin ulusal hukuklarına bırakılmış olması ve bu uygulamalara ilişkin kapsamlı ve sağlıklı bilgilerin eksik olması da ayrıca eylem planı hazırlanmasını güçleştiren temel etkenlerden biri olmaktadır. AB ülkelerinde konuya ilişkin farklı uygulamalar söz konusu olup, öncelikle bu uygulamaların ülkeler bazında tespit edilerek, konuya ilişkin kapsamlı ve yeterli bilgi açığının giderilmesi bu çalışma ile mümkün kılınmıştır. Araştırma sonuçları, hem üye ülkelerdeki uygulamalarla ilgili detaylı bilgi sunmakta, hem de AB'ye yeni üye olmuş ülkelerin deneyimlerinden yararlanılarak Türkiye'nin AB'ye sunacağı eylem planının temel ilke ve dayanaklarını tespit etme olanağını ilgililere sağlamaktadır.

Yabancıların gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde taşınmaz edinme hakları ve uygulamaları konusunda az sayıdaki çalışma yapılmış olması ve özellikle ülke uygulamalarına ilişkin bilgilere ulaşma olanaklarının kısıtlı olması, bu çalışmanın yapılmasını zorunlu kılan temel neden olmuştur. Türkiye'nin AB müktesebatına uyumu açısından üye ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine yönelik mevzuat ve uygulama ile ilgili gelişmeler ve güncel bilgilerin toplanması, bunların ulusal politika geliştirme sürecinde kullanılması, ulusal düzeyde yapılan düzenleme ve uygulamaların seçilen pilot illerde kapsamlı bir etki analizinin yapılması ve bu çalışmaların sonuçları ile uluslararası hukuk ve AİHM kararları çerçevesinde yabancı edinimlerine yönelik politikaların saptanmasına ihtiyaç dikkate alınarak araştırmanın kapsamı hem müşteri kurum, hem de diğer paydaşların görüşleri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Diğer yandan Türkiye'de yapılan çalışmaların birçoğu ikincil verilere dayalı olarak gerçekleştirilmiş ve bazı genellemeleri içeren çalışmalar niteliğindedir. Mevcut araştırma bulgularına dayalı olarak özellikle

AB müktesebatına uygun olarak geçiş planı, yabancı edinimlerinin kısıtlanma olanakları, izleme ve değerlendirme sistemi ve uygulama araçlarını kapsayan ulusal politikalarının saptanması ve uygulanması mümkün değildir.

Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu Kamu Araştırmaları Grubu tarafından desteklenen "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi" kapsamında öncelikle "Bazı Ülkelerde Yabancılar ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Ediniminin Analizi" iş paketi içinde seçilmiş ülke örnekleri ile ilgili olarak toplanan bilgilerin analizi ve yorumlanması ile mümkün olduğunca fazla sayıdaki gelişmiş ve gelişmekte olan ülkede yabancıların taşınmaz ediniminin tarihsel gelişimi ve mevcut durumu incelenmiştir. Farklı ülkelerde yabancı gerçek ve tüzel kişiler ve özellikle Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yeterli ve kapsamlı bilimsel araştırma sayısı oldukça kısıtlıdır. Türkiye'de araştırma yetersizliği ve buna bağlı olarak bilgi kirliliği (asimetrik bilgilenme) sorununun çözümüne katkı yapılması bakımından farklı ülkelerdeki uygulama ile karşılaştırmalı analizlere gereksinim olduğu açıktır. Farklı ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimin tarihsel gelişimi ve mevcut durumunun analizinin yapılarak;

- Teori ve uygulamada taşınmaz mülkiyetine yaklaşım ve yabancılara taşınmaz edinme hakkının verilmesinin tarihsel gelişiminin incelenmesi,

- Ekonomik düşünce ve sistemlere göre hemen her ülkede yabancılara sağlanan taşınmaz edinim hakkının tarihsel gelişimi ve bugünkü durumunun literatüre dayalı olarak değerlendirilmesi (Gerek proje hazırlığı aşamasında toplanan litaratür ve veriler, gerekse proje uygulama döneminde toplanan bilgi ve verilere dayalı olarak mümkün olduğunca fazla sayıdaki ülkede yabancıların taşınmaz ediniminin tarihsel gelişimi ve bugünkü durumunun incelenmesi),

- Araştırma yöntemleri bölümünde belirtilen kriterlere göre ön araştırma sonuçlarına dayalı olarak farklı özellikleri ve uygulamaları nedeniyle detaylı olarak incelenmesine karar verilen ülkelerin veya özellik gösteren seçilmiş ülkelerde genel olarak yabancılar ve özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamaların karşılaştırmalı analizinin yapılması ve bu alandaki temel eğilimler ve sorunların tespit edilmesi,

- AB müktesebatı ve uyum açısından AB kurucu ülkeleri ile yeni üye olmuş ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimi ve değişimin analizi (AB hukuku ve rekabet açısından yeni üye olmuş ülkelerin hazırlık, tam üyelik ve sonrasında yabancılara taşınmaz edinimi yönünden sağladığı kolaylıklar ve kısıtların analizi),

- Seçilmiş ülkelerde yasal ve fiili karşılıklılık ilkesinin uygulanması (tam ve kısmen uygulamalar), yabancılara getirilen kısıtlamalar ve bunun nedenleri ile Türk vatandaşlarının taşınmaz ediniminde uygulanan işlemlerin (sağlanan kolaylıklar veya çıkarılan güçlükler) analizi,

- İncelenen ülkelerde ulusal, bölgesel ve yerel düzeylerdeki kısıtlayıcı ölçütler ve kısıtlama nedenleri veya gerekçeleri,

- Seçilmiş ülkelerde ulusal ve bölgesel düzeylerde yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin sınır değerler, güvenlik önlemleri ve erken uyarı sistemlerinin incelenmesi,

- Ülkelere göre yabancıların taşınmaz ediniminde uygulanan iş ve işlemlerin akış diyagramlarının (yapılan uygulamalar, dayanakları ve gerekçeleri gibi) incelenmesi,

- Gelişmiş ve birçok gelişmekte olan ülkede mülkiyete yaklaşımdaki farklılık (İngiltere gibi) ve karşılıklılık ilkesinin yorumlama ve uygulama biçimlerindeki farklılıkların analizi ve bu durumun yabancıların taşınmaz edinimine etkilerinin değerlendirilmesi,

- Ülke örneklerinin raporlanmasıyla seçilen ülkelerde taşınmaz edinimi konusunda bilimsel bir çalışmanın ortaya konulması ve müşteri kurum için ulusal ve yerel normların tespitinde kullanılabilecek somut verilerin veya ölçütlerin tespiti,

- Yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yapılacak ulusal düzenlemelerin AB ve rekabet hukuku yönünden değerlendirilmesinin sağlanması ve bu alanda ulusal düzeyde gözlenen bilgi çarpıklığının büyük ölçüde önlenmesine katkı yapılması,

- Ulusal strateji modelinin geliştirilmesi ve uygulama araçlarının saptanması açısından altlık tesis edilmesi

işlemleri tamamlanmış ve araştırma sonuçları özet olarak bu eserde toplanarak kullanıcıların yararlanmalarına sunulmuştur. Birçok ülkede yabancıların taşınmaz mülkiyetine getirilen kısıtlamalar ve özellikle Türk vatandaşlarının edindikleri taşınmazlara ilişkin istatistiksel veriler ile yabancıların taşınmaz edinimlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesine ilişkin bilgi sistemleri ve modellerin görülmesi mümkün olamamıştır. Her ne kadar birçok ülkede yabancıların edindikleri taşınmazlara ilişkin özel izleme ve değerlendirme sisteminin olmadığı veya edinim aşamasında uyrukluk bilgisinin sisteme girilmediği ifade edilse de, bu yönde yapılan değerlendirme, küresel düzeyde ülkelerin pozisyonları, politikalar ve gerçeklerle tutarlı bulunmamaktadır. Belirtilen gerekçelerle seçilmiş az sayıdaki ülkede de olsa Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimine ilişkin analizinin sınırlı koşullarda gerçekleştirilmesi zorunluluğu doğmuştur. Esasen yapılması gereken temel işlem, elçilikler ve konsolosluklar bünyesinde tapu ve taşınmaz edinim işlemleri ile ilgili birimlerin kurulması ve bu birimler yoluyla vatandaşların yoğun olarak yaşadıkları ülkelerdeki taşınmaz edinimlerinin envanterlerinin çıkarılması olmalıdır.

Projenin teori ve seçilmiş ülke örneklerinin analizi çalışması kapsamında; seçilmiş AB ülkeleri, Orta Doğu Ülkeleri, Rusya, Azerbaycan, ABD ve Dubai'de yabancılar ve özellikle Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimine ilişkin sonuçlar ortaya konulmuştur. Ülke incelemeleri, kişisel görüşmeler, yasal ve kurumsal düzenlemelerin analizi yapılarak seçilmiş ülkeler ve Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimi, yasal ve fiili kısıtlamalar ve gerekçeleri, izleme ve değerlendirme sistemleri değerlendirilmiştir. Bu aşamada Türkiye'de yabancıların taşımaz edinimi ile seçilmiş ülkelerin karşılaştırmasına gidilmemiş, ancak sadece yabancılar lehine sınırlı ayni hak tesisine ilişkin bölüm batı ülkeleri ve özellikle İsviçre, Avusturya, İtalya ve Almanya ile benzerlikleri de dikkate alınarak Türkiye örneği çerçevesinde irdelenmiştir. Mülkiyet hakkının kuramsal ilkeleri, kamu düzeni ile ilişkileri ile farklı ülkelerde mevzuat ve uygulama yönünden yabancılara taşınmaz edinimi alanında sağlanan haklar ve zaman içinde mevzuat ve uygulamada oluşan değişimlerin analizi, yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik politikaların tespiti ve ulusal eylem planının hazırlanması aşamaları için altlık olarak kullanılmıştır. Özellikle gelişmekte olan ülkeler ve AB'ye yeni üye olmuş ülkelerin geçirdiği değişimin analizi, Türkiye-AB tam üyelik müzakereleri için başlı başına altlık teşkil etmesi bakımından birer yol gösterici olarak ele alınmıştır. Literatür ve mevzuat araştırması, ülke incelemeleri, alan araştırmaları ve paydaş analizlerine dayalı olarak alternatif ulusal strateji modelleri geliştirilmiş, modelin ana hatları ve ilkeleri, uygulama araçları ve bu modelin başarılı olabilmesi için gerekli yasal ve kurumsal düzenlemeler ortaya konulmuştur. Proje sonuçları, karar organları ve paydaşlar için yol gösterici bulunmakta, toplumsal fayda sağlayıcı ve uygulayıcı kuruluşlar için de eyleme yönelik çıktılar ortaya koymakta ve ulusal norm bilgilerin tarafsız bir araştırma ekibi tarafından ortaya konulması bakımından da önemli görülmektedir.

Projenin birinci iş paketi kapsamında ulaşılan bütün sonuçların toplandığı bu eser onüç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde mülkiyet hakkının kuramsal yönleri, ekonomik sistemler ve yabancıların mülkiyet haklarının ekonomi politiği yapılmış ve ikinci bölümde yabancılar lehine sınırlı ayni hakların tesisi ve Türkiye uygulamaları analiz edilmiştir. Üçüncü bölümde taşınmaz mülkiyetinin kapsamı ve uluslararası kuruluşların yaklaşımları ve özellikle Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM)'nin uygulamaları irdelenmiş ve bu kapsamda yabancıların durum analizi yapılmış, dördüncü bölümde genel olarak masaüstü araştırması ile yabancıların hemen hemen bütün ülkelerde mülkiyet edinimlerine ilişkin özet sonuçlar verilmiş ve beşinci bölümde ise detaylı olarak incelenmesine karar verilerin ülkelerde yabancılar ve Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerinin yasal yönleri ve uygulamaları değerlendirilmiştir. Altıncı bölümde yasal ve fiili karşılıklılık ilkesinin kapsamı ve uygulamaları, yedinci bölümde yabancıların taşınmaz edinim haklarına farklı ülkelerde getirilen kısıtlamaların sınıflandırılması, sekizinci bölümde sermayenin serbest dolaşımı ve taşınmaz edinimi ilişkileri, dokuzuncu bölümde yabancıların taşınmaz edinimleri ve vergileme ilişkileri, onuncu bölümde AB'ye yeni üye olmuş ülkelerin üyelik öncesi, üyelik müzakereleri ve sonrasında yabancıların taşınmaz edimine yönelik düzenleme ve uygulamalarının etkilerinin değerlendirilmesi, onbirinci bölümde Türkiye'nin taraf olduğu ikili ve çok taraflı sözleşmeler ile yabancılara sağlanan taşınmaz edinim haklarının değerlendirilmesi, onikinci bölümde seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerinin iş ve işlemler yönünden irdelenmesi ve taşınmaz envanterinin çıkarılabilme olanakları ve onüçüncü bölümde araştırma sonuçlarının genel değerlendirilmesi ve ulusal eylem planı için altlık teşkil eden temel çıktıları ortaya konulmuştur.

# BİRİNCİ BÖLÜM

## TEORİ VE UYGULAMADA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE YAKLAŞIM: EKONOMİK SİSTEMLER VE TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE YAKLAŞIMDAKİ DEĞİŞİM VE GELİŞMELERİN GENEL OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Prof. Dr. Ayşegül MENGİ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Doç. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

## 1. GİRİŞ

Kuramda ve uygulamada taşınmaz mülkiyeti, mülkiyet olgusuna farklı disiplinlerce yüklenen anlam ve işlevler, mülkiyet biçimleri, mülkiyet olgusuna yaklaşımlarda yaşanan değişim ve dönüşümler ile yabancıların taşınmaz edinimi konularının incelenmesi temel amaç olmuştur. Tarihsel gelişim sürecinde ekonomik ve politik gelişmelere dayalı olarak taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyeti ile ilgili değişiklikler ve yabancıların taşımaz edinimi konusundaki eğilimler literatüre dayalı olarak incelenmiştir. Bu amaçla öncelikle son 200 yıl içinde yapılan önemli çalışmalar taranmış ve elde edilen bütün eserler incelenerek konu literatür araştırması kapsamında değerlendirilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre tarihsel gelişim sürecinde mülkiyet haklarına yaklaşım, ekonomik gelişme ve mülkiyet ilişkisi ve bu arada taşınmaz mülkiyeti ile yabancı edinimleri konusunda yapılan çalışmaların sonuçları kısaca aşağıda özetlenmiştir:

## 2. KAVRAMSAL OLARAK MÜLKİYET

Öncelikle mülkiyet kavramının farklı dillerdeki anlamları üzerinde durulacaktır. Başlangıçta hemen hemen bütün dillerde mülkiyet sözcüğünün egemenlik kavramıyla ilişkili olduğunu belirtmek gerekir. Örneğin, mülkiyet Arapça "mulk" sözcüğünden türemiş ve hüküm ile bir şeyin zaptı ve tasarrufu olarak tanımlanmıştır. Sözcük anlamı, azim, azamet, şevket ve saltanat anlamına gelmektedir. Melik ise mülke sahip olan, hükümdar anlamına gelmektedir. Yunanca'da, "kyriotés" mülkiyet anlamına gelmekte ve köken olarak efendi, ev sahibi, hakim anlamına gelen "kyrios" kelimesinden türemektedir. Latince'de, "dominium" ve "properietas" mülkiyet anlamında kullanılmaktadır. Dominium sözcüğünün kökeni efendi, sahip, yöneten anlamına gelen "dominius" sözcüğüdür. Dominium ile ilişkili olan "dominari" sözcüğü ise egemen olmak, yönetmek hükümdarlık etmek anlamlarını taşımaktadır. Yine Latince'de kullanılan "properietas" sözcüğü de kişiye ait bağımsız bir egemenlik alanını ifade etmektedir. Bu bağlamda İngilizce'de kullanılan "property" ve Fransızca'da kullanılan "propriété" sözcükleri köken olarak "properietas" sözcüğüne dayanmaktadır[4]. Köken olarak egemenlik kavramı ile ilişkilendirilen mülkiyet sözcüğü egemenliğin kimde olduğu tartışmasını da beraberinde getirmektedir. Örneğin, Osmanlı İmparatorluğu'nda 17. yüzyıla kadar özel mülkiyet olgusunun olmayışı ya da Sovyetler Birliği gibi sosyalist ülkelerde mülkiyetin devlete veya topluma ait olması ya da liberal batı ülkelerinde özel mülkiyete dayalı sistemlerin olması toplumların tarihsel, ekonomik, politik ve yönetsel biçimlerine bağlı olarak değişmektedir. Hem toplumsal yapıdaki farklılıklar hem de her bir bilim dalının mülkiyet olgusunu ele alış biçimi bu yönüyle değişebilmektedir. Bundan dolayıdır ki mülkiyetin konusu, kapsamı, el değiştirmesi, mülkiyet ve toplum düzeni gibi konular hukuk, ekonomi, maliye, siyaset bilimi, sosyoloji, coğrafya, tarım, orman ve mühendislik bilimlerinin ilgi alanına girmiş ve bu alanlarda önemli eserlerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Öte yandan farklı ülkelerde "yabancı" kavramına yüklenen anlam bunların hangi düzeylerde mülk edinebileceğinin de ipuçlarını içermektedir. Nitekim, farklı ülkelerde ekonomik gelişme ve politik değişime paralel yabancı kavramının tanımı ve kapsamı, yabancılara verilen haklar ile özellikle yabancıların taşınmaz edinim haklarının düzenlenmesi, yabancı edinimlerinin boyutlarına göre sürekli gözden geçirilmesi, yabancı edinimlerinin izlenme ve değerlendirme sisteminin kurulduğu ve yazılı kurallar ve geleneklere uygun olarak farklı yaklaşımlarla yabancılara yönelik modellerin geliştirildiği görülmektedir.

## 3. MÜLKİYETİN TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

İnsan, yaşamını sürdürebilmek için doğanın sağladığı geçim araçları üzerinde hak sahibi olmak isteğiyle mülkiyet hakkı arayışına girmiştir. Daha sonra bu istek yerini, emeğini harcadığı 'şey'e sahip olmaya bırakmıştır. Sahip olunan şeyler arttıkça, insan güçlendiğine inanır, kendine ve geleceğine güveni artar. İnsan ihtiyaçlarının sınırsız olması nedeniyle insanoğlunun mülkiyet tutkusu hiç bitmez. Günümüzde yaşam kalitesini yükselten sonsuz sayıda yeni alternatifin ortaya çıkmasıyla mala ve mülke olan tutku daha da şiddetlenmiştir. Bu tutku o kadar şiddetlidir ki, insanlar yaşadıkları ülkenin de dışına çıkarak, yabancı ülkelerde mülk edinmek isterler. Başka ülkelerin sağladıkları sosyal, kültürel, eğitsel ve ticari haklardan faydalanmak, yaşam kalitelerini yükseltmek, hükmettikleri alanları genişletmek, politik ve toplumsal güç sahibi olmak, ekonomik avantaj elde etmek ve diğer nedenlerle yabancı ülkelerde mülk edinimi süreci özellikle 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren hız kazanmıştır.

---

[4] M. Tului Sönmez, Osmanlı'dan Günümüze Toprak Mülkiyet, Açıklamalı Sözlük, Yayımevi, A.Ş., Ankara, 1998, s.147-149.

Tarihsel gelişim sürecinde insanın ihtiyaç duyduğu malların üretilmesi, tüketilmesi ve yararlanılması sosyal bir çevrede gerçekleştiğinden, bu mallara kimin nasıl sahip olacağı gibi sosyal bir sorun ortaya çıkmış ve mülkiyet, hukuk konusu olma niteliğini kazanmıştır. Mülk edinenin hakkını artık mülk sahibinin kendisi değil, bu hakkı devlet adına kurumlar, kolluk güçleri ve yargı organları korur olmuştur. Mülk edinmenin meşru yolları açık tutulmuş, bu yolların dışında kalan yollar gayrimeşru sayılmıştır. Hırsızlık, dolandırıcılık, yolsuzluk, usulsüzlük ve sahtekarlık gibi suçlar tanımlanmıştır. Çalışarak, kendi emeğinin birikimlerine dayalı mülk edinme meşru sayılmıştır. Ancak taşınır ve taşınmazlar başta olmak üzere malların mülkiyetinin kim(ler)e ait olması gerektiğine yönelik yoğun tartışmalar yaşanmıştır.

Yunan düşüncesinde Platon ve Aristo arasında başlayan, günümüze kadar süren, mülklere toplumun mu, yoksa kişilerin mi sahip olmasının daha iyi olacağı biçimindeki tartışma mülkiyet hakkının başka bir boyutunu oluşturur. Tarihsel süreç içinde mülkiyetin kime ait olması gerektiği konusunda üç temel yaklaşımın bulunduğu görülmüştür. Birincisi özel mülkiyeti dokunulmaz ve mutlak bir hak olarak gören yaklaşım, ikincisi ise kolektif mülkiyeti kabul eden yaklaşım ve üçüncüsü ise özel mülkiyeti kabul etmekle birlikte, bu hakkın kullanılmasının kamu yararıyla kısıtlanması yönündeki karma mülkiyet yaklaşımıdır.

Mülkiyet anlayışı yine tarihsel süreç içinde, klasik mülkiyet anlayışından, modern mülkiyet anlayışına dönüşmüştür. Klasik mülkiyet anlayışında, mülkiyet hakkı sınırsız bir kullanım hakkını sağlarken, modern mülkiyet anlayışında mülkü kullanım hakkının kamu yararı gerekçesi ile sınırlanması gerekli olmaktadır. Taşınmaz mülkiyeti konusu her ne kadar hukuki bir kavram olarak görülmekte ise de ekonomik gelişme ve düşünce tarihi ve kamu ekonomisinde her zaman özel bir öneme sahip olmuştur. Ancak bu konulara başlamadan önce tarihsel süreç içinde mülkiyetin geçirdiği evreler hakkında genel bir değerlendirme yapmak uygun olacaktır.

- *(i) İlkel Mülkiyet:* Başlangıçta insan topluluklarının ilkel bir mülkiyet ortaklığı dönemi yaşadıkları bilinmektedir. Ancak ilkel mülkiyet konusu, özellikle sosyalist ve liberal düşünürler arasında bugün bile sona ermemiş olan bir tartışmanın başlamasına neden olmuştur. Henry George gibi sosyalistler, arazi üzerindeki mülkiyetin hem ahlaki, hem de tarihsel bir hırsızlık olduğunu savunurken, liberal ekonomistler, özel mülkiyetin mutlak bir değer olduğunu, tarih boyunca mevcut olan tek mülkiyet tipi özelliği taşıdığını iddia etmektedirler[5].

Belirtilen konudaki öncü çalışmalardan biri olan Henry Morgan'ın 1877 tarihli, "Ancient Society" adlı antropolojik kitabında ilkel toplumlardaki mülkiyet biçimleri konusunda bilgiler yer almaktadır. İlkel toplumlarda kolektif veya toplumsal mülkiyetin hakim olduğu görülmektedir. Ferdi mülkiyet, kişilerin bizzat kendi yaptıkları oldukça sınırlı sayıdaki bazı eşya üzerinde söz konusu olurken, arazinin de içinde olduğu kalan diğer bütün eşyalar üzerinde kolektif mülkiyet geçerli olmuştur. Levy Bruhl'a göre arazi mülkiyeti, sosyal grubun tamamına aittir. Sosyal grup sadece yaşayanları değil, ölüleri de içine almaktadır[6]. İlkel toplumlarda silah ve sandal gibi taşınır malların da taşınmaz mallar gibi kolektif mülkiyette olduğu, bir malın kişisel sayılabilmesi için o malın o kişi tarafından üretilmiş olması koşulu aranmıştır. Kişisel eşyaların ölen kişiyle beraber gömüldüğü ve yakıldığı da bilinmektedir. Bazı toplumlarda oldukça sınırlı eşyalar üzerinde miras hakkı da söz konusu olmuştur. Örneğin, Groenland eskimolarında ölen kişinin eşyaları (kayak ve ev aletleri gibi) kişiyle birlikte gömülürken, içinde yaşadığı çadır miras olarak oğluna kalmaktaydı[7]. Bu bağlamda, ilkel toplumlarda aşırı mal edinme eğiliminin olmadığı, ilkel insanın yaşama aracı olan mallara davranışının günümüzün modern insanının davranışlarından çok farklı olduğunun vurgulanması gerekir. İlkel toplum düzeninde arazi mülkiyetinin toplumda olması, arazi mülkiyetine yaklaşım, arazinin korunması ve kullanılmasının düzenlenmesi sürecinde bilinen ilk model olarak görülmektedir.

- *(ii) Antik Yunan'da Mülkiyet***:** İlkel toplumdaki kolektif mülkiyetin yerini Antik Yunan'da aile mülkiyeti almıştır. Arazi ve aile kavramları birbirilerine sıkı sıkıya bağlı olup, arazi mülkiyeti kişi yerine aileye verilmiştir. Ancak aile mülkiyeti, ailenin yaşayan üyeleri, ölüleri ve ileride doğacak

---

[5] H. Georges, Progress and Poverty, New York, USA, 1879, p.370.

[6] H. Georges, Progress and Poverty, New York, USA,1879, p. 370.

[7] F. Challaye, Mülkiyetin Tarihi, (Çeviren: Turgut Aytuğ), Remzi Kitabevi, İstanbul, 1969, s.1114,16; H. Georges, Progress and Poverty, New York, USA, 1879, p. 370.

olanları da kapsamaktadır. Aile bireylerinin ölümü halinde cenaze, aileye ait arazilerden birine gömülmekte ve bu nedenle artık o arazi parçası zamanaşımı konusu da olamayan devredilemez bir nitelik kazanmaktadır. Aile reisi öldüğü zaman, arazi ailenin yeni reisi sıfatıyla en büyük erkek çocuğa kalırdı. Bu devirde kızlar, evlendikleri zaman gittikleri ailenin dinine geçecekleri ve terk ettikleri ailesinin dinini devam ettiremeyecekleri gerekçesiyle miras hakkına sahip olamamışlardır. Ancak mülkiyet hakkı, dokunulmaz ve kutsal sayılarak, maliklerin mülklerini sınırsız ve istedikleri gibi kullanmaları serbest bırakılmıştır[8].

Yunan toplumunda mülkiyet kavramı hem eşyaları, hem de insanları içine almaktadır. Köleler hukuki açıdan nesneden farksız olup, kişiye bağlı köleler, efendiden efendiye taşınır bir mal gibi el değiştirmekte, ancak araziye bağlı köleler ve onların çocukları araziden ayrılmamaktadır. Toplum yaşamında dinin etkisini kaybetmesi sonucu aile bağlarının zayıflaması ve ticaretin gelişmesiyle arazi mülkiyeti önceki kutsallığını yavaş yavaş yitirmeye başlamış ve bunun üzerindeki kutsal aile mülkiyetinin yerini giderek ferdi mülkiyet almaya başlamıştır. Ticaretin gelişmesiyle taşınabilir servetin önem kazanması, kişilere vasiyetname (vasiyetname ile mülkün erkek çocuktan başka birine bırakılabilmesinin mümkün olması) yapma hakkının doğması ve arazinin evlattan başkasına geçebilmesinin mümkün olması gibi nedenlerle aile mülkiyetinin kutsallığını yitirdiği, yerini ferdi mülkiyete bıraktığı bilinmektedir.

Yunan düşünürleri, emek ile mülkiyet ilişkisi üzerinde fazla durmamakla beraber, mülkiyetin doğal ve geleneksel bir kurum olduğunu savunmuşlar, mülkiyetin dağılımının insanlar arasında eşitliğe veya eşitsizliğe sebep olduğunun farkına varmışlardır. Dönemin düşünürlerinden Platon ve Aristo, insan tabiatına en uygun mülkiyet düzeninin ne olduğu ve nasıl gerçekleştirilebileceği üzerinde durmuş, insanın doğası ve eşitlik sorunlarına mülkiyet ile ilişkisi yönünden değinmişlerdir. Platon ile Aristo'nun benimsedikleri idealler arasında benzerlikler bulunmakla beraber, genel olarak Platon idealinin ortakçı (komünist) ve tekçi (monist) bir toplum düzenine yöneldiği, Aristo'nun ise özel mülkiyeti savunduğu bilinmektedir. Kısaca bu dönemde Platon'un mülkiyet ortaklığı düşüncesi ile Aristo'nun özel mülkiyeti savunan düşünceleri etkili olmuştur[9].

- *(iii) Roma'da Mülkiyet:* Roma'nın "altın çağı" olarak nitelenen eski döneminde ferdi mülkiyetin olmadığı, Romalıların böyle bir kavramın bilincinden uzak bir şekilde yaşamlarını sürdürdükleri, malların ailenin ortak tasarrufunda bulunduğu ortak bir yaşamın olduğu bilinmektedir. Başlangıçta aile mülkiyetini benimseyen Roma'da zamanla özel mülkiyet anlayışı gelişmiş ve sosyal olaylar çerçevesinde gelişen Roma Hukuku da bireysel mülkiyete ağırlık vermiştir. Çiftçilere dağıtılan arazilerde köleler çalıştırılmış, pazara yönelik üretim yapılmış ve Roma zenginlikler içinde bir devlet haline gelmiştir. Ancak bu zenginliklerden belli bir grubun yararlanması ayaklanmaya neden olmuş ve Roma Hukuku mülkiyet hakkında kullanma hakkı (usus), yararlanma hakkı (fructus) ve tasarruf hakkı (abusus) gibi üç niteliği birleştirmiştir.

Roma'daki özel mülkiyet hakkının mutlaklığı, mülkiyetin zaman yönünden de sınırlama dışında bırakılmasını gerektirmiş ve bu yapı ferdiyetçi nitelik taşıyan Roma miras sistemi ile de desteklenmiştir. Malikin, mülkiyet hakkı yaşadığı sürece sınırsız olduğu gibi, maliki hemen hemen bir kanun koyucu kadar güçlü sayan miras hukuku sistemi, ölümden sonrası için de malike mutlaka yakın bir iktidar tanımıştır[10]. Roma hukukçularının mülkiyetin doğal kazanılma yolu ile ilgili fikirlerinin, Roma pozitif hukukunun mülkiyetle ilgili uygulamasının, mülkiyetin tabiattan gelme bir hak olduğunun savunulmasında, kesin, önemli ve devamlı bir etkiye sahip olduğu düşünülmektedir[11].

- *(iv) Ortaçağ'da Mülkiyet:* Ortaçağ, feodal düzenin egemen olduğu bir dönem olup, bu dönemde adeta büyük araziye sahip olanın siyasal iktidara da sahibi olduğuna sıklıkla rastlanmaktadır. Büyük yüzölçümüne sahip arazi mülkiyetinin esasen malike politik güç ve statü vermesi, belirgin olarak Ortaçağdan günümüze kadar gözlenmektedir. Feodal düzende arazi üzerinde çalışanlar için mülkiyet hakkı söz konusu bile olmamıştır. Bu dönemde ekonomik

---

[8] S. Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, Legal Yayıncılık, Hukuk Kitapları Serisi:69, İstanbul, 2006, s.26.

[9] M. T. Sönmez, Osmanlı'dan Günümüze Toprak Mülkiyet, Açıklamalı Sözlük, Yayımevi, A.Ş., Ankara, 1998, s.149.

[10] A.F. Başgil, Esas Teşkilat Hukuku Dersleri, Üçüncü Cilt, İstanbul. 1940, s.388.

[11] A. Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, No. 253, Ankara, 1969, s. 34.

faaliyetlerin hedefi kendine yeterli bir sistemi kurmak olmuş ve dolayısıyla ticaret büyük ölçüde ortadan kalktığı için bu dönem *kapalı ekonomi* adını almıştır. Diğer yandan Ortaçağ ideolojisini oluşturan Hıristiyanlık, politikayla beraber ekonomiyi de kendi ahlakına bağlı kılmış, bu dünyanın geçici olduğunu savunmuş ve kapitalist sisteme egemen olan *karı en yükseğe çıkarma amacının* benimsenmesini engellemiştir. Ortaçağ mülkiyet uygulamasının, özellikleri yönünden malike mutlak haklar tanıyan Roma mülkiyet sisteminden farklı olduğu açıktır.

• *(v) İslam Toplumlarında Mülkiyet:* İslamiyet öncesinde Arap Topluluklarında gelişme düzeylerine göre farklı zamanlarda kabile ve aile gibi topluluk bilinçlerinin zayıflamasıyla kolektif mülkiyetten ferdi mülkiyete doğru bir sistemin benimsenmeye başlandığı bilinmektedir. İslamiyet'in kabulü ile Müslüman olan topluluklarda kişilerin genel olarak ferdi mülkiyet hakkı ve bunun sağladığı kişisel mülkleri söz konusu olmuştur. İslam Hukuku yönünden dünya yüzeyi *"Dar-ül İslam"* ve "*Dar-ül Harb*" olarak ikiye ayrılmıştır. Dar-ül İslam, Müslümanların hakimiyeti altındaki yerleri ve Dar-ül Harb ise, Dar-ül İslam dışında kalan, Müslümanlar ile aralarında barış hali olmayan gayrimüslimlerin hakimiyeti altındaki yerleri ifade etmektedir[12].

İslam Hukuku yönünden kişilerin bir ülkede hak ve dolayısıyla taşınmaz mülkiyet ile miras haklarına sahip olup olmadıkları uyrukluk bağına değil din bağına göre belirlenmektedir. Müslümanların tamamı, uyrukluk durumlarına bakılmaksızın Dar-ül İslam sınırları içinde eşit sayılıp, o devlete uyrukluk bağıyla bağlı olan kişiler gibi sayıldıklarından, yabancı işlemi yapılması gibi bir durum kabul edilmemekte ve bu sayede söz konusu sınırlar içinde arazi edinebilirlerken kural olarak Müslüman olmayan kişilerin böyle bir hakları bulunmamaktadır[13]. Bununla birlikte bu düzenleme içinde gayrimüslim kişiler lehine bir istisnası da mevcuttur. Savaşlar sonucunda Dar-ül İslam olarak ilan edilen bir ülkedeki gayrimüslimlere fetih sonrasında ya Müslüman olmaları ya da eski dinlerini korumaları karşılığında *cizye adlı* bir vergi vererek yaşamlarına *zımmi* olarak fakat eskisi gibi devam etmeleri şeklinde iki imkan tanınırdı. Bunun sonucunda din değiştirerek Müslüman olan kişi, Dar-ül İslam sınırları içinde diğer Müslümanlar ile eşit sayılmakta ve onlara tanınan her haktan yararlanabilmektedir. Zımmi sayılan kişiler ise *cizye* ödemek şartıyla İslam devletinde Müslüman kişiler gibi himaye edilip korunduklarından ve de ödedikleri h*araç vergisi* ile sahip oldukları mülk kendilerine bırakıldığından arazi iktisabı hakkına da sahip olabilmişlerdir[14]. İslam Hukuku'nda özel mülkiyet olgusu bulunmakla birlikte mülkiyet temelde Allah'a aittir.

• *(vi) Yeniçağ ve Yakınçağ'da Mülkiyet:* Yeniçağ, Batı'da feodal mülkiyet anlayışının yerini kapitalist mülkiyet anlayışına bıraktığı bir zaman dilimini kapsar. Yakınçağ ise bu anlayışın kurumsallaştığı bir zaman dilimini içerir. Kapitalizm, kullanım amaçlı ekonomiden kar amaçlı ekonomiye geçişi ve esasen bütün mülkiyetin özel olduğu bir sistemi ifade eder[15]. Kapitalizmin gelişmesinde iki önemli olgunun altını çizmek gereklidir. Bunlardan ilki ticaret, ikincisi sanayi devrimidir. Bunlara bir de teknoloji devrimini eklemek mümkündür. Ticaret devrimi, ticari faaliyetin egemen olduğu kapitalizmin başlangıcını gösterirken, sanayi devrimi sanayi kapitalizminin başladığına işaret eder[16].

Kapitalizmin gelişimine paralel arazi eski önemini yitirmiş ve menkul malların mülkiyeti önem kazanmıştır. Bu arada bankacılıktaki gelişmeler önemli boyutlara ulaşmış, sermaye giderek büyük sanayi yatırımlarına kaydırılmıştır. Sanayi ve ticaretin ekonomik yaşamın temeli haline gelmesi liberal mülkiyet anlayışının benimsenmesine yol açmıştır. Bu anlayış çerçevesinde özel mülkiyet doğuştan kazanılan bir hak olup, mutlak ve dokunulmaz bir nitelik taşımaktadır. Mülk sahibi bu hakkını dilediği gibi kullanır, bu hakkın ürünlerinden dilediği gibi yararlanır ve sahip olduğu şey üzerinde istediği gibi tasarrufta bulunabilir[17].

Bu anlayış, en somut ifadesini 1789 Fransız İnsan ve Yurttaş Hakları Sözleşmesi'nde bulur. Sözleşmenin 2. maddesinde, siyasi topluluğun amacının, insanın doğal ve zaman aşımına uğramaz haklarının korunması olduğu ve bu haklardan birinin de mülkiyet olduğunu belirtmektedir.

---

[12] A., Mumcu ve G. Bozkurt, Türk Hukuk Tarihi; Savaş Yayınevi, Ankara 1996; Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri Legal Yayıncılık Hukuk Kitapları Serisi: 69, İstanbul, 2006, s.69; 28-29.

[13] Y., Aytuğ, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İ.Ü. Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1976, s.17; S. Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri Legal Yayıncılık Hukuk Kitapları Serisi:69, İstanbul, 2006, s.28-29.

[14] S. Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri Legal Yayıncılık Hukuk Kitapları Serisi:69, İstanbul, 2006, s.28-29.

[15] A. Rand, Kapitalizm Nedir ? Sosyal Siyasal Teori, Der: Atilla Yayla, Siyasal Kitabevi, Ankara, 1993, s.164.

[16] N. Bulut, Feodaliteden Küreselleşmeye Ekonomik İktidar Siyasal İktidar İlişkisi, Seçkin Yayınları, 2003, Ankara, s.47.

[17] A.U. Türkbağ ve N. Öktem, Felsefe, Sosyoloji, Hukuk ve Devlet, Der Yayınları, İstanbul, 2009, s.263.

Sözleşmenin 17. maddesi mülkiyetin dokunulmaz ve kutsal bir hak olduğunu ifade etmekte ve istisnai koşullar oluşmadıkça, kimsenin bu haktan yoksun bırakılamayacağı hükme bağlanmaktadır[18]. Sözleşmenin iki maddesi birlikte değerlendirildiğinde mülkiyet hakkına verilen önem ortaya çıkmaktadır.

Sanayi devriminin oluşturduğu toplumsal koşullar, liberal mülkiyet hakkının dönüşmesini sağlamıştır. Gerçekten sanayi devrimi ile birlikte dev endüstriler doğmuş, tekelleşmeler baş göstermiş ve devrimin ürünü olan işçi sınıfının yaşam koşulları güçleşmiştir. Bu sınıf, liberal anlayışın kabul etmiş olduğu mutlak mülkiyet anlayışı ilkesinin toplumda büyük ölçüde eşitsizliklerin ortaya çıkmasına neden olduğunu ve bu eşitsizliklerin kendi aleyhine işlediğini fark etmiştir. Bu öneme paralel olarak da pek çok devletin anayasasında mülkiyet hakkı temel haklardan en önemlisi ve dokunulmazı olarak yer almıştır.

Bu sırada toplumun büyük çoğunluğunu oluşturan bireylerin aleyhine işleyen mutlak, kutsal ve tekelci mülkiyet anlayışının terk edilmesi anlayışı yerleşmeye başlamıştır. Kapitalist mülkiyet anlayışının, zamanla insanı insana bağlayan bir araç durumuna geldiği anlaşılmıştır. Bu noktada, mülkiyet hakkının sahibini değiştirmeyi savunan bir grup, kolektif mülkiyet anlayışını benimserken, mülkiyetin mahiyetini değiştirme eğiliminde olan diğer grup ise, sosyal fonksiyon olarak mülkiyet anlayışını kabul etmiştir[19]. Bu anlayışa göre mülkiyet hakkı artık mutlak bir hak olmaktan çıkıp, sosyal bir nitelik taşımaya başlamaktadır. Mülk sahibi toplumun yararını gözetmekte, devlet de mülk sahipleri ile eşya arasında bir denge unsuru olmaktadır. Devlet bu hakkı düzenlerken, sosyal devlet ilkesi bağlamında, mülk sahipleri kadar, toplumu ve toplumun yoksul kesimlerini de göz önünde bulunduracaktır[20]. Sosyal devlette mülkiyet, malikin yetkileri ve topluma karşı ödevlerini içeren bir olgudur[21].

Kuşkusuz sosyal fonksiyon olarak mülkiyette, mülkiyet hakkı yine bireysel olup, kolektif bir nitelik taşımaz. Bu yüzden ulusal ve uluslararası insan hakları belgeleri, öncelikle hiç kimsenin mülkiyetinden keyfi bir biçimde mahrum bırakılamayacağını vurgulamakta, şayet kamu yararı nedeniyle bir mahrumiyet doğacaksa bunu da sıkı koşullara bağlamaktadır[22]. Kamu yararı amacıyla sınırlandırılacak mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması önemle vurgulanmaktadır. Başka bir deyişle getirilecek sınırlama, mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getiremeyecektir. Dolayısıyla asıl olan yine özel mülkiyettir. Fakat mülkiyetin öznesi ile nesnesi arasındaki ilişki sadece ikisini daha doğrusu nesneye sahip olanı ilgilendirmez. İkisi arasında kamu yararı kavramı mevcuttur. Bu çerçevede kişi malını kamu yararı aleyhine kullanamaz ve onu başkaları üzerinde baskı kurmanın aracı haline getiremez[23].

## 4. MÜLKİYET HAKKININ EKONOMİK YÖNÜ VE GELİŞİMİ

Taşınmaz mülkiyeti eski çağlardan beri ekonomik düşüncenin ilgi alanında olmuştur. Yunanlı hukukçuların *özel mülkiyet* kavramı ile sözleşme konularındaki görüşleri ekonomik düşünce tarihinde önemli yer tutar. Romalı hukukçuların *bireysel haklar* düşüncesi, toplumsal mülkiyetin yerini alarak sözleşme özgürlüğü kavramı ve bireysel mülkiyet düşüncesinin gelişmesine neden olmuştur. Roma hukukunda *hak* güce dayanmakta ve bu nedenle mülk sahibi olmanın en uygun yolu olarak yeni fetihler görülmektedir. Bu durumda borçlunun köleleştirilmesi de alacaklının hakkı sayılır[24].

- *(i) Klasik Yaklaşımlar:* Ekonomiye devlet müdahalesinin gerekliliği ve müdahale araçlarının neler olacağı klasik ekonomi okullarından bu yana tartışılan konulardan biridir. İlginç ve konumuz açısından çarpıcı olanı ise bu tartışmaların sıklıkla mülkiyet hakkını da içermesidir. Özellikle 16. ve 17. yüzyıllarda hakim olan *Merkantalist düşünce,* ulus devletin güçlenmesi fikrine bağlı olarak devletin ekonomik yaşama müdahalesinin gerekçesini oluşturmakta ve parasal,

---

[18] M. Akad ve B. V. Dinçkol, Genel Kamu Hukuku, Der Yayınları, İstanbul, 2004, s.256.

[19] A. U. Türkbağ ve N. Öktem, Felsefe, Sosyoloji, Hukuk ve Devlet, Der Yayınları, İstanbul, 2009s. 265.

[20] A. U. Türkbağ ve N. Öktem, Felsefe, Sosyoloji, Hukuk ve Devlet, Der Yayınları, İstanbul, 2009, s.265.

[21] S. Tuğrul, Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması, Kazancı Yayınları, İstanbul, 2004, s.64.

[22] G. L. Neuman, L. Henkin, D. Orentlicher ve D. Leebron, Human Rights, Foundation Press, New York, USA, 1999, p.1118 vd.

[23] A. U. Türkbağ ve N. Öktem, Felsefe, Sosyoloji, Hukuk ve Devlet, Der Yayınları, İstanbul, 2009, s. 266.

[24] F.S. Vural, Politik İktisat, Beta Yayınevi, İstanbul, 1989, s. 77.

korumacı ve diğer ekonomik araçların varlığı olarak görülmektedir. Devletin ekonomiye müdahale ederek ülkeye değerli maden girişini sağlamak ve çıkışını ise engellemek biçiminde ekonomik bir görevi bulunmaktadır. 18. yüzyılda gelişen *Fizyokrasi akımı*, ülkelerin zenginliğinin arazinin işlenmesi, gelişmenin kaynağı olan fazlanın oluşturulması ve doğal olarak tarıma bağlı olduğu düşüncesini ileri sürmüşlerdir. Doğal düzen taraftarı olan bu akıma göre düzenin sürmesinin özel mülkiyetle mümkün olduğuna inanılmaktadır. Bu nedenle ekonomiye müdahale de sınırlı olmalıdır. 18. yüzyılın sonu ve 19. yüzyılın başından itibaren hızla gelişen klasik ekonomi düşüncesinde ise piyasa düzeni ve *görünmez el* kavramı ön plana çıkmıştır[25]. Fizyokratlar bu bağlamda, mülkiyet hakkının temelini doğal düzene bağlamışlar ve bu hakkı sosyal fayda açısından gerekli görmüşlerdir.

16. yüzyılda Thomas Moore, konut mülkiyetinin kişilere değil topluma ait olduğunu savunur. Ünlü *Ütopya veya Mutlu Cumhuriyet* (Utopia or the Happy Republic) (1516) adlı eserde herkesin kendi konutunu şansa bağlı olarak on yıllık bir süre için seçtiği belirtilmektedir. Mülkiyet kurumu olmadığı için her insan diğerinin konutuna serbestçe girme hakkına sahiptir. Ütopik toplum düzeninde kişisel üretim ve kazanç isteğinin yeri yoktur. More'a göre, toplumun esas amacı, iyi vatandaşlar, fikrî ve ahlâkî hürriyete sahip insanlar yetiştirmektir[26]. Mülkiyet konusundaki önemli fikirleriyle bilinen diğer bir düşünür olan Thomas Hobbes, 17. yüzyılda özel mülkiyet kurumunun doğal olarak mevcut olmadığına göre, her insanın sadece kendi payını değil, mevcut olan şeylerin tamamını istemeye hakkı olduğunu kabul eder. Doğal durumunun güvensizliği ve kötülüklerinden kurtulma zorunluluğundan toplum sözleşmesi doğmaktadır. Hobbes, toplum sözleşmesi ile insanların doğada her şey üzerinde sahip oldukları haklardan karşılıklı olarak vazgeçtiklerini kabul etmenin zorunlu olduğunu düşünmektedir. Hobbes'a göre, mülkiyetin dağılımını düzenlemek bütün toplumlarda egemen güce verilmiş bir haktır. Mülkiyet hakkının kapsamı üzerinde dururken, Hobbes, malikin, başkalarını sahip olduğu şeyi kullanmak veya ondan yararlanmaktan men edebileceğini, ancak bunu devlete karşı kullanamayacağını kabul etmektedir. Devlet, ülkenin arazi varlığının kişiler arasında nasıl dağıtılacağı, alım-satım, kredi ve kiralama gibi mülkiyet konusuna ilişkin sözleşmelerin ne zaman yapılabileceği ve hangi şartlar altında geçerli olacağını belirleme işini yapar. Mülkiyet hakkını sınırlama yetkisi de devlete ait olmalıdır. Devlet bütün vatandaşların hakkını eşit şekilde korur. Ancak Hobbes, mülkiyetin kazanılması bakımından devletin bütün vatandaşlara aynı hukukî korumayı sağlamasını yeterli görmekle beraber bundan bazı vatandaşların diğerlerine oranla daha çok yararlanmalarını bir eleştiri konusu yapmamaktadır[27].

Klasik ekonomi düşüncesinin gelişmesine katkıları ile bilinen Jeremy Bentham, mülkiyet üzerine yazan teorisyenlerden biridir ve mülkiyet hakkını siyasi sonuçlardan çok ekonomik sonuçları olan haklar kategorisinde değerlendirmektedir. Bentham'a göre toplumların gelişmesinin en önemli koşullarından biri olan mülkiyet hakkının sağladığı zenginleşme nedeniyle toplumu oluşturan bireylerin tercihlerinin de yerine getirilmesi, mülkiyetin risk altında olduğu toplumlara oranla daha fazla başarılabilmektedir[28].

Özel mülkiyeti savunan görüşlerin önemli bir kısmı klasik ve neo-klasik ekonominin içinden gelmektedir. Mülkiyetin emeğin bir sonucu olduğu görüşüne daha önce de zaman zaman değinilmiş olsa da gerçek anlamda mülkiyet ve emek kavramları arasındaki ilişki ve bağlılığa dikkati çekerek, mülkiyet hakkının meşruluğunu emeğe dayandıran ve böylece batı düşüncesinde mülkiyet konusunda bir reform yapan ilk fikir adamı *John Locke* olmuştur. Bu görüşlerin bir kısmı mülkiyetin emek sonucu olduğunu ileri süren Locke'un emek teorisiyle açıklanmaktadır. Locke'a göre, dünya Tanrı tarafından insanlara ortak olarak verilmiştir; ancak bir kişi bu ortak mülkün emeğini yatırdığı kısmı için hak iddia edebilir, çünkü o kişinin emeğinin sorgulanamaz bir hakkı vardır. Bir kişi emeğini arazi gibi bir kaynağa karıştırdığında, o kişi sadece emeğinin ürününe değil, aynı zamanda o doğal kaynak üzerinde de hak iddia edebilir[29].

*Locke, mülkiyeti doğal bir hak olarak görmüş, devletin görevinin de mülkiyet hakkının korunması olduğunu savunmuştur.* T. Hobess'in aksine Locke'un doğal durumu herkesin bileşik ve

---

[25] A., Pınar, Maliye Politikası, Natürel, Ankara, 2006, s.5.

[26] A., Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, AÜHF Yayın No. 263, Ankara, 1969, s.108.

[27] A. Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayın No:263, Ankara, 1969, s.122-126.

[28] C. Rose, Property as a Keystone Right?, Notre Dame Law Review 330 1995-1996, Vol:7(3):330.

[29] A. Doğan, Özel Mülkiyet Hakkının Temeli Olarak Emek, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Ankara, 2007, Cilt:56 Sayı:3:86,

uyum içinde olduğu bir durumdur. Oysa Hobbes'un doğal durumunda (halinde), her insan diğerinin düşmanı ("insan insanın kurdudur") kabul edilir. Böyle bir ortamda, "benim" ya da "senin" ayrımı olamaz; dolayısıyla özel mülkiyet anlayışı da bulunmamaktadır. Hobbes'e göre ülkenin arazi varlığının kişiler arasında dağıtımını yapma yetkisi devlete ait olacaktır[30]. Madem ki mülkiyet devlet tarafından yaratılmakta ve dağıtılmakta, kişilerin mülkiyet hakları, devletin keyfi davranışları ile sınırlanabilir. O halde mülkiyet hakkı -Hobbes'e göre- devlete karşı değil, diğer kişilere karşı ileri sürülebilir[31].

Locke, özel mülkiyet hakkının kaynağı üzerinde dururken, insanın, hayatını devam ettirmek için tabiatın sağladığı geçim araçları üzerinde hak sahibi olduğunu belirten tabii akıldan veya kutsal kitapta söylendiği gibi, yeryüzünü insanlara ortaklaşa verildiği ilkesinden hareket edilebileceğini belirtmektedir[32]. Locke'a göre, insanın tabiatta bulunan bir nesneyi, emeği ile birleştirerek kendisinin yapması, o nesnenin diğer insanların ortak haklarının dışına çıkması sonucunu doğurur. Emek, tartışma götürmez, inkâr edilmez şekilde sahibinin malı olduğuna göre, bir şeye emeğini katan kişi, diğer insanlar için de o şeyden ayni nitelikte yeter miktarın tabiatta var olması durumunda, o şeyin maliki olur[33]. Toplum sözleşmesinden önce, doğal halde, kendi kendimizi korumak için yemek-içmek gibi bir takım haklar mevcuttu. İşte Locke'a göre bu hakları gerçekleştirmek için bazı çevrelere sahip olmak gerekir, bunlar da mülkiyet haklarını doğurur.

Taşınır mallarda mülkiyetin, toplum yaşamından önceki doğal durumunda bile bulunduğunu ve bu mülkiyetin emek sonucu olduğunu açıklayan Locke, insanın kendi ihtiyacına yetecek kadar taşınır mal üzerinde mülkiyet hakkına sahip olabileceğini ifade etmekte, ancak aynı mallardan diğer insanların ihtiyacı için yeterli miktarda bulunması şartını ileri sürmektedir. *Locke, taşınmaz üzerindeki mülkiyetin taşınır mal mülkiyetine oranla daha önemli bir ekonomik fonksiyona sahip olduğunu belirtmektedir*. Bir insanın bir araziyi sürmesi, ekmesi veya araziye emek vermesi halinde, arazinin o insana ait olacağını kabul etmek gerekir. Emeğini belli bir araziye katan insan, dünyanın o kısmını ortak mal olmaktan çıkarır. Bu arazi parçası üzerinde diğer insanların da eşit hak sahibi bulunduğu ve mülkiyet hakkının doğumu için diğer insanların rızasının gerektiği söylenemez. Yeryüzünü insanlara veren Tanrı, arazinin işlenmesini de emretmiştir. Bu emir aynı zamanda insan aklının gereğidir. Tanrının ve aklın emrini yerine getirerek araziyi işleyen, onu kendi mülkü yapmıştır ve bu mülkün kişiliğine ve menfaatlerine zarar verilmeden ondan alınması ise mümkün değildir.

Locke'un düşüncesinde, taşınır mallar üzerinde mülkiyet hakkının kazanılması nasıl sınırlanmışsa, taşınmazlarda mülkiyet hakkının kazanılması da şarta bağlı bir nitelik taşımaktadır. Locke'un görüşüne göre, bir insanın emeğini vermek yoluyla bir arazi parçasını kendi malı yapması, diğer insanların da emeklerini katabilecekleri, aynı kalitede yeterli arazinin bulunması şartıyla diğerlerinin hakkına dokunmaz[34]. Nasıl ki, bir ırmaktan aldığı su ile susuzluğunu gideren bir insan, diğer insanların aynı sudan faydalanma hakkına dokunmuyorsa, yeryüzünün bir parçasını işleyen ve kendine mal eden insan da diğer insanların arazi üzerinde mülkiyet hakkını kazanmalarına engel olmamaktadır.

Klasik ekonomist Adam Smith, emeğin tek değer kaynağı olduğu fikrini *Ulusların Zenginliği* adlı eserinin ilk cümlesinde açıklıyor: "Bir ulusun yıllık emeği, bir yıl içinde tüketilen ulusal malları ve lüzumlu maddeleri sağlayan ana kaynaktır"[35]. Bütün malların değişim değerini o malları üretmek için verilen emeğe göre hesaplamak gereklidir. Örneğin, avcılıkla geçinen bir toplumda, bir kunduzu avlamak, bir geyik avlamaya göre iki kat fazla emeği gerektirirse, bir kunduzun iki geyikle değiştirilmesi gerekli olur. İki günlük veya iki saatlik emeğin karşılığının, bir günlük veya bir saatlik emek karşılığının iki katı sayılması doğaldır[36]. Bununla birlikte, emeğin bütün ekonomik malların kaynağı olması ve malların onları üretmek için gerekli emeğin miktarına göre değerlenmesi, malların kime ait olması gerektiği sorusuna cevap bulmaya elverişli herhangi bir özellik

---

[30] A. Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, A.Ü.Hukuk Fakültesi Yayın No: 263, Ankara, 1969, s.124.

[31] A. Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, A.Ü.Hukuk Fakültesi Yayın No: 263, Ankara, 1969, s.125.

[32] J. Locke, Second Treatise of Government, Of Civil Government Book II, Book 2, London, UK, 1943, p.129.

[33] J. Locke, Second Treatise of Government, Of Civil Government Book II, Book 2, London, UK, 1943, p.130.

[34] J. Locke, Second Treatise of Government, Of Civil Government Book II, Book 2, , London, UK, 1943, p.132.

[35] A. Smith, The Wealth of Nations, Volume: 1, UK, 1920, s.1.

[36] J. Locke, Second Treatise of Government, Of Civil Government Book II, Book 2, , London, UK, 1943, s.132.

taşımamaktadır. Değişim değeri, işçi tarafından yaratılmakla beraber bu değerin mülkiyeti, işçinin köle olduğu bir ekonomik düzende başkasına ait olabilir. Diğer klasik ekonomistler gibi Adam Smith de, mülkiyet hakkı ile fazla ilgilenmemiştir.

Klasik ekonomistler, insanların hür doğduğunu savunan *doğal haklar teorisi* ve her insanın emeğini katmak yoluyla yarattığı malların maliki olduğu görüşünü benimsemişlerdir: "Her insanın kendi emeği üzerindeki mülkiyeti, diğer mülkiyet türlerinin temelidir. Dokunulmaz ve kutsal nitelik taşır"[37].Adam Smith'e göre emek verenin kendi emeğinin bütün ürününe sahip olduğu düşünülebilir. Çünkü arazi mülkiyetinin ortaya çıkması ve sermayenin oluşmasından önce, emeğin bütün ürünü emek sahibine ait bulunuyordu. Onunla ortak olan ne arazi sahibi, ne de işveren vardı. Ancak başlangıçta mevcut olan ortaklaşa arazi mülkiyeti, yerini özel mülkiyete bıraktıktan sonra, insanlar, sermaye biriktirerek kaynakları kullanmaya başlamışlar ve böylece işçi kendi üretiminin tamamından yararlanma olanağını kaybetmiştir. İlkel ekonomi düzenindeki bu değişimin nasıl ortaya çıktığını Adam Smith enine boyuna incelemiş değildir. Ancak değişmenin sonucu ona göre, "sömürü" olmuştur. Arazi üzerindeki özel mülkiyetin ortaya çıkmasına paralel araziye sahip olanlar, ekmedikleri ürünleri toplamaya ve hatta arazinin doğal semeresini karşılayan bir rant istemeye başlamışlardır.

Kar amaçlı bir işletmede işçilerin üretime katkıları iki kısma ayrılır. Katkının bir kısmı işçi ücretlerini ödemek için kullanılır, diğer kısmı da işverenin karı olur. Bu iki kısımdan hangisinin diğerinden daha büyük olduğunu pazarlık belirtir. Ancak çoğunlukla işveren bütün pazarlıklarda bir üstünlüğe sahip bulunur. Gelişmiş ekonomilerde, rant ve kar, ücretleri yiyip bitirir ve bu iki üst guruba dahil insanlar aşağı guruptakileri ezer[38]. Bununla birlikte Adam Smith, yüksek ücreti önermekte, bütün zenginliği oluşturanların, iyi yemeleri, iyi giyinmeleri ve iyi yerlerde oturmalarının sağlanması sayesinde emeklerini en iyi biçimde üretebileceklerini ve bunun da adaletin gereği olduğunu ifade etmektedir. Adam Smith'in düşüncesine göre, müşterek anlaşma sonucu olarak bir dağıtım yapılmadıkça, arazide özel mülkiyetin doğduğundan söz edilemez.

David Ricardo'ya göre, ekonomi bilimi, üretilen malların, üretimin şekillenmesinde işbirliği yapan sınıflar arasında nasıl bölüşüldüğünü açıklamak amacını güder. Üretime katılan sınıflardan birisinin kiraya verilecek arazi, diğerinin kazanç için işletilecek sermaye ve bir başkasının ücret karşılığı satacağı emeğe sahip olmasının nedenleri ile klasik ekonomistler genellikle uğraşmamışlardır. Ekonomi düzenini olduğu gibi kabul etmişler, bu düzenin nasıl işlediğini çözümleme yolunda çaba harcamışlardır. Özel mülkiyet hakkı konusundaki incelemeleri de, bu yüzden derinliğe ve genişliğe sahip olmaktan çok, gelip geçici bir nitelik taşımaktadır.

Keynesyen ve neo-keynesyen ekonomi okulu ise, mikro düzeyden çok makro değişkenler üzerinde ve özellikle de toplam talep üzerinde durmaktadır. Toplam talep, hanehalkı, firmalar ve devlet tarafından yapılan harcamalardan oluşur ve toplam arza eşit olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Keynesyen genel teoride, makroekonomik düzeyde olduğundan, üretim araçları üzerinde özel mülkiyete dayalı özel kararlardan oluşan bir sistemin kendi dinamiğiyle istenen istihdam düzeyine ulaşamayacağı ve bu nedenle devlet müdahalesine ihtiyaç olduğu ilke olarak varsayılmıştır. Ancak genel model özel mülkiyet ve teşebbüs özgürlüğü üzerine kurulmuştur.

Kapitalizmin gelişim sürecinde kişisel emek ile mülkiyetin gittikçe birbirinden ayrılamamasının sonucunda emeğe kapitalistin sahip olmaya hakkı bulunmadığı yolundaki sosyalistlerin eleştirileri, bu teorinin giderek daha az kullanılmasına neden olmuştur. Mülkiyeti faydacı yaklaşım ile değerlendiren ve özel mülkiyetin kişisel faydaya olduğu kadar toplum yararına da uygun olduğunu savunan faydacı teori, mülkiyet görüşü için bir dayanak olmuştur. Bundan başka, mülkiyet hakkını insandaki irade gücü ve hürriyetine dayandırarak siyasi ve entellektüel bütün hürriyetlerin teminatının özel mülkiyette olduğunu savunan teori, kapitalist mülkiyet tezini desteklediği ölçüde, kapitalist ekonomi düzeni savunucularınca benimsenmiştir[39].

Mülkiyet konusunda yaklaşım yönünden piyasa ekonomisi mantığı ile çelişen bazı akımlar da bulunmakta olup, bunların düşünceleri de kısaca aşağıdaki gibi özetlenebilir:

---

[37] A. Smith, The Wealth of Nations, Volume:1, UK, 1920, s.123.

[38] A. Smith, The Wealth of Nations, Volume:1, UK, 1920, s. 67.

[39] A. Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, A.Ü.Hukuk Fakültesi Yayın No: 263, Ankara, 1969, s.246.

• *(ii) Marksist Yaklaşımlar:* A.Smith ve diğer klasik ekonomistler mülkiyetin meşruluğunu emeğe dayandırmakta, ancak hiçbirisi çalışmadan büyük mülkiyetlere sahip olan kapitalistlerin servetlerinin gayrimeşru olduğunu dile getirmemektedir. Bu çelişkiyi yakalayan Marx, emeğin hakkının "artık değer" ile gasp-istismar edildiğini iddia etmektedir. Toplumun üretim güçlerinin gelişmesi nedeniyle elverişsiz hale gelen ekonomik yapının değişmesi sonucunda, özel mülkiyet kuralı ortaya çıktıktan sonra, toplum, geçimi için gerekli olandan daha fazlasını üretmekte, artık değer ortaya çıkmaktadır. Marksist teoriye göre, iş gücünün satın alınması karşılığında ödenmemiş emekten sağlanan değer olarak ifade edilen artık değer, kapitalizmin temel amacıdır. Marx'ın kurulmasını öngördüğü toplumsal yapıda özel mülkiyet hakkı yoktur. Geçiş aşaması olan sosyalist devlette bütün üretim araçları toplumun yararına kullanılmak üzere devletin mülkiyetinde olacak, komünist toplumda ise bütün üretim araçları toplumsal mülkiyette olacaktır.

Sosyalist mülkiyet, üretim araçlarında toplum mülkiyetini, tüketim maddelerinde ise özel mülkiyeti öngörmektedir. Herkesten yeteneğine göre üretim bekleyen sosyalistler, tüketim maddelerinin dağılımının herkesin emeğine göre olması ilkesini kabul etmektedirler. Marx, komünizme geçiş aşaması olarak nitelediği proleterya diktatörlüğünde sosyalist mülkiyeti öngörmüştür. Sosyalist ve Marksistlerin rüyası Ekim 1917 devrimiyle Rusya'da, daha sonra birçok ülkede gerçekleşmiş ancak, kapitalizmde kapitalistin kölesi olan işçiler, özgürleşmek için kurdukları proletarya diktatörlüğünde daha korkunç bir köleliğe maruz kalmışlardır. Uygulamada üretim araçları mülkiyetinin topluma ait olması mümkün olmayınca, sosyalist ülkelerde olaya milli iktidarların el koyması kaçınılmaz olmuştur. Sosyalizm insanları mülksüzleştirmekle kalmamış, aynı zamanda özgürlüklerini de ellerinden alarak köleleştirmiştir. Özel mülkiyette toplumsal veya kolektif mülkiyete geçişin olumsuz etkileri, özellikle 1989 ve 1990'lı yıllardan sonra Merkezi ve Doğu Avrupa, Rusya, Türk Cumhuriyetleri ve diğer merkezi planlamalı ülkelerde açıkça görmek mümkündür. Proje kapsamında incelenme olanağı bulunan söz konusu ülkelerde ve özellikle Türk Cumhuriyetlerinde halen 1917 öncesi dönemdeki mülkiyet hakkının kurumlarının bile oluşturulamadığı, büyük arazi varlıkları ve özellikle kolektif tarım işletmeleri (kolhoz) ve devlet çiftliklerinin (sovhoz) nasıl özelleştirileceği, özel mülkiyette etkinliğin yükseltilmesi, konut mülkiyeti ve kat mülkiyeti konularında önemli eksikliklerin olduğu tespit edilmiştir. Tamamen özel mülkiyete geçiş ile uzun vadeli kiralama modelleri ile arazinin yerli ve yabancı özel kişi ve kuruluşlarca işletilmesi arasında bile seçim yapılamayan ülkelerin ve ülke içinde bölgelerin olduğu dikkati çekmiştir.

• *(iii) Anarşist Yaklaşımlar:* Anarşizmin öncüsü İngiliz düşünür Godwin'dir. 19. yüzyılın başlarında İngiltere'deki özel mülkiyet kurumunu "herkesin iyiliği" ilkesine temelde aykırı görür. Mülkiyet o kadar eşitsiz ve keyfî dağılmıştır ki, en aktif, en akıllı insanlar ailelerini açlıktan kurtarmak için en büyük çabayı sarf etmektedirler. Malların eşitsiz dağılımı, insanların düşünme gücünü yıkmakta, onları nefrete sürüklemekte; *zenginleri ihtirasa, kendini beğenmeye, yoksulları ise hileye, suça teşvik ettiği görüşünü* savunan Godwin'den sonra Max Stirner hiç bir hak istemediğini hiç bir hak da tanımak zorunda olmadığını savunmuştur. Striner'ın ferdiyetçi bir mülkiyeti savunduğu söylenebilir. Fransız anarşizminin temsilcilerinden Proudhon'a göre de mülkiyet toplumun intiharıdır. Proudhan, devrimlerin de bu yüzden mülkiyetten kaynaklandığını savunmuştur.

Ferdiyetçi anarşizmin Amerika'daki temsilcisi Benjamin Tucker, mülkiyetin adaletsiz dağılımı ve işleyişine karşı tavır almış, adaletsizliğin kaynağının kapitalizm olduğunu, işçinin meydana getirdiği artık değerin her türlü kira, kar ve faiz yoluyla tefeciliğe sebep olduğunu savunmuştur. Köleliğin tasarılı ölüm, mülkiyetin de hırsızlık olduğunu savunan Proudhon ise ömrünün son 25 yılını özel mülkiyet kaldırılmadan onun kusurlarının nasıl ortadan kaldırılacağı sorusuna cevap aramakla geçirmiştir. İnsanın doğası yönüyle iyi olduğu, hiç olmazsa iyi olabileceği temel fikri yanında, mülkiyet, din ve devlete karşı düşmanlığı anarşistleri birleştiren temel özellikler olarak sayılabilmektedir. Ancak tek bir anarşist teori yoktur. Özel mülkiyet kurumunu eleştirmekte birleşen anarşistler, kurulmasını özledikleri toplumda, malların insanlar arasında nasıl dağıtılacağı konusunda, birbirinden tamamen ayrı ve hatta birbirine aykırı görüşleri savunmuşlardır. Bu nedenle anarşizmin mülkiyet teorisine asıl katkısı, özel mülkiyet kurumunun eleştirisine ilişkin fikirlerde belirmektedir.

• *(iv) Neo-klasik Yaklaşımlar:* İktisat literatüründe mülkiyet hakkı esas olarak sahibine mülkiyet hakkının bulunduğu "şey" üzerinde istediği tasarrufu yapabilme hakkı olarak tanımlanmaktadır. İktisatçıların büyük bir bölümü için bu yönüyle mülkiyet hakkı, sahibine tam

olarak eşya üzerinde kontrol yetkisini verirken, bir ekonomik birim olan mülk sahibinin tam olarak ihtiyarına bırakılmış olan kararlarına ve eşyanın değerindeki artışa bağlı olarak oluşan net değer artışından faydalanma ya da net değer azalışlarından kaynaklanan kayıplara katlanma şeklindeki sonuçları getirmektedir[40]. Hakkın sağladığı avantajlar ve yükümlülükler bir gerçek kişi için olduğu kadar bir hükmi şahıs için de geçerli olabilmektedir. İktisaden bu ekonomik birimler açısından fark yoktur; ancak avantaj ve yükümlülüklerin kapsamı, biçimi ve uygulama ilkeleri arasında farklılık bulunabilir. Ekonomik aktörlerce mülkiyet hakkının kullanımından kaynaklanan maliyet ve faydaya ilişkin ekonomik sonuçların gözlenebilmesi için elbette hakkın kurumsal ve yasal yapısının bilinmesi ve çerçevesinin çizilmesi önemlidir. Böylece hakka ilişkin kurumsal ve yasal yapının, gerçek veya tüzel, yerli veya yabancı, ekonomik aktörlerin hakkın kullanımına bağlı olarak ekonomik ilişkiden beklenecek sonucun belirlenmesi mümkün olmaktadır. Ancak kurumsal ve yasal yaklaşıma ek olarak ekonomistlerin önemle üzerinde durdukları diğer bir nokta şudur ki, hakkın kullanımı aktörler arası ilişkileri ve bundan kaynaklanan maliyet-faydaya ilişkin sonuçları belirlerken, mülkiyet hakkına ilişkin iktisadi teori hakkın kullanımından kaynaklanan başarısızlığın esası olarak "piyasa hatası" ile doğrudan ilişkili olduğu vurgulanmaktadır[41].

Mülkiyet hakkına ilişkin iktisat teorisi, kurumsal ve yasal yapının oluşturduğu çerçevenin ekonomik davranışlara olan etkisiyle ilgilenmektedir. Mülkiyet hakkıyla kaynak kullanımından doğan maliyet ve fayda ilişkisi ve bunun yatırım ile tasarruflara olan etkisi incelenmektedir. Optimal kaynak kullanımı ile yasalar ve kurumlar tarafından belirlenen haktan kaynaklanan maliyetin minimize edilmesi ve faydanın ise optimizasyonudur[42]. Neo-klasik iktisat teorisine göre, mülkiyet hakkından kaynaklanan işlem maliyetleri, bireysel ve toplumsal fayda maksimizasyonu için zarar verici bulunmaktadır. İşlem maliyetleri, mülkiyete ilişkin olarak kayıt ve tescilden yargı ve idari başvuru harçlarına kadar çeşitli maliyet unsurlarını kapsamakta ve hemen her zaman pozitif değerli ve sonsuza kadar giden bir değer olarak görülmektedir. Mülkiyet hakkının yasalar veya idare tarafından sınırlandırıldığı durumlarda, işlem maliyetlerinde artış olduğu varsayılmakta; mülkiyet hakkının yasal (resmi) olarak tanımlanmadığı veya hakkın kapsamının tam olarak belirlenemediği ya da hakkın çok zayıf olarak yasalar ve kurumlar tarafından korunduğu durumlarda ise hem işlem maliyetleri, hem de risk maliyetleri artmaktadır. Diğer yandan gelir üretme aracı olarak hakkın veya mülkün kendisinin değeri ne kadar küçükse, ekonomik birimlerin gönüllü yatırımları da o kadar başka alanlara kayar. Hakkın kullanımından kaynaklanan maliyetler ise haktan sağlanan net getiriyi aştığı ölçüde, her ne kadar sosyal olarak yararlı olsa da o faaliyet ve hakkın kullanımından vazgeçilecektir[43].

1960'lı yıllardan sonra iktisatta oluşmaya başlayan kırılma noktası ile mikro iktisadın matematiksel iktisada kaymaya başlamasında mülkiyet hakları ekonomisi olarak adlandırılabilecek bir eğilimin gelişmeye başlaması etkili olmuştur[44]. Bu eğilim en çok "hukuk ve iktisat" alanının gelişmesi ve özellikle de Nobel ödüllü Ronald H. Coase'un adıyla bilinen teoremden etkilenmiştir. *Coase Teoremi'*ne göre işlem maliyetlerinin (transaction cost) olmadığı durumlarda, üretimin dışsallığı üretim sürecinin taraflarınca en etkin olacak şekilde dengelenecektir. Dışsallık konusu genel olarak ekonomide olduğu kadar mülkiyet hakkı teorisi için de önemli olmuştur. Coase dışsallıkların taraflarca en etkin olarak dengelenebilmesi için iki koşul öngörmektedir. İlki dışsallık yaratan üretim faaliyeti üzerindeki mülkiyet haklarının iyi ve tam olarak belirlenmiş olması ve bu hakkın hukuki ve siyasi olarak korunmasıdır (yargı organları ve devlet güvencesinde olmalıdır). İkinci koşul ise pazarlık maliyetinin sıfır veya sıfıra yakın ve pazarlığın toplam getirisini aşmayacak düzeyde olmasıdır. Coase'un 1960 tarihli makalesinde anılan teoremin temelini mülkiyet hakkı oluşturmakta ve refah iktisadının Pigou geleneğinden de böyle ayrılmaktadır[45]. Çünkü Coase'a

---

[40] Y. Barzel, Economic Analysis of Property Rights, Cambridge University Press, UK, 2003, s.3; A.R. Walters, Economic Growth and The Property In: The Revolution in Development Economics, Eds.: J. A. Dorn, S. H. Hanke ve A.A Walters, Cato Institute, Washington, US, 1998, s.114.

[41] W.D. Soileau, Past is Present: Urban Real Property Rights in the People's Republic of China, Pacific Rim Law and Policy Association Journal, Vol.3 (2), Washington, USA, 1995, s.303.

[42] W.D. Soileau, Past is Present: Urban Real Property Rights in the People's Republic of China, Pacific Rim Law and Policy Association Journal, Vol.3 (2), Washington, USA, 1995, s.306.

[43] W.D. Soileau, Past is Present: Urban Real Property Rights in the People's Republic of China, Pacific Rim Law and Policy Association Journal, Vol.3 (2), Washington, USA, 1995, s.306.

[44] N. J.Foss, Misesian Ownership and Coasian Authority in Hayekian Settings: The Case of the Knowledge Economy, The Quarterly Journal of Austrian Economics, Vol: 4 (4): (Winter 2001): 3–24.

[45] R.H.Coase, The Problem of Social Cost, The Journal of the Law and Economics, Vol: III (October 1960): 1-44.

göre üretim sürecindeki dışsallıklar konusu Pigou geleneğindeki gibi fiziki bir varlık olarak görülen üretim faktörü kavramına değil, ancak bu faktörler açısından üretim sürecinde kullanılan mülkiyet hakkına bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. İşlem, mal ve hizmetin kendisinin değil, ancak mülkiyet haklarının değişiminden oluşur. Coase'un Nobel aldığı törende yapmış olduğu konuşmada[46] da belirttiği gibi, işlem maliyetlerinin sıfır olduğu bir varsayımsal dünyada üretim değerini arttırmak için taraflar hukuki düzenlemeler üzerinden pazarlık yapabilirler. Ancak gerçek dünyada eğer hukuki düzenlemeler buna izin veriyorsa, pozitif işlem maliyetleri son derece maliyetli bir süreçtir. Bu nedenle bireylerin sahip olduğu haklar, beraberinde getirdiği yükümlülük ve sağladığı diğer haklarla birlikte, geniş ölçüde kanunlar tarafından belirlenir. Bu koşullarda ekonomik sistemin işleyişi üzerinde hukuki sistemin derin bir etkisinin olduğu vurgulanmaktadır.

Neo-klasik iktisat kuramına göre, mülkiyet hakkı potansiyel bir ekonomik değere sahip olduğu için mümkün olduğunca değişik biçimlerde tanımlanmalı ve mümkün olduğunca çok sayıda ekonomik aktör tarafından kullanılmalıdır. Çünkü böylece çok sayıda fayda sağlayan değişime bağlı olarak bireysel ve toplumsal değer yaratmak mümkün olmaktadır. Ayrıca yatırımın getirisini maksimize etmek için işlem yürütme maliyetlerini azaltmak da gereklidir. Bilgi maliyetlerini azaltmak için de mülkiyet hakları mümkün olduğu kadar açık ve belirgin şekilde tanımlanmalı, hakka ulaşım kamuya açık ve öngörülebilir olmalıdır[47]. Mülkiyet hakkı üzerinde çalışan iktisatçılar üç ana grupta toplanmakta[48] olup, bunlar aşağıda kısaca özetlenmiştir:

- Birinci grup ilk kuşak mülkiyet hakkı ekonomisi çalışanları (Armen Alchian, Ronald Coase, Harold Demsetz ve Steven Cheung) olup, mülkiyet üzerinden daha çok tartışma düzeyinde ilk ve temel ekonomik açıklamalarla hakkın ekonomik anlamını tartışmaya açmışlardır.

- İkinci grup çalışmalar *mülkiyet hakkı teorisyenleri* olarak bilinen iktisatçılardan (Louis De Alessi, Yoram Barzel, Eirik Futuborn, Douglass North, Steven Pejovich ve John Umbeck) oluşmaktadır. Bu iktisatçıların çalışmaları esas olarak mülkiyet hakkına ilişkin kurumsal düzenlemelerin ekonomik performans ve kararlara olan etkilerinin analizinden oluşmaktadır.

- Üçüncü kuşak olan modernler (Douglas Allen, Lee Alston, Thrainn Eggerstson, Gary Libecap, Dean Lıecek vb) ise 1980'li yılların ortalarından itibaren mülkiyet hakkı üzerinden formel sözleşme teorisi ve mülkiyet hakları yaklaşımını ele almaktadırlar.

Bir toplumda ekonomik gelişme ile kurumsal, sosyal ve yasal yapı arasında önemli bağların olduğuna dair giderek artan bir vurgu olduğu iktisat literatüründe kendini göstermeye başlamıştır. Son yıllarda bu kapsamda özellikle mülkiyet haklarının taşıdığı öneme ilişkin ciddi incelemeler yapılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre gelişmişlik seviyesiyle mülkiyet hakları sisteminde kaydedilen ilerleme arasında somut bir bağlantı mevcuttur[49].

Literatürdeki ilk çalışmalar belirli bir şekilde yapılandırılan mülkiyet haklarının kaynakların dağılımı ve kullanımını belirli ve öngörülebilir şekilde etkilediği sonucuna ulaşmaktadır. *Araştırma sonuçları, tanımlaması ve korunması zayıf mülkiyet haklarının olduğu toplumlarda ekonomik performansın olması gerekenden daha zayıf olduğu ve bunun kronik bir sonuç olduğunu göstermektedir*. Bu nedenle gelişmekte olan veya geçiş ekonomilerinin yapılandırılmasında, mülkiyet hakkı bir çözüm önerisi olarak sunulmaktadır[50]. İlk dönem çalışmaları genel olarak optimist yaklaşım olarak görülmektedir[51]. Ekonomik etkinliği sağlamanın en önemli faktörü olan mülkiyet haklarında üç kriter bulunmalıdır:

- Hakkın kullanımı geneldir; tüm kıt kaynakları kapsar.

---

[46] R.H. Coase, The Institutional Structure of the Production, Lecture to the Memory of Alfred Nobel, December 9, 1991, s.6. http://www.mtk.ut.ee/doc/Coase.pdf (Erişim Tarihi:5.8.2011).

[47] W.D. Soileau, Past is Present: Urban Real Property Rights in the People's Republic of China, Pacific Rim Law and Policy Association Journal, Vol.3 (2), Washington, USA, 1995, s.307.

[48] W.D. Soileau, Past is Present: Urban Real Property Rights in the People's Republic of China, Pacific Rim Law and Policy Association Journal, Vol.3 (2), Washington, USA, 1995, s.306.

[49] A.M.Uzun, Mülkiyet Hakları ve Ekonomik Gelişme, Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Cilt:23, Sayı:1, Sivas. 2009, s.291-308.

[50] G.D.Libecap, Contracting for Property Rights, Cambridge University Press, 1993, UK, s.1; W.D. Soileau, Past is Present: Urban Real Property Rights in the People's Republic of China, Pacific Rim Law and Policy Association Journal, Vol.3 (2), Washington, USA, 1995, s.307-310.

[51] G.D. Libecap, Contracting for Property Rights, Cambridge University Press, 1993, UK, s.1.

- Münhasır haktır.
- Hak devredilebilir, düşük veya yüksek kârlılık sağlayacak şekilde değişime konu edilebilir.

Demsetz'e göre, uzun dönemde üç ölçütün tamamı bulunmaktadır[52]. Ancak uygulama sonuçları bakımından geçiş ekonomilerinin bir kısmında -özellikle Rusya ve Ukrayna gibi- gözlenen yavaş ve zayıf ekonomik performans ile birlikte mülkiyet hakkı çalışmalarının ikinci evresine gerilemesine sebep olmuştur. Bu aşamada mülkiyet hakkının getirildiği ekonomik sistemlerde nasıl geliştiği, hangi nedenlerle etkili ve verimli sonuçların alınamadığı araştırılmış ve analizlerin önemli bir kısmı hakkın tesisi sırasında sözleşme ve pazarlık maliyetleri ile işlem maliyetlerini kapsamıştır. Hakkın kurulması ve kullanılmasına bağlı olarak ekonomik performansı etkileyen faktörler olarak sözleşme taraflarının sayısı ve heterojenliği, taraflara sağlanan bilgi, hakkın bağlı olduğu ekonomik varlığın fiziki koşulları ve değeri ortaya konulmuştur. Daha sonra ise bireysel net gelir ve dağılım konuları tartışmalara eklenmiştir. Ekonomik olarak toplam faydası daha yüksek olsa da bireylerin, güvenli ve iyi tanımlanmış mülkiyet hakları yerine statükoyu korumayı tercih edebildikleri gözlenmiştir[53].

İktisadi olarak mülkiyet hakkı bireylere arazi parçası, su yüzeyi gibi belirli varlıklar üzerinden imtiyazlar tanımlayıp sınırlandıran hak olarak tanımlanmakta ve mülkiyet hakkı ve imtiyazlarının çeşitli şekillerde kullanılmasını sağlamaktadır. Örneğin, üçüncü kişileri kullanımdan dışlamak, yatırım kaynağı olarak veya kira getirisi sağlayacak şekilde kullanmak, satış veya başka yollarla hakkı başkalarına devretmek gibi[54]. Ancak mülkiyet hakkının içeriği ve kurulması ile ekonomik davranışlara olan etkileri ve ekonomik performansa etkileri pek çok değişik faktöre bağlıdır. Mülkiyetin anayasal temelleri, yasalar, mahkeme kararları ve sözleşmeler, mülkiyet hakkının kapsamının her birey için farklılaşmasına sebep olmaktadır. Genel olarak mülkiyet hukukunun teşvik ettiği ve koruduğu ölçüde hakkın sahibi olan şahıslar bu hakkı serbestçe kullanırlar. Bu konu mülkiyet ve hukuk başlığı altında ele alınmaktadır.

Tartışmaların kuşkusuz en önemlilerinden biri mülkiyet hakkının kaynak dağılımına olan etkisidir. Libecap'e göre mülkiyet hakkını tanımlayan ve yürürlüğe sokan siyasi birimler olduğuna göre, mülkiyet rejimini belirleyen ekonomik birimlerin çıkarları ve bunların pazarlık gücüne bağlı olarak belirlenmektedir. Bireyleri mevcut bir mülkiyet hakkı üzerinden sözleşme yoluyla değişiklik yapmaya iten üç faktör mevcuttur[55]:

- Fiyatların göreli olarak değişmesi,
- Üretim sürecindeki değişiklikler ve teknolojik zorunluluklar,
- Tercihlerdeki ve siyasi parametrelerdeki değişmeler.

Yukarıdaki faktörlerden ilk ikisi ekonomi ve piyasadan kaynaklanmakta ve mülkiyet hakkı değişiklikleri ile getiri artışı beklenmektedir. Fiyatlardaki göreli artış veya üretim maliyetindeki düşüşün sebep olduğu mülkiyete bağlı kira geliri beklentisindeki artış nedeniyle yeni rakipler ortaya çıkacaktır. Ayrıca mülkiyete ilişkin belirsizlikler uzun dönemde kaynak yatırımı yapmaya veya kaynağın sosyal değerini maksimize eden üretime engel oluşturmaktadır. Mülkiyet hakkı siyasi kararlarla belirlendiği için, mülkiyet hakkının ne şekilde tanımlanacağı ve buna bağlı yükümlülüklerin kapsamı oy maksimizasyonu yapan siyasetçinin mülk sahiplerinin ve bunların rakipleri konumunda olacak diğerlerinin lobi faaliyetlerine olan tepkilerine bağlı olarak belirlenecektir[56]. Özellikle gelişmekte olan ülkeler ve bölgesel finansal merkez olma yolundaki ülkeler ve Türkiye'de yabancı gerçek kişi ve tüzel kişilere taşınmaz mülkiyeti ediniminde sağlanan kolaylıklar, ekonomik ve sosyal etkisinden çok politik yönü ile ele alınmakta, yabancı yatırımlarının diğer yönleri ihmal edilmektedir.

Literatürde mülkiyet haklarının insan haklarının yerini alıp alamayacağıyla ilgili tartışmalar

---

[52] Demsetz, Towards a Theory of Property Rights, The American Economic Review, Vol: 57 (2), Papers and Proceedings of the Seventy-ninth Annual Meeting of the American Economic Association (May 1967), s.347-359.

[53] G.D.Libecap, Contracting for Property Rights, Cambridge University Press, UK, 1993, s.4.

[54] G.D.Libecap, Contracting for Property Rights, Cambridge University Press, UK, 1993, s.1.

[55] G.D.Libecap, Contracting for Property Rights, Cambridge University Press, UK, 1993, s.16.

[56] G.D. Libecap, Contracting for Property Rights, Cambridge University Press, UK, 1993, s.16-17.

da yapılmaktadır[57]. Bazı ekonomistler büyüme ve gelişme hedefleri açısından temel insan hakları ihlallerinin olmamasını zorunlu başlıca koşul olarak görmektedirler. İnsan haklarıyla olan ilişkisiyle ilgili tartışmalar bir kenara bırakılırsa mülkiyet haklarının bütün hakların teminat altına alındığı serbest bir ekonomik sistem altında anlamlı olabileceği belirtilmektedir. Diğer bir ifadeyle gelişme hedefleri açısından genel anlamda kurumsal ve yasal sistemin elverişli olması önemli bir parametre olarak görülmektedir. Mülkiyet hakları bu sistemin vazgeçilmez ve giderek önemli hale gelen bir parçası olarak görülebilir. Günümüzde artık kurumların, ekonomik gelişmede temel bir öneme sahip olduğu görüşü büyük ölçüde kabul görmekte, ancak bu kurumların neler olduğu konusunda ya da hangi kurumların daha öncelikli olduğu hususunda anlaşmazlık yaşanmaktadır. Bununla birlikte birçok ekonomist ve siyaset bilimcinin mülkiyet haklarının uygulanmasını bu kurumlar setinin önemli bir unsuru olarak gördükleri açıktır. Yine farklı grupların mülkiyet haklarının korunması arasında bir çatışma olduğu zaman, kimin mülkiyet haklarının korunması gerektiği hususunda sorular ortaya çıkmaktadır[58]. Elbette bunlardan hiçbiri mülkiyet haklarının önemini zayıflatacak unsurlar olmamakla birlikte, belki de bu alanda yeni bazı düzenlemelere zamanla ihtiyaç duyulması söz konusu olabilecektir. Bir siyasi ve ekonomik sistemin mülkiyet hakları için etkin ve güçlü bir temel sağlaması esas olarak uzun vadeli ve sürdürülebilir bir gelişmenin temel koşullarından biri olması yönüyle önem kazanmaktadır[59]. Önemli bir tartışma da, mülkiyet hakkı – üçüncü kuşak haklar veya dayanışma hakları arasında sıklıkla ortaya çıkan çatışmadır. Dayanışma haklarının en önemlilerinden biri olan çevre hakkının kullanımı çoğu kez mülkiyet hakkını sınırlandırmayı gerektirmektedir. Bunun en önemli örnekleri arasında kıyıların kamu malı olması ve kıyı-kenar çizgisi ile kıyı (sahil) şeridi arasında yapılaşma ve özel mülkiyet yasağı, arkeolojik ve doğal sit alanlarında arazi kullanım kısıtları ve yapılaşma yasakları sayılabilir[60].

Piyasa ekonomisinde insanları başka türlü harekete geçirmek, karşılaştırmalı üstünlüğe sahip oldukları alanlarda uzmanlaşarak birbirleriyle ticarete yönlendirmek hemen hemen imkânsız olacaktır. Bu bakımdan mülkiyet hakları daima etkin bir teşvik mekanizması oluşturan herhangi bir siyasi-ekonomik sitemin vazgeçilmez unsurlarından biri olmuştur. Piyasa ekonomisi taraftarları kaynak dağılımındaki etkinsizlikleri mülkiyet hakları sistemindeki noksanlıklara bağlarlar. Bütün kaynaklara özel olarak sahip olunduğu zaman, kaynaklar da etkin dağılacaktır. Tam mülkiyet haklarının geçerli olduğu piyasalarda ise aşağıda sıralanan dört önemli koşul aranmaktadır:

- *Evrensellik (*bütün kaynaklara özel olarak sahip olunması),
- *Kişiye özellik (*özel sahip olunan bir kaynaktan başkalarının menfaat sağlamasını önlemenin mümkün olması),
- *Transfer edilebilirlik (*bir kaynağın sahibinin söz konusu kaynağı istediği zaman satabilmesi)
- U*ygulanabilirlik (*kaynaktan gelen menfaatlerin bilinçli bir şekilde piyasa tarafından dağıtılmasının uygulanabilir olması).

Belirtilen koşullar altında kıt bir kaynağın sahibi onun kullanımından ya da satışından gelen net yararı maksimize edecek bir özendirmeye sahip olacaktır. Örneğin, maliki olduğu bir araziden net maksimum kazancı sağlayacak yatırım, teknoloji ve üretim seviyesini tarım üreticisinin seçmesi beklenmektedir[61]. Ancak toplum yararı gerekçesi ile arazinin bu yönde kullanımına kısıtlama getirilebilir. Bununla birlikte araziden sağlayacağı net maksimum kazancı yeterli bulmayan bir üretici de arazinin tarım veya tarım dışı amaçlarla kullanım için yerli ve yabancılara satışını da normal olarak karşılamak gerekir. Piyasa sistemi acısından mülkiyet haklarının açıkça tanımlanması da özellikle önemlidir. Mülkiyet hakları muğlak ya da siyasi yaklaşımlara bağımlı ise, ekonomik menfaatin belirsiz hale gelmesi nedeniyle mübadeleye yönelik isteksizlik ortaya

---

[57] L. Blume ve S. Voigt, The Economic Effects of Human Rights, Kyklos, Vol (2007):60(4):509–538; Murray N. Rothbard, Man, Economy and State: A Treatise on Economic Principles (With Power and Market), Ludwig von Mises Institute, Second Edition, Scholar's Edition, Auburn, Alabama, 2004.

[58] D. Acemoğlu, The Form of Property Rights: Oligarchic vs. Democratic Societies", NBER Working Paper No:10037, 2003, s.35.

[59] A.M. Uzun, Ekonomik Gelişme ve Mülkiyet Hakları, Atatürk Üniversitesi İİBF Dergisi, Cilt:23, Sayı (Ocak 2009):1:290-308.

[60] Detaylı analiz ve değerlendirmelerle ilgili olarak bakınız: Y. Aliefendioğlu, Türkiye'de Koruma Alanlarındaki Taşınmazların Kullanımı ve Koruma Statülerinin Taşınmaz Piyasaları ve Değerlerine Etkileri: Muğla İli Örneği, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Doktora Tezi, 2011, Ankara.

[61] M. Todaro, Economic Development, Seventh Edition, Addison Wesley, 2000, s.422.

çıkacaktır. Oysa mübadelelerin büyümesi işbölümü ve uzmanlaşmanın avantajlarından yararlanabilmenin başlıca koşulu durumundadır[62].

## 5. KAMU EKONOMİSİ YÖNÜNDEN MÜLKİYET YAKLAŞIMI

Devletin ekonomiye müdahale gerekçelerini açıklamakta kullanılan saf kamu malı-özel mal ayırımı kamu mülkiyeti-özel mülkiyet ayırımında da yararlı bir kullanım sunmaktadır. Saf kamu malları ortak tüketime konu olan, kimsenin tüketimden dışlanamadığı, bir kişinin tüketiminin başkasının faydasını azaltmadığı ve faydası bölünemeyen mallar olarak tanımlanır[63]. Faydanın bölünemezliği malın fiyatlandırılamamasına neden olmaktadır. Temel olarak ulusal güvenlik, kamu düzeni ve adalet gibi hizmet niteliğindeki mallardan oluşur ve fiyatı olmayan bu mallar ancak devlet tarafından sunularak vergilerle finanse edilir. Oysa özel mallarda üretim sürecinden geçerek piyasaya fiyatlandırılarak sunulma, tüketimde tüketicilerin rakip olmaları ve faydalarının özel mal için fiyat mekanizması yoluyla belirlenmesi söz konusudur. Dışsallık ise herhangi bir ekonomik faaliyetin hedeflenenin dışında sonuç doğurmasıdır. Bu beklenmeyen sonuç üretimden ya da tüketimden kaynaklanabilir, öte yandan olumlu-pozitif ya da olumsuz-negatif olabilir. Olumsuz dışsallıkta maliyetin bir bölümünü bir başkasının yüklenmesi nedeniyle o ekonomik faaliyet gereğinden fazla gerçekleştirilirken, olumlu dışsallıkta faaliyetten başkaları herhangi bir bedel ödemeksizin yararlanmaktadır ve bu nedenle de genellikle olması gerektiğinden daha az üretilir. Öte yandan doğal tekellerin varlığı veya erdemli malların tüketimini sağlamak amacıyla devletin ekonomik hayata müdahalesi kaçınılmaz olmaktadır[64].

## 6. MÜLKİYET HUKUKU VE GELİŞİMİ

Hukuk literatüründe en tartışmalı konulardan biri de *mülkiyet kavramıdır.* Tartışmanın odak noktası, mülkiyet kavramının yapı ve içeriğinde malike tanınan yetkilere ilave olarak ödevler veya yükümlülüklerin de bir unsur olarak varlığı veya yokluğu konusudur. Bu bakımdan liberal sistemde mülkiyetin soyut ve genel (evrensel) bir kavram olduğu ve mülkiyetin sadece yetkilerden oluştuğu ileri sürülürken, sosyal (karma) hukuk sisteminde, mülkiyet kavramı içinde yetkilere ilave olarak ödevlerin de olması gerektiği savunulmaktadır. Yukarıda kısaca açıklanan sosyalist mülkiyet sisteminde ise, özel (bireysel) mülkiyete çok dar bir alan tanınmakta ve mülkiyet kavramının ilke olarak ödevlerden oluştuğu, yetkilerin ise çok sınırlı ve istisnai olduğu ileri sürülmektedir. Mülkiyeti bir hak olarak değil, sosyal bir ödev olarak gören araştırmacılar da maliki hak sahibi yerine toplumun güvenilen bir kişisi (yed-i emini) olarak eşyanın kendisine emanet edildiğini ileri sürmektedirler[65].

Farklı ekonomi okulları ve ideolojilerde mülkiyete konu olan şeylerin birey ve toplum yaşamında taşıdığı öneme verilen değişik değerler tartışmaya konu olmuştur. Bazı yazarlar konuya yalnız birey (malik) yararı açısından ve bazıları da sadece toplum yararı açısından yaklaşmaktadır. Oysa konuya hem birey, hem de toplum yararı açısından bakıldığı zaman, sorunun çözümü çok daha gerçekçi ve bilimsel bir nitelik taşıyacaktır. Bu bakımdan mülkiyet, birey yararı ile toplum yararı unsurlarından oluşan bir bütün niteliğinde görülebilir. Aslında mülkiyet hakkına konu olan şey üzerinde birey olarak malikin hak ve yararı olduğu gibi, malikin içinde yaşadığı toplumun da bir yararı bulunmaktadır. Bunlar, mülkiyet hakkının bireysel ve sosyal yön ve niteliklerini oluşturmaktadır. Kısaca mülkiyet hakkı, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde kişiyle eşya arasında doğrudan doğruya mevcut olan hâkimiyet ilişkisinin diğer kişilere karşı korunmasıdır. Mülkiyet, içerdiği yetkiler yönünden, bazen kısmen sınırlandırılmış olsa bile, yine de hukuk düzeninin eşya üzerinde kurulmasına izin verdiği en geniş, en kapsamlı ve en mutlak bir hâkimiyet hakkı olarak görülmektedir. Mülkiyet hakkı ile ilgili başlıca üç sistem göze çarpmakta olup, bunlar kısaca aşağıda özetlenmiştir[66]:

- *(i) Klâsik (Liberal) Sistem:* Kişi-eşya ilişkisinde malike şey üzerinde sınırsız hak tanır. Üretim ve tüketim mallarının mülkiyeti ilke olarak bireylere aittir. Ö*zel veya bireysel mülkiyet*

---

[62] A.M. Uzun, Ekonomik Gelişme ve Mülkiyet Hakları, Atatürk Üniversitesi İİBF Dergisi, Cilt:23, Sayı (Ocak 2009):1:290-308.

[63] A.Pınar, Maliye Politikası, Natürel, Ankara, 2006, s. 10.

[64] A.Pınar, Maliye Politikası, Natürel, Ankara, 2006, s. 9-13.

[65] F.Eren, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, s.5-16.

[66] F.Eren, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, s.5-16.

*sistemi* adı da verilen bu sistemde malikin eşya üzerinde mutlak, sınırsız ve tekelci bir hâkimiyet hakkı mevcuttur[67]. Saf liberal mülkiyet anlayışına göre mülkiyet hakkı; kişiye bağlı, dokunulmaz, vazgeçilmez ve zamanaşımına uğramaz kutsal bir haktır. Malik kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkileri gereğince malını fiilen dilediği gibi kullanır, bundan yararlanır, elinde tutar, şekil ve niteliğini değiştirir, parçalara ayırır, kötüleştirir, tüketir, yok eder, hukuken bunu mülkiyetini satış, bağışlama ve trampa yollarıyla başkalarına devredebileceği gibi, sınırlı ayni haklarla takyit edip, terk de edebilir. Buna göre mülkiyet hakkının sağladığı yetkiler, fiili ve hukuki tasarruf yetkilerinden oluşmaktadır.

Klasik sistemi savunanlara göre mülkiyet hakkının özü ve içeriği sadece yetkilerden oluşmaktadır. Bu yaklaşımda mülkiyet doğal bir hak olarak görülmektedir. Buna göre, fikir ve düşünce özgürlüğü gibi, mülkiyet özgürlüğü de insanın doğasında mevcuttur. Bu sistemde bireysel mülkiyet hakkı, mutlak, sınırsız, tekelci ve doğaldır. Bu sebeple, bunlara, dışarıdan hiç bir müdahale yapılamaz. Aksine, malik mülkünde dilediği gibi hareket etmekte serbesttir. Mülkiyet hakkı sahibine mutlak ve tekelci bir kullanma, yararlanma ve tasarruf hakkı vermektedir. Birey dilerse malını, kullanmama, yararlanmama ve tasarruf etmeme hakkına da sahiptir. Üretim araçları üzerindeki özel mülkiyet, malikin bireysel yararlarını önde tutmayı gerektirir. Ferdin menfaati toplum menfaatinden önce gelir. Bireysel menfaatle toplumsal menfaat çatışırsa, bireysel menfaat esas alınır. Bu anlayış esasen 18. yüzyılın ortalarından itibaren gelişmeye başlayan kapitalist ekonomi ve Sanayi Devrimine uygun bir sistemdir. Bu sistemde, devlet pasif bir rol oynadığından, müdahale hakkına sahip değildir. Bireysel (özel) girişim, sosyal ve ekonomik yaşamın temel unsuru olduğu için, mülkiyet hakkına da sınır koyma ve müdahale etme, ilke olarak söz konusu olamaz.

- *(ii) Marksist Sistem:* Bu sistem, kişi-eşya ilişkisini, klâsik sistemin aksi yönünde değiştirmiş ve eşyanın mülkiyetini fertten alarak topluma veya devlete tanımıştır. Marksistlere göre, özel mülkiyetin yaratmış olduğu sosyal adaletsizlik, ancak üretim araçları üzerindeki bireysel mülkiyet hakkının devletleştirilmesi yoluyla önlenebilir. Marksist teori, üretim araçları, tarım arazileri, doğal kaynak ve servetler ile ormanlar üzerindeki özel (bireysel) mülkiyete karşıdır. Mülkiyet ilişkisi, malik-eşya-toplum şeklindeki üçgen olarak ele alınmakta ve burada eşyanın büyük bir kısmı ve özellikle üretim araçları yönünden toplum-eşya ilişkisinin hakim olduğu görülmektedir. Ancak tüketim malları gibi sınırlı bir eşya grubu üzerinde birey (malik)-eşya-toplum ilişkisi göze çarpar. Arazi piyasasında kolektif çiftlik ve diğer kooperatif kuruluşların mülkiyeti sosyalist mülkiyetin ikinci şeklini oluşturur. Kolektif çiftlik (kolhozlar), Sovyet hukuk ve toplum yapısında önemli bir yer tutmuştur. Kolhozlar, işlettikleri arazinin maliki olmayıp, sadece yararlanma hakkına sahiptir. Sovyet hukukunda mülkiyetin üçüncü şekli sosyal kuruluşların mülkiyeti olup, bu kuruluşlar arasında sendikalarla diğer kuruluşlar yer almakta ve bunlar da işletmeleri, bina, tesis ve dinlenme yerleri, eğitim evleri, kulüp ve stadyum gibi varlıkların mülkiyetine sahip olabilmişlerdir. Bu yaklaşım 1991 sonrası dönemde uygulanma olanağı ve önemini büyük ölçüde yitirmiş ve kolektivist anlayış yerini özel mülkiyete bırakmış ve Doğu Bloku ülkelerinin hemen tamamı karma bir mülkiyet anlayışına dönüşüm sürecini büyük ölçüde tamamlamışlardır.

Özellikle son 20 yıl içinde söz konusu ülkelerdeki ekonomik düzen değişiklikleri, başta Balkan Ülkeleri, Baltık Ülkeleri, Rusya, Kafkas ve Türk Cumhuriyetleri, Çin ve Latin Amerika'da taşınmaz üzerinde kısmen veya sınırlı koşullarda mülkiyet hakkının tesisine yol açmış ve hatta yabancı sermaye akışını sağlamaya yönelik yaklaşımlar büyük ölçüde kabul görmüştür. Bununla birlikte eski Doğu Bloku ülkelerinde son 20 yılda gerçek ve tüzel kişiler ve özellikle yabancılara sağlanan mülkiyet hakkının, -aşağıda detaylı olarak incelenen ülke modellerinde de görüleceği gibi- liberal ve hatta modern mülkiyet yaklaşımlarından farklılaştığı görülmektedir.

- *(iii) Karma (Modern) Mülkiyet Anlayışı:* Hem ülkemizde hem de Batılı ülkelerde uygulanan mülkiyet sisteminin karma mülkiyet sistemi olduğunu söyleyebiliriz. Bu sistemde mülkiyet hakkı korunmakla birlikte, mülkiyet hakkının kullanımı kamu yararını sağlamak üzere sınırlandırılabilmektedir. 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu (Md. 683 vd.), ilke olarak liberal-bireyci görüşten esinlenmiştir. Ancak 1982 Anayasası'nın 35. maddesi farklı bir mülkiyet anlayışını getirmiştir. Buna göre "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" hükmü yer almaktadır. Bu anlayış liberal mülkiyet kavramından çok karma bir mülkiyet anlayışını

[67] A. Düren, Toprak Hukuku Dersleri, Ankara, 1972, s.41.

yansıtmaktadır. Anayasa'nın 35. maddesinin birinci fıkrası özel (bireysel) mülkiyet hakkını garanti altına almakta olup, buna göre mülkiyet hakkı, hem bir kurum, hem de bireysel (özel) bir hak olarak devletin müdahalelerine karşı güvence altına alınmıştır. Türk Hukuk Sistemi yönünden mülkiyet hakkı, ancak kamu hukuku (başta Anayasa) ve özel hukukun ilgili hükümleri esas alınarak yorumlanıp belirlenebilecektir. 4721 Sayılı Kanun malike eşya üzerinde hukuk düzeninin sınırları içinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisini vermektedir (Md.683). *Hukuk düzeninin sınırları içinde* ifadesi ile mülkiyet kavramına sonradan, dışarıdan konulmuş sınırlar ve istisnalar değil, mülkiyet kavramının içinde mevcut ödevleri de ifade etmektedir. Mülkiyet hakkının kullanımının kanunla sınırlanabileceğini açıkça düzenlenmiş olup, sınırlamada temel ölçüt kamu yararı olacaktır. Ancak kamu yararı kavramı bağımsız, mutlak bir kavram olmayıp, nispî ve izafî bir kavram olarak görülmektedir. Kamu yararı kavramı, ilk planda kanun koyucuya hitap eder. Bu kavram bireysel garanti sınırları içinde mülkiyet hakkını kanun koyucuya karşı etkili bir biçimde korur. Kamu yararı ölçütü, mülkiyet hakkına yapılacak müdahale ve sınırlamalar için açılmış bir kapı olmayıp aksine, kamu yararı kavramı, devletin mülkiyet düzenine yapacağı müdahaleler ile sınırlı olacaktır[68].

Sonuç olarak mülkiyet esnek bir kavram olup, kapsam ve genişliği her zaman ve her yerde aynı ve değişmez soyut bir kavram değildir. Mülkiyet hakkı*, sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkilerinin tamamını veren ve herkese karşı ileri sürülebilen, tam, mutlak ve münhasır bir ayni haktır.* Mülkiyet kavramının içeriğini oluşturan yetki ve ödevleri belirlemek, mülkiyet hakkının kapsam ve sınırlarını tespit etmek, Anayasa'ya göre kanun koyucuya verilmiş bir yetki ve ödevdir. Ancak, kanun koyucu, malikin ödevlerini belirlerken sınırsız bir yetkiye sahip değildir. Diğer bir ifadeyle kanun koyucunun malikin yetkilerini kısıtlama yetkisi de Anayasa'da öngörülen ilkelerle sınırlandırılmıştır. Buna ilave olarak kamu yararı amacıyla dahi kanun koyucu mülkiyet hakkının özüne dokunamaz. Özel mülkiyet, özgürlükçü demokratik yaşamın vazgeçilmez koşulu, özü ve garantisi olarak görülmektedir. Gerçek yaşamda "*kişiye ait belirli bir mülkiyet ve teşebbüs alanının bulunması, kişinin siyasal iktidara karşı muhalefet edebilmesinin bir şartı" olarak görülmektedir*[69]*.* Deneyimlere göre mülkiyet hakkı, hürriyetlerin varlık ve etkinliğinin ön koşulu olarak gösterilmektedir. Mülkiyet hakkı olmaksızın kişisel hürriyet düşünülemez. Mülkiyetle özgürlükçü hukuk düzeni, liberal demokrasi arasında amaç ve işlev yönlerinden güçlü bir bağ mevcuttur. Özel mülkiyetin tanınmadığı bir düzende özel girişim ve sözleşme özgürlüğü olmayacağı gibi, demokratik (liberal) hukuk devleti ve sosyal devlet anlayışından da söz edilemeyecektir. Hatta günümüzde yaşanan krizlerden çıkış yolunun özel mülkiyetten geçtiği, mülkiyete müdahalelerin olduğu ülkelerde ekonomik özgürlük puanlarının düştüğü ve ekonomik özgürlük ile ekonomik refah arasında güçlü bir bağlantının olduğu vurgulanmaktadır. Bu bakımdan ekonomik krizlerden etkilenmemek ve krizden çabuk çıkmak için mülkiyet garantisinin iyi düzenlenmesi, bu hakka müdahalenin ya hiç olmaması ya da mümkün olduğunca asgari düzeye çekilmesi gerekli görülmektedir[70].

Günümüzde kişilerin temel hak ve özgürlükleri arasında sayılan ve genel olarak hak sahibine, hakkın konusunu oluşturan eşya üzerinde, mutlak bir egemenlik sağlayan en geniş kapsamlı ayni hak olarak tanımlanabilen mülkiyet hakkının hayati ve tartışmalı kısmını oluşturan taşınmaz mülkiyeti tarihsel gelişim sürecinde özellikle yabancılar yönünden zorlu gelişmeler göstererek bugünkü anlayış ve değere ulaşmıştır[71].

Bir ülkede taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının ülkede yaşayan bütün kişilere verilmesi, teşebbüs hürriyeti ve ekonomik gelişme bakımından gerekli görülebilir. Ancak mülkiyetin yaygın bir hak olarak kimlere verilmesi gerektiği konusunda yoğun tartışma yaşanmaktadır. Hatta bu tartışma son 40 yılda ABD, Danimarka, İngiltere, Polonya ve Yunanistan gibi ülkelerde sıklıkla yaşanmış ve bu tartışmaların sonuçları mevzuat ve uygulamaya olumsuz olarak yansımıştır. Bu durumu aşağıda kısaca özetlenen ABD örneği en iyi şekilde açıklamaktadır. *Esasen bir ülkede yaşayan bütün bireylere mi yoksa vatandaş (veya yurttaş) olarak tanımlananlara mı mülkiyet hakkı verilecektir?* Bu ayrımı yapabilmek için vatandaş, yabancı, mülteci, göçmen ve azınlık gibi kavramları belirsizlik

---

[68] F.Eren, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, s.5-16.

[69] A. Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No. 253, Ankara, 1969, s.349.

[70] V.Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s.78-79.

[71] Y.Altuğ, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İ.Ü.Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1976, s.3.13.26; S. Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri Legal Yayıncılık Hukuk Kitapları Serisi:69, İstanbul, 2006, s.17.

bırakmayacak biçimde tanımlamak zorunlu olacaktır. 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununda yer aldığı biçimde "Türkiye Cumhuriyeti Devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişiyi Türk vatandaşı" ve "Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı olmayan kişiyi ise yabancı" olarak tanımlamak mümkün olmakla birlikte bu kapsam içinde göçmenler, azınlıklar ve vatansızların durumlarının ayrıca ele alınması gerekecektir[72]. Bununla birlikte çeşitli insan hakları belgelerinde (Magna Carta Libertatum, Virginia Haklar Bildirgesi, İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirgesi, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, Amerikan Kişi Hak ve Ödevleri Bildirgesi, Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi, Afrika İnsan ve Halkların Hakları Sözleşmesi ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi gibi) konu ele alınmış ve taraf ülkelere yabancıların taşınmaz edinimi konusunda bazı yükümlülükler ile bu hakkın sınırlanması konusunda bazı kolaylıklar da sağlanması bulunmaktadır. *Ancak Türkiye gibi ülkelerde geçmiş dönemlerde çeşitli nedenlerle vatandaşlıktan çıkarılanların halen yabancı olarak görülmesi ile çifte vatandaşların durumu ile ilgili detaylı bir inceleme yapılmasına gereksinim olduğu saptanmış olup, bu konu detaylı olarak çalışılmaktadır.*

Özellikle Türkiye'nin taraf olması nedeniyle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nde başlangıçta mülkiyet hakkı ve sınırlanması konusunun yer almaması dikkat çekicidir. Ancak 20 Mart 1952 tarihinde Paris'te imzalanan Ek 1 Nolu Protokol, 18 Mart 1954 tarihinde yürürlüğe girmiş ve Türkiye, söz konusu protokolü 18 Mayıs 1954 tarihinde usulüne göre onaylamıştır[73]. Protokol ile sözleşmeye mülkiyet hakkı, eğitim ve öğrenim hakkı ve serbest seçim yapma hakkı eklenmiştir. Protokole göre, "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak *kamu yararı* sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez". Bu kapsamda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyet hakkı kamu yararı gerekçesi ile sınırlanabileceği gibi, mülkiyetin kamu yararına uygun kullanılmasını sağlamak için yabancı ve vatandaş arasında vergi, para cezası ve diğer araçların kullanılması da mümkün olabilecektir. Ancak konunun Türkiye-AB ilişkileri nedeniyle ayrıca sermayenin serbest dolaşımı ve AB rekabet hukuku açısından da incelenmesi ve bu kapsamda belki de AB üyesi ülke vatandaşı ile gerekli olduğuna karar verilememesi halinde diğer yabancılar için ayrı düzenlemelerin yapılması, araştırma sonuçlarına dayalı olarak rasyonel biçimde tasarlanabilecektir. Esasen Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimi açısından kamuoyunda sıklıkla yapılan tartışmada, AB üyesi ülkeler ile Suriye ve İsrail'in taşınmaz edinimi sorgulanmakta, bu alanda araştırmaya dayalı olmayan yargılarla taşınmaz edinimi politikası değerlendirilmektedir. *Tartışmaların yönü ve yoğunluğu, Türkiye'de yabancıların mülkiyet hakkı konusunda –birçok alanda olduğu gibi- toplumsal uzlaşı sağlanamadığını göstermektedir.* Bir kesim yabancı edinimlerine tamamen karşı çıkmakta ve konuyu ülke güvenliği ve geleceği açısından çok karamsar olarak değerlendirmekte, diğer yandan özellikle liberal kesim tarafından yeni anayasa reformu sırasında bütün sınırlamalar kaldırılarak yabancı ve yerel halka eşit hakların verilmesinin gerekliliği yönünde değerlendirme yapılmaktadır. Bu koşullarda araştırma sonuçlarına dayalı olarak hazırlanacak ulusal eylem planında söz konusu uç fikirlerden çok vatandaşın üzerinde görüş birliği sağlayabileceği hususların ön plana çıkarılmasının zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

## 7. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE VERGİLENDİRME İLİŞKİSİ

Taşınmaz mülkiyetinin vergilendirilmesi konusu kamu maliyesi içinde eski zamanlardan beri bütçe gelir kaynaklarından biri olarak görülmüştür. Bu görüşler içindeki en radikal olanlarından biri taşınmaz üzerinden tek vergi niteliğinde vergilendirilmeyi öngören Henry George'un görüşüdür. George'a göre sanayileşme ve kentleşmenin ekonomik etkilerinin en yoğun olduğu 19. yüzyılın sonunda rantların topluma mal edilmesi gerekliydi. 1879 yılında yazmış olduğu *Progress and Poverty* adlı kitabında arazi mülkiyetinden sağlanan rantın vergilemenin esas konusu olması gerektiğini savunmaktadır. Ranttan kastedilen mülk sahiplerinin ham araziden elde ettikleri gelir bölümü (arazinin işlenmesinden sağlanan tarım geliri) veya arazi gelir getirmiyorsa (örneğin boş bırakılan arazi) mülk sahibi olmayan başkalarının kullanımına bırakma karşılığı elde edilen tutarlardır. Bir arazi değeri vergisi kendine özgü bir üretim faktörü olan arazinin mülkiyetinden ve

[72] TC Resmi Gazete, Tarih: 12.6.2009, Sayı: 27256.

[73] TC Resmi Gazete, Tarih:19.03.1954, Sayı:8662.

mülkiyetin el değiştirmesinden alınmalıdır. Böylece kazanılmamış gelirler olarak adlandırılan sermaye gelirleri ile ekonomik dalgalanmalara yol açabilen spekülasyonlar (arazi spekülasyonları) önlenebilecektir. George'un görüşüne göre arazi değerindeki artış mülk sahibinin kendisi tarafından yaratılan bir artış değildir; toplumun bütünün katkısı bulunmaktadır.

Toplumun kendisi değer artışını yaratan altyapıyı ve mülkiyet hakkı ve bu hakkın kullanımıyla ilgili hukuki düzenlemeleri yaratır. Pazarlar oluşturmak yoluyla da yerel ekonomilerin gelişmesini sağlar. Bu nedenle de toplumsal olarak sağlanan faydaların da toplumsal olarak paylaşılması gerekir. George'a göre tek verginin konusunu oluşturan arazi sadece tarım arazisinden oluşmaz. Verimli ya da verimsiz, işlenen ya da işlenmeyen her türlü arazi parçası, kaynak, maden, petrol yatağı, orman gibi doğal kaynaklar, su kaynakları, deniz, göl ve nehirler, sahil şeritleri, doğal limanlar verginin kapsamına girmektedir. Arazi üzerindeki mülkiyet hakkı korunmak koşuluyla vergileme ancak toprağın rantı üzerinden yapılmaktadır. Vergilemenin esasını arazi ve araziyi iyileştiren her türlü unsurun ayrı ayrı değerlendirilmesi oluşturmaktadır. Yapılan bu vergileme George'a göre kolay toplanmakta ve verimli bir hasılat sağlamakta, mükellefler arasında vergi eşitliğini de bozmamaktadır. 19.yüzyılın sonlarında çok ses getirerek çokça tartışılan bu vergi daha sonraları, toprağın değer artışını George'un önerdiği gibi tek vergi olarak değil ancak diğer vergilerin yüklerini azaltacak şekilde onlarla bir arada mali gücü kapsayacak şekilde uygulanmış ve çoğunlukla gelir vergisinin içine alınmıştır[74].

Henry George'un taşınmaz mülkiyetine bağlı tek vergisinin ötesinde bugün taşınmaz mülkiyeti üzerinden vergi alınması hemen tüm vergi sistemlerinde görülen bir durumdur. Mülkiyet üzerinden alınan vergiler konu itibarıyla servet vergilemesi içinde bulunmakta ve 19. yüzyılın sonundan 20.yüzyıla geçişle birlikte devletin vergilemede kullandığı ölçülerden olan mali güce göre vergilemenin gelir ve harcama vergileriyle birlikte bir unsurunu oluşturmaktadır. Gelir üzerinden alınan vergiler esas olarak 18. ve 19. yüzyılın harcama ve servet vergilerinin yerini almaya başlayınca nispi önemini yitiren servet vergileri yine de mali güç ölçüsünü oluştururken gelir ve harcama kısımlarını desteklemek şeklinde bir fonksiyona sahip olduklarından önemlidir. Gelirin ve harcamanın ölçemediği mali gücü, servet vergileri kapsamaktadır. Servet vergileri içinde yer alan mülkiyet üzerinden alınan en önemli vergi esas olarak emlak vergisi olup, taşınmazın malikini mükellef olarak vergi kapsamına almaktadır. Emlak vergisinin başlıca özellikleri konusunun (taşınmaz) yerelleştirilme özelliği nedeniyle genellikle bir yerel yönetim vergisi olmasıdır. Bu genel bütçenin değil yerel yönetimlerin (belediye ve komün gibi) bütçesine gelir kaydedilen bir vergidir. Taşınmazın bağlı bulunduğu yerel birimin sunmuş olduğu yerel hizmetlerden yararlanması şeklinde teorik olarak gerekçelendirilen bu husus nedeniyle en önemli yerel vergi geliri kaynağı olarak kabul edilmekte ve yerel demokrasinin gelişmesine de katkı sağlamaktadır[75].

Doğrudan doğruya taşınmaz mülkiyetini vergi kapsamına alan emlak vergisi dışındaki vergiler çoğunlukla taşınmazı dolaylı olarak vergilendirmektedir. Bunlar içinde en önemlilerini mali güç ölçütünü kapsayan gelir vergileri nedeniyle taşınmazın getirisinin vergilendirilmesi nedeniyle alınanlar oluşturmaktadır. Bu durumda taşınmazın malikinin (ya da bazı durumlarda kiracısının) taşınmaz üzerinden elde ettiği kira gelirleri, taşınmazın maliki tarafından satış yoluyla elden çıkarılmasından taşınmaz değer artışları vergi kapsamına alınmaktır. Mali güç ölçütünün kullanıldığı, şahsilik ilkesi gereği taşınmazın malikinin özel, bazen fiziki koşullarına göre ödediği vergi tutarının farklılaştırıldığı gelir vergileri gelişmiş vergi sistemlerinde kamu hizmetleri finansmanının da temel kaynağını oluşturmaktadır. Bu nedenle taşınmazın gelir vergisi vasıtasıyla vergilendirilmesi konusu oldukça önem taşımaktadır. Diğer yandan gelir vergisi yükü olan taşınmazın piyasa mekanizmalarında yansıtılıp yansıtılamadığı konusu, taşınmaz üzerindeki vergi yüküne kimlerin katlanıldığını belirlemek açısından zorunlu olacaktır. Kural olarak gelir vergilerinin yansıtılmasındaki zorluk bunların genellikle dolaysız vergi niteliği taşımasına sebep olsa da taşınmaz piyasasına özgü fiyat yapısı ve elastikiyeti nedeniyle ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir. Taşınmaz üzerindeki faaliyetini kurumsal düzeye taşıyarak gelir getirici düzenli bir faaliyet yürüten yerli ve yabancı mükellefler yönünden yansıma konusu dikkat çekici olacaktır. Gelir vergisi yönünden vurgulanması gereken bir diğer nokta dolaysız vergilere özgü şahsi (sübjektif)

---

[74] D.Özkök Çubukçu, Değer Artışlarının Vergilendirilmesi, Natürel, Ankara, 2007, s.32-34.

[75] D.Özkök Çubukçu, A.Pınar ve S.Öz, Gayrimenkullerde Vergilendirme Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Konut Finansman Sistemi (Mortgage), A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:3, Ankara, 2008,s. 34.

vergilendirme ilkesi nedeniyle tam mükellef ve dar mükellef ayrımı ile bir çeşit yerli-yabancı ayırımı yapabilmesidir. Öyle ki taşınmaz malikinin mali ikametgâhının nerede bulunduğu ve uyrukluğunun ne olduğu soruları malikin ödeyeceği vergi tutarını değiştirebilmektedir. Bu nedenle gelir vergisi konumuz yönünden de ilgi çekici bir noktaya işaret etmektedir. Böylece gelir vergisinin yabancı malikin taşınmaz edinmesi üzerinde mali bir engel oluşturup oluşturmadığı ve başka ülke uygulamalarına kıyasla taşınmaz üzerinden bir vergi rekabetinin bulunup bulunmadığı konuları da önem taşımaktadır. Aynı soruları şahsi-subjektif vergilendirme ilkesinin uygulandığı servet vergileri -özellikle de genel servet vergileri- yönünden de sormak mümkündür. Burada ise karşımıza taşınmazın ivazsız olarak el değiştirmesi yani ivazsız mülk transferi nedeniyle ortaya çıkan veraset ve intikal vergileri çıkmaktadır. Bazı ülkelerde geleneksel olarak önemli boyutlara ulaşan bir vergi olan veraset ve intikal vergileri miras ve bağış gibi ivazsız taşınmaz transferini kapsamına almaktadır. Bu vergi de ikametgah ve uyrukluk kriterlerine göre ve gelir vergisi gibi artan oranlı tarife (çifte artan oranlılık veraset ve bağış için ayrı tarifler öngörmektedir ülkemizde ve diğer pek çok Batılı ülkede) taşınmaz transferinden yararlananları vergilendirmektedir.

Yabancıların taşınmaz edinimi dolaylı olarak vergi yasaları ile de düzenlenmektedir. Gerek AB, gerekse ABD'de bu yönde başarılı uygulamaların olduğu tespit edilmiştir. Fransa, İtalya ve İngiltere gibi AB ülkeleri ile ABD'de emlak vergi, gayrimenkul iradı ile veraset ve intikal vergisinde yerli ve yabancı mükellefler yönünden ayrı işlem yapılması söz konusu edilebilmektedir. Özellikle mevsimlik kullanım ile ticari faaliyetlere yönelik yabancı edinimlerinin kontrolünde ülke içinde sürekli ikametgâh durumu ile uyrukluk kriterlerine göre artan oranlı tarife ile vergileme yapılabilmekte ve bu durum taşınmaz edinimi ve sonrasındaki maliyetlerin yükselmesine yol açtığı için dolaylı olarak edinim oranlarını sınırlamaya olanak vermektedir. Proje kapsamında yabancı edinimlerine ilişkin vergileme tekniği ve bu yolla yapılacak olan işlemin mali hukuk ve özellikle AB rekabet hukuku ve sermayenin serbest dolaşımı ilkeleri yönünden uzman danışman desteği ile değerlendirilmesine yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.

## 8. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ, YABANCI EDİNİMİ, FİNANS VE YATIRIM İLİŞKİSİ

Yabancıların taşınmaz edinimi ve düzenlemesi konuları ulusal ve uluslararası ölçeklerde ekonomik, sosyal ve politik yönleri ile ele alınmaktadır. Yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yabancı literatürde konu daha çok uluslararası doğrudan yabancı sermaye yatırımı ve etkileri açısından ele alınmakta ve Türkiye'de yapılmış az sayıdaki çalışmada ise, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi konusu genel olarak ve yabancılar hukuku yönünden incelenmiştir[76]. Yabancıların taşınmaz edinimi ve etkileri konusundaki az sayıda yerel düzeylerde yapılmış çalışmalarda, genellikle ikincil veriler kullanılarak yabancıları ikinci konut edinimi, yabancı yaşlılar, yerleşimler ve kıyı koruma konuları yönünden incelenmiştir. Burada kullanılmayan birçok çalışmanın ise konu bilimsel yaklaşımla analizin ötesinde kişisel düşüncelere ve kaynağı olmayan bazı duyumlar ve görüşlere dayalı olarak incelendiği gözlenmiştir. Ülke geneline ilişkin ve özellikle karşılaştırmalı az sayıdaki çalışmada yabancı ülkelerde taşınmaz edinimine ilişkin bilgilerin bazı eserlerde detaylı inceleme yapılmadan farklı biçimlerde sunulduğu veya yorumlandığı ve bunun da kamuoyundaki bilgi çarpıklığına (asimetrik bilgilenmeye) katkı yaptığı düşünülmektedir. Esasen yabancıların taşınmaz edinimine yönelik araştırmalar ve konuyla ilgili özellikle gelişmekte olan ülkelerde düzenlemelerin yapılmasının arkasında yatan temel nedenlerin ekonomik nitelikli olduğu dikkati çekmektedir. Türkiye ve diğer gelişmekte olan ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin düzenlemelerden temel ekonomik beklentiler kısaca aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- *(i) Yatırım, İstihdam ve Üretimin Artırılması:* Gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye'de temel ekonomik sorun, hızlı nüfus artışına karşın, yatırım hızı, istihdam kapasitesindeki artış ve üretimdeki (GSMH'daki) büyümenin yeterli olmamasıdır. Yatırım kapasitesindeki artışı sınırlayan temel parametre, kişi başına gelir ve buna bağlı olarak yurtiçi tasarrufların yetersizliği, sermaye

[76] Bu çalışmalardan başlıcaları şunlardır: İ. Berkhan, Türkiye'de Yabancı Yatırımlar, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Uluslararası Ticaret ve AB Yüksek Lisans Programı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2004.; A.Çelikel ve G.Gelgel (Öztekin), G., Yabancılar Hukuku, Beta Yayınları, Yenilenmiş 11.Baskı, İstanbul, 2004.; M.Dikici, M., Uyum Yasaları (Yabancıların Mülk Edinimleri ve Azınlık Vakıfları), Çatı Kitapları, İstanbul, 2005.; N.Ekşi, Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, Arıkan Yayınevi, , İstanbul, 2006.; H.T.Fendoğlu, Yabancı Sermaye ve Mülk Satışı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2008.; A.A. İmamoğlu, Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri, Yazıt Yayınları:12, İstanbul, 2006.; S. Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, Legal Yayınevi, İstanbul, 2006.; O.Özkaya, Yabancıya Toprak Satışı, Kaynak Yayınları, İstanbul, 2005.; F.Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara,1997.; G.Tekinalp, Türk Yabancılar Hukuku, İstanbul, 2003.

birikiminin yavaş, teknolojik gelişmenin zayıf olması gibi nedenlerle iç ve dış borçlanma yoluyla kaynak tedarikinin zorunlu olmasıdır. Gerçekten de Türkiye'de kişi başına GSMH yaklaşık 9.000 $ ve yurtiçi tasarrufların GSMH'ya oranı yaklaşık % 18 dolayında bulunmaktadır. Kişi başına gelir ve tasarruf hacminin düşük olması nedeniyle gerek kamu, gerekse özel sektörde tasarruf-yatırım açığının kapatılması için borçlanma kaçınılmaz olmaktadır. Bunların dışında kamu işletmeleri ve varlıklarının özelleştirilmesi ve diğer gelir oluşturma politikalarının da uygulandığı görülmektedir. Özellikle 2003 yılından sonraki dönemde yurtiçinde kaynak oluşturma amacıyla yabancıların taşınmaz ediniminin de bir araç olarak ele alındığı görülmektedir. Birçok ülkede olduğu gibi, yabancıların yurtiçinde taşınmaz edinmeleri, özellikle doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının artırılmasının istenmesi ve bu amaçla 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve uygulama yönetmeliği ile oldukça liberal bir düzenleme yapılmasındaki temel amaç da doğrudan yabancı yatırımlarını artırarak üretim ve istihdam hacminin yükseltilmesi ve sosyal bir sorun olarak işsizliğin azaltılmasına katkı yapılması olmuştur.

- *(ii) Doğrudan Yabancı Sermaye Girişinin Artırılması ve Ödemeler Dengesi Etkisi:* Gelişmekte olan ülkelerdeki ikinci temel sorun ticaret dengesi ve ödemeler dengesi açıklarının neden olduğu riskler ve sırf bu yüzden ekonomik krizlerin yaşanması olasılığının yüksek olmasıdır. Türkiye'de ihracatın ithalatı karşılama oranı % 60'larda kalmakta, ticaret bilançosu sürekli açık vermekte ve bu açığında sermaye hareketleri ve hizmet bilançosu ile kapatılması zorunlu olmaktadır. Bu kapsamda turizm gelirleri yanında özelleştirme geliri ile yabancıların doğrudan yatırım amaçlı olarak ülkeye getirdikleri kaynakların yadsınamaz etkisi olacaktır. Türkiye'de esasen yabancıların kurdukları ticaret şirketleri ve dış ülkelerdeki şirketlerin şube ve temsilciliklerine hiçbir koşul aranmaksızın taşınmaz edinim olanağının sağlanmasının arkasındaki temel neden de yabancı kaynak girişinin ve sabit yatırıma bağlanmasının sağlanması ve bunun oluşturacağı olumlu iklimden yararlanmak yer almaktadır. Mevsimlik ve yerleşik yabancıların taşınmaz edinimi de turizm gelirleri üzerinde kimilerine göre olumlu (turist sayısı ve kişi başına harcamadaki artış yoluyla), kimilerine göre olumsuz etki (yabancıların mülkiyetlerindeki taşınmazları konut değil de vatandaşlarına yaz boyunca sürekli olarak kiraya vermeleri ve bu yolla kayıt dışı turizm faaliyeti yapmaları, ancak bu faaliyetten elde edilen gelirin vergilendirilememesi) yapmaktadır. Bu yönde pilot il ve ilçelerde yapılacak araştırmaların sonuçlarına dayalı olarak mevzuat ve uygulamada yapılması gereken düzenlemelerin ana hatları ile ortaya konulması mümkün olacaktır.

Yabancı girişimcilerin yatırımlarının getirisini koruyamayacakları yönünde beklentiye kapılmaları halinde yatırım yapmayacakları bilinmektedir. Araştırma sonuçları mülkiyet haklarına getirilen kısıtlamalar ve daha az güvenli mülkiyet haklarının daha düşük yatırım hacmi ve daha yavaş ekonomik büyüme ile bağlantılı olduğunu göstermektedir[77]. Mikro ekonomik araştırma sonuçları daha kısıtlı olmakla birlikte az sayıdaki çalışmada mülkiyet hakları ve yatırım arasında önemli bir bağlantı olduğu ortaya konulmuştur[78]. Acaba sadece güvenilir mülkiyet hakları yabancı yatırımcı için gerekli ama yeterli midir? Doğrudan yabancı yatırımları ve dış finansman yatırım ve büyüme için önemlidir. Diğer bir ifade ile iyi işleyen bir finansal sistemin yatırım ve büyümeye katkıda bulunduğuna ilişkin araştırma bulguları mevcuttur[79].

Yabancıların taşımaz yatırımlarının üretim ve istihdam artışına olanak verdiği ve dış ticarete olumlu katkılarının olduğu Çin, Hindistan, ABD, Güney Kıbrıs ve İspanya gibi ülkelerde yapılan araştırmaların sonuçları ile açık bir biçimde ortaya konulmuştur[80]. Özellikle İtalya, Fransa

---

[77] S. Knack ve P. Keefer, Institutions and Economic Performance: Cross-Country Tests Using Alternative Institutional Measures, Economics and Politics Vol:7(3):207-228, Cambridge, UK, November 1995; P. Mauro, Corruption and Growth, Quarterly Journal of Economics Vol: 110 (3): 681-712, August 1995; J. Svensson, Investment, Property Rights and Political Instability: Theory and Evidence, European Economic Review 42 (7):1317-1341, July 1998; Daron Acemoglu, Johnson ve James Robinson, The Colonial Origins of Comparative Development: An Empirical Investigation, American Economic Review Vol:91 (5): 1369-1401, December 2001; Simon Johnson, John McMillan and Christopher Woodruff, Property Rights and Finance NBER Working Paper No:8852, March 2002.

[78] S. Johnson, J. McMillan and C. Woodruff, Property Rights and Finance NBER Working Paper No:8852, , Cambridge, UK, March 2002.

[79] R. Levine, Financial Development and Economic Growth: Views and Agenda, Journal of Economic Literature Vol:35 (2): 688-726, June 1997; R. Rajan ve L. Zingales, Financial Dependence and Growth, American Economic Review Vol:88 (3):559-586, June 1998.

[80] C.M.Conover, H.S.Friday, G.S. Sirmans ve C.M. Conover, Diversification Benefits from Foreign Real Estate Investments, Journal of Real Estate Portfolio Management, Vol: 8 (1): 17, 2002; D.Jiang, J.J.Chen, D.Isaac ve D.Jiang, The Effect of Foreign Investment on the Real Estate Industry in China, Urban Studies, Vol:35 (11): 2101-2110, 1998; H.Leon, Foreign Investment in U.S. Real Estate Continues to Rise, National Real Estate Investor (0027-9994), Vol: 47(5):81-87, 2005;

ve İspanya gibi ülkelerde yabancıların taşınmaz yatırımlarının genellikle taşınmaz edinimi şeklinde olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

Taşınmaz piyasasına yapılan yabancı yatırımlar; portföy yatırımları (varlığa dayalı menkul değerlere yatırım), doğrudan yabancı sermaye yatırımları ve ikinci konut edinimi alanlarında yoğunlaşmaktadır[81]. Yabancıların taşınmaz edinimi içinde kıyı bölgelerde ikinci konut amaçlı edinim önemli yer tutmakta ve bunun başlangıcı kırsal alanda bir eve sahip olmanın soyluluk için önemli bir değer olarak görüldüğü yıllara kadar uzanmaktadır. 18. yüzyıl boyunca ikinci konut, önce küçük yerleşimlerde ve sonra küçük ölçekli kıyı yerleşimlerinde tercih edilmeye başlamıştır. 1950'den sonra ikinci konut edinimindeki büyük artış; gelir düzeyinin artması, özel araç sahipliliğinin artması, ulaşım olanaklarının gelişmesiyle kıyı ve kırsal alanların erişilebilirliğinin artması ve kentsel yaşam tarzına adapte olmaya karşı tavırların artmasıyla ortaya çıkmaktadır. Bu çerçevede büyük ölçekte ikinci konut inşasının metropoliten alanların çeperinde özellikle 1950-1980 döneminde gerçekleştiği görülmektedir. Bu dönemde ikinci konut üzerine yapılan araştırmalar da ağırlıklı olarak ülke içindeki ikinci konut hareketliliğine yönelik olmuştur. Son yıllarda yurt dışında ikinci konut sahibi olmanın yaygınlaştığı görülmektedir. Bazı çalışmalarda ise, yurt dışında ikinci konut edinimin, uluslararasılaşmanın yeni bir çeşidi olduğu ve ikinci konut edinimin değişen coğrafi kimliğin bir göstergesi olduğu vurgulanmaktadır[82].

Başka ülkede ikinci konut sahibi olma eğiliminin artmasıyla son zamanlarda ikinci konut sahipliliği ve kullanımı üzerine araştırmaların kısmen uluslararasılaşmayı yansıttığı görülmektedir. Bu çerçevede literatürde Buller ve Hoggart (1994) tarafından Fransa'daki İngiltere vatandaşlarının taşınmazları üzerinde yapılan çalışma, bu alanda oldukça önemli görülmektedir. Uluslararası doğası güzel olan yerlere yapılan göçler üzerine alan çalışmaları özellikle emekliliğe bağlı olarak Kuzey Avrupa'dan İspanya'ya olan göçleri ön plana çıkarmaktadır. Uluslararası ikinci konut gelişiminin diğer Akdeniz Ülkeleri, İskandinavya Ülkeleri ve İrlanda gibi geniş bir alana dağıldığı görülmektedir. Hoggart ve Buller (1994) kırsal Fransa'da taşınmaz firmalarının anahtar rol oynadığını ortaya koymaktadır. Taşınmaz geliştirme firmaları, reklam ve promosyonlarla belli yerlerdeki taşınmazları satmak için potansiyel müşterilere yönelmektedirler. Urry (2000) hareketliliği modern yaşamın özü olarak ortaya koymakta ve yurt dışında ikinci konut edinimini de hareketliliğin bir çeşidi olarak tanımlamaktadır. Sermaye birikiminin ve işgücü süreçlerinin değişmesine ve oldukça esnek ve uluslararası tüketim çeşitlerinin gelişmesine yol açan üretim ve tüketim alanlarındaki en son değişiklikler hareketliliği yoğunlaştırmıştır. Mesafeler küçülürken, seyahat zamanları kısalmış, Batıda ekonomik refah artmış ve daha uzun tatil ve boş zaman elde edilmiş ve birçok yerin erişilebilirliği artmıştır. Bu çerçevede hareketliliğin doğası değiştiği için ikinci konutların anlamları ve rolleri de değişmiştir. Kuzey Avrupa'daki ilk toplu ikinci konut örnekleri yoğun olarak yerleşilmiş şehirlerin banliyölerindeki bahçeli evlerdir. Günümüzde ikinci konutlar; günlük, hafta sonu, kısa tatiller, daha uzun tatiller ve mevsimsel göç gibi oldukça farklı şekillerde kullanılmaktadır. İkinci konut sahiplerinin, bu farklı durumları arasında değişiklik gösterdikleri vurgulanmaktadır[83].

Özellikle 1991 sonrası dönemde piyasa ekonomisine geçiş sürecinde olan ülkelerde yeni

---

C.Ping, A.Ziobrowski, R. Caines ve B.Ziobrowski, Uncertainty and Foreign Real Estate Investment, Journal of Real Estate Research, Vol:18 (3):463; 2009; A.Loizou, The Cyprus Real Estate Market and Foreign Investment, In: Doing Business with the Republic of Cyprus, Date: 01/02/2005. Cyprus, pp.131-141, 2005; C.S.Magalhaes, International Property Consultants and the Transformation of Local Markets, Journal of Property Research, Vol:18(1), 99-121, 2001; C.F. Sirmans ve E.Worzala, International Direct Real Estate Investment: A Review of the Literature, Urban Studies, Vol.40 (5/6):1081-1143, 2003; B.Srdjevica, Y. Medeirosb, Z. Srdjevica ve M. Schaerb, Evaluating Management Strategies in Paraguacu River Basin by Analytic Hierarchy Process, Faculty of Agriculture, University of Novi Sad, Novi Sad, Yugoslavia, 2001; C.Rodríguez ve R. Bustillo, Modelling Foreign Real Estate Investment: The Spanish Case, Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol:38:1-14, 2008; B.Srinivas, Foreign Direct Investment and Foreign Debt: Experience of India and China, Economia Internationale, Vol:XLIX, No. 2, 1996; The World Bank, Private Capital Flows to Developing Countries - The Road to Financial Integration, World Bank Policy Research Report, Washington DC, USA, 1997; UNCTAD, The determinants of Foreign Direct Investment – A Survey of the Evidence, World Investment Report 2000/2001.

[81] The World Bank, Private Capital Flows to Developing Countries - The Road to Financial Integration, World Bank Policy Research Report, Washington DC, USA, 1997; UNCTAD, The determinants of Foreign Direct Investment – A Survey of the Evidence, World Investment Report 2000/2001.

[82] C.Hall ve D.Müler, Introduction: Second Homes, Curse of Blessing? Revisited, In: C. Hall and D. Müller (Eds.) Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground, Channel View Publications, Clevedon, 2004.

[83] C.Hall ve D.Müler, Introduction: Second Homes, Curse of Blessing? Revisited, In: C. Hall and D. Müller (Eds.) Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground, Channel View Publications, Clevedon, 2004.

firmalar üzerinde yapılan araştırmaların sonuçları, banka kredileri mevcut olsa bile zayıf mülkiyet haklarının firmaların kârlarını yeniden yatırıma dönüştürmekten vazgeçtiklerini göstermektedir. Mülkiyet haklarının nispeten daha kuvvetli olduğu ülkelerde, firmalar kârlarını yeniden yatırmakta; bunların nispeten zayıf olduğu yerlerde ise, girişimciler tutulan kazançlardan yatırım yapmak istememektedirler[84]. Türkiye gibi ülkelerde yabancı yatırımcılara mülkiyet hakkı verilmesinde –AB müzakerelerinin neden olduğu zorlama hariç- esasen yatırım yapan firmaların işletmelerini büyütmeleri ve ilave yatırımlara yönelmeleri ve bu yolla üretim ve istihdam kapasitesinde artış yapmaları hedefi bulunmaktadır. Projede mülk edinen firmalarla ilgili olarak yapılacak alan araştırmalarında bu husus detaylı olarak ele alınacak ve yabancı yatırımlarını artırmak için alınması gereken önlemeler ve uygun yatırım ikliminin oluşturulması ve mevcut engellerin azaltılmasının yolları ortaya konulacaktır.

• *(iii) Hızlı Ekonomik Büyüme ve Küresel/Bölgesel Finans Merkezi Olma Hedefine Katkı:* Gelişmekte olan ekonomilerin uluslararası finans merkezi olma hedefleri, esasen birçok koşulun varlığı yanında "altyapı hizmetleri öncelikle ulaşım, telekomünikasyon ve taşınmaz piyasalarındaki hizmetlere ulaşılabilirlik ve taşınmaz edinimi" başlıca parametrelerden biri olarak görülmektedir[85]. Hatta Avrupa 501 büyük şirket yöneticisi ile yapılan çalışmada finans merkezi olma için gerekli olan koşullar arasında "ticari taşınmazın bulunabilirliği ve kalitesi" en yüksek puan verilen faktörlerden biri olmuştur[86]. Orta vadede İstanbul'un küresel veya en azından bölgesel finans merkezi olması hedefleniyorsa, bu sadece kamu bankaları, merkez bankası ile para ve sermaye piyasaları ile ilgili kamu idarelerinin İstanbul'a taşınması ile sağlanamaz. Öncelikle Londra, Frankfurt, Şangay, Tokyo ve New York gibi dünyanın sayılı finans merkezlerinde olduğu gibi yabancı yatırımcının kaliteli ve yeterli miktarda taşınmaz edinmesi ve bu tür merkezlerin bütün altyapısının tamamlanmasına bağlı olacaktır. Özellikle Asya-Pasifik ile petrol zengini ülkelerin kaynaklarını İstanbul'da toplayarak bölgesel bir merkez oluşturmak için yabancıların taşınmaz edinimine kolaylık sağlanması ve hatta bunun sadece Çin'de olduğu gibi finans merkezleri ve çevreleri ile sınırlı tutulması bile mümkündür.

• *(iv) Coğrafi Konum ve Jeopolitik İlişkileri:* Bir devletin temel üç unsurundan biri olan ülkenin, üzerinde taşınmaz mülkiyeti söz konusu olamayacak karasuları ve hava sahası bir kenara bırakıldığında, o devletin sahip olduğu arazinin yüzölçümünden oluşması, o devlette yer alan ve özelliği de araziye sabit şekilde bağlı bulunan taşınmazlara ve bunlara ilişkin mülkiyet konusuna ayrı bir önem ve hassasiyet kazandırmıştır. Bu nedenle haklarında casusluk ve kışkırtıcılık gibi eylemlerle devlete zararlı oldukları düşüncesi hakim olan yabancıların, devletin en önemli unsurlarından birinde hak sahibi olmaları her zaman tedirginlikle karşılanmıştır. Bunun sonucu olarak Türkiye'de 1920'lerden 2000'li yılların ortalarına kadar yabancıların taşınmaz mülkiyetine ilişkin hakları olabildiğince sınırlı tutulmaya çalışılmıştır. Bu eğilim ABD, Yunanistan, İsviçre, İspanya ve diğer birçok ülkede aynı biçimde gelişme göstermiş ve dönemlere göre yabancılara verilen haklarda sürekli bir değişim eğilimi gözlenmiştir. Ancak bu durum, kötü niyet taşımayan çeşitli nedenlerle yabancı ülkelerde bulunan ve bulunma nedenleriyle taşınmaz edinme ihtiyacı olan kişilerin mevcut olmasına rağmen, yabancıların taşınmaz maliki olmaları ve bu konudaki miras haklarının çok fazla sınırlanmasına ya da tamamen ortadan kaldırılmasına yol açarken, bu gibi kişiler için de çeşitli maddi ve manevi güçlük ve kayıplara neden olmuştur[87].

Yabancılara arazi satışı iktisat ve uluslararası ilişkiler alanında çalışan akademisyenler tarafından bile Türkiye'nin jeopolitiği ve potansiyeli yönlerinden sakıncalı bulunmaktadır[88]. Türkiye'nin jeopolitik durumu dikkate alınmadan Türkiye ile Belçika, Hollanda, Almanya, İspanya, İtalya veya İskandinav ülkelerinin jeopolitiğinin aynı tutularak yabancılara arazi satılmasının doğru olmadığı ve yine diğer ülkelerin potansiyelleri ile her şeye rağmen Türkiye'nin potansiyeli dikkate

---

[84] S. Johnson, J. McMillan and C. Woodruff, Property Rights and Finance NBER Working Paper No:8852, Cambridge, UK, March 2002,

[85] Vergi Konseyi ve TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği, Global Finans Merkezleri ve İstanbul, İstanbul, Şubat 2007.

[86] G.G. Kaufman, Emerging Economies and International Financial Centers, London, UK, 2000.

[87] Y.Altuğ, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İ.Ü.Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1976, s.3,13,26; Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri Legal Yayıncılık Hukuk Kitapları Serisi:69, İstanbul, 2006, s.17-18.

[88] Bakınız: C. Dura, Türkiye'de Yabancılara Toprak Satışı Üzerine Gözlemeler ve Hipotezler, Kayseri, 04 Nisan 2007; http://www.cihandura.com/.

alınmadan yapılan değerlendirmelerin de doğru olmayacağı vurgulanmaktır. Türkiye'nin tarihsel gelişim sürecinde önemli rolünün olduğu ve 21. yüzyılda ciddî bir bölgesel güç olma potansiyeline sahip olduğu açıktır. Bu potansiyelini iyi kullanabilirse, uluslararası planda da hatırı sayılır bir güç olabilecek durumdadır. Yabancıya ölçüsüzce arazi satışının bu potansiyeli zayıflatacağı düşüncesi, bölgesel veya daha da önemlisi küresel merkez veya güç odağı olma hedefine uygun bulunmamaktadır. Bu tartışmalarda kast edilen ölçüsüz taşınmaz satışı esasen sadece yabancıların kurdukları şirketler açısından ele alınabilecek bir durumdur.

- *(v) Diğer Etkileri:* Ekonomik nedenler dışında yabancıların taşınmaz edinimin karşısında güçlü politik lobi bulunmaktadır. Bu lobinin iddialarının şimdilik akademik bir yanı bulunmamakla birlikte söz konusu iddiaların da proje çıktıları ile geçerliliği/geçersizliğinin değerlendirilmesi, özellikle ulusal model oluşturma sürecinde zorunlu görülmektedir. Türkiye'nin belirli bölgelerinde, yıllardan beri *arazi genişliği ve nüfus* dengesinin sistemli ve örtülü bir şekilde ülke aleyhine değiştirilmeye çalışıldığı ve yeni azınlıkların oluşturulmak istediği sıklıkla vurgulanmaktadır. Belli bir bölgede taşınmaz edinerek nüfus çoğunluğunu oluşturan yabancılar, yerel yönetimlerde ve ülke yönetiminde temsil edilme taleplerinde bulunabilir; hep yönetilen durumunda olmaktan sıkılıp, *yerel yönetime katılmak* isteyebilirler. Taşınmaz maliki sıfatıyla Türk vatandaşları ile aynı yükümlülükleri yerine getiren yabancılar, yerel yönetimlere ilişkin seçimlerde, *seçme ve seçilme hakkı*na sahip olmak isteyebilir. Bu ihtimal, hızı günden güne artan misyonerlik faaliyetleri ile bir arada düşünülürse, Türkiye'de yeni azınlık sorununun yaşanması bazı yerleşim yerleri için uzak bir ihtimal değildir. Ancak AB ülkelerinde yerel ve merkezi idarelerde görev alan Türk kökenli yerleşiklerin ekonomi ve siyasette daha etkin olmaları ve Türkiye için baskı grubu olmalarını savunurken, Türkiye'de yerleşik yabancıları Lozan Antlaşması'nda sayılan azınlıkların dışında yeni azınlık oluşturma politikası olarak değerlendirme konunun ekonomik ve politik yönleri ile çelişmektedir. Özellikle yabancıların edindikleri arazilerin miktarının belirli olmadığı, satış vaadi sözleşmesi ile karşılıklılık olmayan bazı ülke vatandaşları ve şirketlerinin mülkiyet edindikleri şimdilik tamamen bir iddia olup, bu tür değerlendirmelerin haklılık payının olup olmadığı, ancak proje kapsamında pilot illerde arazi çalışmalarının tamamlanması halinde değerlendirilebilecektir. Yapılan yorumlar ve değerlendirmeler, projenin yapılmasının ülke için ne kadar yaşamsal olduğunu göstermesi bakımından önemli bulunmaktadır.

Yabancıların yer altı kaynaklarının zengin olduğu yerler ile sınırlarda taşınmaz edindikleri iddiası, hem mevzuat ile çelişmekte, hem de resmi verilerle doğrulanamamaktadır. Türk Hukuk Sistemine göre arazi mülkiyeti ile doğal kaynakların sahipliği arasında bağ bulunmamakta ve doğal kaynaklar devlet malı niteliğinde bulunmaktadır. Özellikle sınırlar ve sınırı aşan su kaynaklarının çevresinde yabancı edinimleri, aşağı ve yukarı havzaların debi içindeki payları ile varsa mülkiyet edinen yabancıların politik nitelikleri ve uyrukları/tabiiyetleri özel olarak ele alınacaktır. Yabancıya arazi satışının gelecekte uluslararası sorunlara yol açabileceği ve dış müdahale tehlikesi doğurabileceği sıklıkla ifade edilmektedir. Gelecekte devletin kamu yararı, millî güvenlik veya iç hukuka uygun başka bir gerekçe bir yabancının satın aldığı taşınmazı kamulaştırmasının büyük bir ihtimalle uluslararası düzeye taşınacağı ve Kıbrıs'taki Lousidou Davası ve arkasında yaklaşık 1.500 Rum'un açtığı dava örnek olarak gösterilmektedir. Bütün bu iddiaların uluslararası hukuk, politik gelişme ve sosyo-ekonomik durum ile ilişkileri projenin etki değerleme aşaması ile birinci iş paketinin çıktıları birlikte ele alınarak değerlendirilecektir.

## 9. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN GELİŞİMİNİN EKONOMİK VE MESLEKİ YÖNLERİ VE YABANCI YATIRIMLARI İLİŞKİSİ

Profesyonel anlamda taşınmaz yatırımları ve taşınmaz yönetimi kavramlarının maliklerin amaçlarını karşılamak için mülkiyet hakkının korunduğu bir idari, hukuki ve sosyal süreç olarak geliştiği gözlenmektedir. Profesyonel bir iş olarak taşınmaz yönetimi üç ana faaliyetin sonucu olarak görülmektedir. Bunlar; (i) bireylerin taşınmaz edinimine olanak veren yasal ve kurumsal sistemlerin geliştirilmesi, (ii) yapı stokunun geliştirilmesi ve (iii) gelir getiren taşınmazlarda sağlıklı mali süreçlerin gerçekleştirilebilmesi için profesyonel idare ve danışmalık hizmetlerini gerek kılan ekonomik sistemlerin geliştirilmesidir. Günümüzde taşınmaz mülkiyeti ve yönetiminin tarihsel gelişiminde yasal ve kurumsal düzenlemeler yanında taşınmaz yöneticileri ile yatırımcılar ile para ve sermaye piyasalarının da önemli rollerinin olduğu dikkati çekmektedir[89].

---

[89] J.A.Banks, S.M.Cary, L.C.Harmon ve C.R.Zucker-Maltese, Principles of Real Estate, Fourteen Edition, IREM Institute of

Mülkiyet hakkının gelişimi ve ekonomik yapılanma ülkelere göre büyük ölçüde farklılık göstermiştir. ABD'de taşınmazların özel mülkiyete konu olması doğal karşılanan bir hak olmuştur. Ancak bu kavramın gelişmesi tarihsel süreç içinde radikal bir değişim olarak görülmektedir. Amerikan mülkiyet kanunu, ABD'nin kurulması ile gelmiştir. Avrupa'da ise feodalizm yıllarında - Avrupa'da 9. yüzyıldan 15. yüzyıla kadar geçen zaman diliminde- ilke olarak kral her devlette arazi varlığının tek sahibidir. Arazi toplumda zenginlik sembolü olmuştur. Ekonomik faaliyetlerin başlangıcında mübadele (değişim) para yerine mal (taşınır) ve arazi ile yapılabilmiştir. Arazi ülkede kralın ailesi -taşınmaz baron ve lordları olan- arasında bölünmekte ve ülkenin taşınmaz stoku adeta büyük çocuktan onun nesline geçebiliyordu. Baronlar kendi arazilerini tebaaları arasında bekledikleri getirilerine (askeri zorunluluklar ve araziden alınan bitkisel ya da hayvansal ürünün paylaşımı gibi) göre dağıtabilme olanağına sahiptiler. Nihayet gelişen tarımsal üretimde ve üretimde oluşan fazlalar (surplus) ile imalattaki ilerlemelerin sonucu olarak feodalizm sürdürülemez hale gelmiştir. Ekonomik ve politik değişimin yüzyılları boyunca, kralın mutlak gücü zamanla azalmıştır. Para, ancak arazi değil, zenginliğin ölçülmesinde temel ölçü olmaya başlamış ve üretimdeki değişim yüzyıllar içinde, zamanla baronların yerini alan zengin tüccar sınıfı ortaya çıkarmıştır. Sonuç olarak arazi alınıp, satılan ve ticarete konu olan bir mal haline gelmiştir[90].

Yeni dünya kolonilerinin kurulmasına paralel baronlar yerine ticaret adamları arazi haklarının büyük bölümünü elde etmişlerdir. Bağımsızlık savaşı İngiliz kolonileri ile hanedan arasındaki bağları kırmış ve mülkiyet hakkı bakımından İngiliz ortak hukukundan etkilenen birçok ülkede farklı mülkiyet şekilleri ortaya çıkmıştır. Amerikan Devriminden sonra şehirler hızla büyümeye ve sayı olarak artmaya başlamıştır. Şehirlerde arazinin yoğun kullanımı yeni yatırım fırsatları yaratmış ve zengin kapitalistler için, taşınmaz artık fonların değerlendirildiği bir yatırım alternatifi haline gelmiştir. Sanayi devriminden sonra yerleşim ve sanayi için mekan talebi yaratarak büyümeye devam etmiş ve daha iyi mühendislik ve yapı teknikleri şehirlerde yapı ve arsa talebini karşılamak için hızlı bir gelişme trendine girmiştir. Özellikle seri üretimin hızlanması, ekonomik gelişme ve sanayileşme bağlantıları, şehirler ve sanayi bölgelerinin büyümesini 1950'lerden sonra iyice hızlandırmıştır.

1980 ve 1990'ların başlarından 21. yüzyılın ilk çeyreğine kadar kentsel arazi kullanımını birkaç ana faktör etkilemiştir. Şehirlerde arazi fiyatları talebe bağlı olarak büyük ölçüde artış göstermiştir. Buna ilave olarak birçok yerleşim yerinde zaman içinde yerleşim şartları ve gerekli yapı ve teçhizatlar yenilenmiş ve kalitesi yüksek yapı stoku gelişmiştir. Yapılarda merkezi ısıtma, havalandırma sistemi, ek banyo ve diğer yeniliklerin adeta mesken ve işyerlerinin olağan standartları arasına girmiştir. Bu süreçte doğrudan taşınmazların malikleri tarafından yönetim olanağı azalmış ve hatta bazı kapitalist ülkelerde tamamen ortadan kalkmıştır. İş dünyasındaki hızlı genişleme ve kiralık mekanlar için artan talep nedeniyle 1920'lerin başında mülk sahibinin yönetimi çekiciliğini kaybetmiştir. Kendilerine emeklilik sonrası mütevazı bir yaşam sağlamak için taşınmaz satışı ve kiralama işleri yapanlar hızla zenginleşmeye başlamışlardır. Günümüzde taşınmaz yatırım danışmanlığı, komisyonculuk ve pazarlama işleri adeta yeni meslek dalları olarak gelişmiş ve hatta İngiltere'de dört yıllık eğitim veren lisans ve lisansüstü programlar açılmıştır[91].

Birçok toplumda mevcut olan emlak vergileri, devletin ve toplumun ortak ihtiyaçları için fon sağlayacak bir yol olmuş ve vergileme ile devlet bütün taşınmaz maliklerine belirli bir yükümlülük getirmiştir. Bu anlamda emlak vergisi, adeta özel mülkiyetin bir bedeli olarak da gelişme göstermiştir. Diğer yandan devlet, kamu hizmetleri için özel mülkiyet üzerindeki kamulaştırma hakkını korumuş ve hatta birçok ülkede malikin rızası olmaksızın kamulaştırma yapılması konusunda devlete yasalarla yetki verilmiştir. Günümüzde ekonomik nedenler ve özellikle doğal kaynaklar ve çevrenin korunması için arazinin kullanımına birçok kısıtlama getirilmektedir. Çevresel varlıklar ve özellikle arazi stoku (iklim, toprak, hava, su, bitki ve hayvan varlığı dahil), ulusun ortak malı olduğundan, arazi özel mülkiyete konu da olsa, kullanımı merkezi yönetimler ve yerel idareler

---

Real Estate Management, Chigago, p.1-11.

[90] [90] J.A.Banks, S.M.Cary, L.C.Harmon ve C.R.Zucker-Maltese, Principles of Real Estate, Fourteen Edition, IREM Institute of Real Estate Management, Chigago, p.1-11.

[91] Bakınız: Royal Agricultural College bünyesinde Arazi ve Taşınmaz Yönetimi (Land & Property Management) Fakültesi'nde Kırsal Arazi Yönetimi (BSc (Hons) Rural Land Management), Taşınmaz Ofisleri ve Yönetimi (BSc (Hons) Property Agency and Management) ve Kırsal Taşınmaz Yönetimi (MSc in Rural Estate Management), Uluslararası Taşınmaz (MSc in International Real Estate) ve Taşınmaz Ofisleri ve Yönetimi (MSc in Property Agency and Management) programları açılmıştır. Bakınız: http://rac.ac.uk/study/postgraduate-study/land-property-management.

tarafından kısıtlanmakta ve bu hususlar mülkiyet hakkının sınırları içinde olağan kabul edilmektedir. AB ve diğer bazı ekonomik örgütlenme alanlarında sorun olabilmekle birlikte yerli ve yabancıların edindikler taşınmazların farklı oranlarda vergilendirilmesi birçok ülkede tercih edilebilmektedir. Bu husus son yıllarda çok dikkati çekici olduğundan, ayrı bir bölümde ele alınmıştır[92].

Dünyada önce ABD'de ve daha sonra Avrupa ve diğer ülkelerde etkili olan Finansal Kriz (Büyük Buhran) sonrası hem gayrimenkul, hem de bankacılık alanlarında adeta çöküntü olmuş ve iyileşme dönemi 1934 yılında başlamıştır. 1939-1943 döneminde etkili olan II. Dünya Savaşı sonrasında hızlı ekonomik büyüme ve sanayileşme trendine girilmiştir. Bu dönemde özellikle büyük kentlerde artan kiralık mesken ve işyeri talebi, daha fazla arsa ve yapı imalatını zorunlu kılmış ve bu yapı profesyonel taşınmaz yönetiminin gelişimini hızlandırmıştır. 1960 ve 1970'lerde kat mülkiyetinin tesisi, konut finansman sisteminin gelişmesi, artan gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve konut kredilerinde ikincil piyasa ürünleri de 2008 ve sonrasında etkili olan küresel finansal krizin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Küresel kriz sonrası taşınmaz ipoteğine dayalı konut kredileri sistemi (mortgage) ve yabancıların bu sistemden yararlanma olanakları, yabancıların başka ülkelerdeki şirketlerin hisselerini elde etmeleri, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının geliştirilmesi ve borsaya açılan ortaklıkların hisse senetlerinin yabancılar tarafından satın alınması, yabancı edinimlerinin yeniden düzenlenmesi, hisselerin hamiline yazılı olması yerine nama yazılı hale getirilmesi, yabancıların başka ülkelerde inşaat ve taahhüt işlerini gerçekleştirmeleri ve üretilen yapıların yabancılar tarafından kurulan tesis yönetimi şirketleri (kurumsal yönetim şirketleri-facility and resources management) tarafından işletilmeleri gibi alanlarda radikal değişikliklerin yaşanması beklenmektedir.

Taşınmaz sektörünün para ve sermaye piyasaları ile etkileşimi, özellikle ABD ve Avrupa Ülkeleri ile bazı gelişmekte olan ülkelerde -ticari ve konut edinimi amaçlı taşınmaz ipoteği karşılığı alınan krediler ve menkul kıymetleştirme çalışmalarına bağlı olarak- ekonominin odak noktası haline gelmiştir. Son 100 yılda taşınmaz sektörü ile para ve sermaye piyasaları, küresel ekonomik krizin (1929-1931 dönemindeki büyük ekonomik kriz ve 2008-2011 küresel finansal krizi gibi) kaynağı olarak gösterilmekte ve bu nedenle bazı çevrelerce gayrimenkul sektöründeki yatırımlar ve sektörün büyümesinin kontrol edilmesi istenmektedir. Özellikle ekonominin sektörleri; üretken (tarım, madencilik ve imalat sanayi gibi) ve üretken olmayan sektör olarak ikiye ayrılmakta ve *üretken olmayan sektörler arasında finans, sigortacılık ve taşınmaz piyasaları* (finance-insurance-real estate-FIRE) sayılmaktadır[93]. Özellikle sermaye piyasalarında işlem hacmindeki artış ve taşınmaza dayalı menkul değerlerin artan borsa payı, sadece ABD değil, Avrupa'da da gözlenmekte ve bu durum bazı ekonomistler tarafından ülkelerin "kâğıttan servetlerle şişmesi" olarak değerlendirilmektedir. Belirtilen kağıtlar arasında hisse senetleri, bono ve tahviller (uzun vadeli borç senetleri) de sayılmakta olup, ülkelerin dış açıklarının bu araçlar ve yüksek faizli yabancı kaynakla finanse edildiği, işlemlerin artık nakit aktarımı şeklinde olmadığı, menkul kıymetler borsasına veya benzeri başka borsalara yatırım yapanların borsa şiştikçe kendilerini zengin hissettikleri ve bu şişkinliğin gayrimenkul piyasasına yansıdığı vurgulanmaktadır[94]. Bu yansıma sadece konut ve diğer taşınmazların fiyatlarına değil, gayrimenkule dayalı menkul değerleri (gayrimenkulden türetilen kâğıtlara) de kapsamakta, bu kâğıtlardan oluşan sanal servet şişmektedir. Birçok geri kalmış ülkede ise yoğun özelleştirme işlemlerine dayalı olarak yabancı sermaye girişi olmakta ve gayrimenkul değerlerinde hızlı bir yükselme trendi gözlenmektedir. Ancak genel olarak doğrudan yabancı yatırımları (özelleştirme, satın alma ve gayrimenkul satın almak için gelen kaynak akışı gibi) yavaşlama gösterirken, uluslararası indirekt yatırımlar ve

---

[92] [92] J.A.Banks, S.M.Cary, L.C.Harmon ve C.R.Zucker-Maltese, Principles of Real Estate, Fourteen Edition, IREM Institute of Real Estate Management, Chigago, p.1-11.

[93] "……Üretken sektörler üç parazit sektöre, yani İngilizce kısaltmasıyla ifade edilirse "FIRE" diye kısaltılan finans, sigorta ve gayrimenkul sektörlerine kaynak aktarılıyor. Birkaç sektör daha eklenebilir buna, tartışmayı bir yana bırakalım, hangilerinin ekleneceğine ilişkin spekülasyonlar yapılabilir. Bunlar tam parazit sektörler ve diğer sektörlerden kaynak aktarıyorlar kendilerine. Fiyat ilişkilerinde, büyüme hızlarındaki farklılaşmada vesaire yöntemlerle kaynak alıyor; ama yetmiyor. Yetmeyen kaynağı dış dünyadan almak zorunda. Dış dünyadan aktarılan kaynak, Amerika'nın, sanki yoksul bir ekonomi gibi, dış dünyaya karşı verdiği açıklardan oluşuyor". Bakınız: K.Boratav, Kapitalizmin Krizi ve Türkiye, İçinde: Küresel Ekonomik Kriz Söyleşileri, TMMOB Makina Mühendisleri Odası Ankara Şubesi, Ankara, Haziran 2009, s.7-28. Benzer görüş genellikle kapitalist piyasa düzenini yetersiz bulan birçok ekonomist tarafından dile getirilmekte ve hatta 2008 yılından sonra etkili olan ekonomik krizin kapitalizmin sonu olacağı bile ileri sürülmektedir.

[94] Bakınız: A.Konukman, Küresel Ekonomik Kriz ve Türkiye Ekonomisine Olası Yansımalar, İçinde: Küresel Ekonomik Kriz Söyleşileri, TMMOB Makina Mühendisleri Odası Ankara Şubesi, Ankara, Haziran 2009, s.51-80.

özellikle bazı piyasalara sıcak para akışı, çok büyük boyutlara ulaşmaktadır. İndirekt yatırımların genellikle olumlu beklenti ve vergi avantajları ile ilişkili olduğu unutulmamalıdır.

Taşınmazın en önemli bölümünü oluşturan arazi, tarihsel gelişim sürecinde uğrunda birçok savaşın yapıldığı, toplum ve devletlerin varlığının temel göstergesi kabul edilen ender doğal kaynak olmuştur. Riski en düşük yatırım aracı olması, üretim aracı, yerleşim yeri ve istihdam kaynağı olması ile malikine sosyal ve politik avantaj sağlaması gibi nedenlerle arazinin mülkiyetinin kapsamı, edinimi, tasarruf biçimleri, elden çıkarılması ve miras konuları, *hemen her devlette kamu düzeninin temel unsurlarından biri* olmuştur. Değişen dünyada 1950'li yıllardan sonra artan refah ve sermaye birikimine bağlı olarak başka ülkelerde taşınmaz edinimi ve doğrudan yabancı yatırımı çekmek amacıyla yabancılar hukuku kapsamında vatandaş olmayan kişiler ile yabancı sermayeli firmalara birçok ülkede taşınmaz edinimi olanağı verilmiş ve bu süreçte taşınmaz yatırımları yerel ve ulusal ölçekten çıkarak uluslararası bir boyut kazanmıştır.

Dünyada 2008 yılından sonra önce ABD'de ve daha sonra Macaristan, Yunanistan, İngiltere, Almanya, İspanya, Portekiz, İtalya ve Fransa gibi Avrupa ülkelerinde etkili olan taşınmaz sektörü odaklı küresel finansal krize bağlı olarak bankalar, sigorta şirketleri, risk fonları (hedge funds) ve emeklilik şirketlerinin finansal iflası, tasarruf sahiplerinin tekrar gayrimenkul yatırımlarına yönelmelerine neden olmuştur. *Şehirlerin büyümesi, artan sermaye arzı, liberalleşen kredi politikaları ve cazip vergilendirme stratejileri ile taşınmaz alternatif yatırım araçları içinde belirgin biçimde öne çıkmıştır.* Öncelikle gelişmiş ülkelerde gayrimenkul, yatırım aracı olarak yeniden önem kazanmış ve bu eğilim gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye'de de hızla hissedilmeye başlanmıştır. Bazı ülkelerde son yıllarda artan altın fiyatları ve çöken finansal kesimdeki tasarrufların gayrimenkul sektörüne yönelmesi, gayrimenkul fiyatlarının krize rağmen yükselmesine neden olmuştur[95]. Hatta bazı ülkelerde yapılan yasal düzenlemelerle bankalara toplam aktiflerinin belirli bir oranı kadar ülke içinde veya dışında gayrimenkul yatırımı yapmaları zorunluluğu getirilmiştir[96].

Esasen gayrimenkul -ticari ya da mesken- değerli bir varlık olup, dünyada birçok insanın birinci derecede güvendiği yatırım alanı (özellikle de mesken) olma özelliğini korumaktadır. *Araştırma sonuçları dünyadaki ortalama tasarrufların % 25'lik kısmının gayrimenkul yatırımlarına yöneldiğini ve Türkiye'de ise ulusal servetin % 40'ının gayrimenkule dayalı sermayeden oluştuğunu göstermektedir*[97]. Son üç-dört yılda yaşanan küresel finansal krizin tasarrufların değerlendirildiği yatırım alanlarını değiştirmiş olması gerçeği dikkate alındığında, tasarruflardan gayrimenkul yatırımlarına giden payın daha da yükselmiş olması beklenmektedir. Değişen dünya koşullarında halen gayrimenkul, hanehalkı ve işletmelerin harcamalarının önemli bir kısmına dayanak oluşturmakta, istikrarı sağlamakta ve kuşaklar boyunca yapısı önemli bir değişime uğramadan (yapı stoku ve taşınmaz kültür varlıklarında yıpranma hariç) transfer olabilmektedir. Ekonomilerde finans (banka ve sigorta) sektörünün lokomotif görevi üstlenmesine paralel gayrimenkul dünyası da hisse senedi ve tahvil ile mevduat bankacılığına alternatif bir yatırım aracı olarak gelişmektedir. Gayrimenkulün birçok firma ve kişinin yatırım portföyü içinde yer alması, yatırımcıların karşılaştığı bazı risklerin azaltılmasına olanak vermektedir. Gayrimenkule yatırım giderek uluslararası bir nitelik kazanmakta (doğrudan yabancı yatırımları kapsamında yabancıların taşınmaz edinimi ve firmaların başka ülkelerde üretim faaliyetlerine başlamaları ya da indirekt yatırım yoluyla), birçok işletme ve özellikle finansal kurumlar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve çok uluslu şirketler, küresel düzeyde faaliyette bulunmakta ve dolayısıyla gayrimenkul yatırımcıları da bütün kıta ve ülkelerde inşaat projeleri gerçekleştirmekte[98], ortak girişim yapmakta (joint venture-sendikasyon anlaşmaları) ve

---

[95] Almanya Georg-August Üniversitesi (Georg-August-Universität, Göttingen) Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi ve Kırsal Kalkınma Bölümü (Department für Agrarökonomie und Rurale Entwicklung) öğretim üyesi ve gayrimenkul değerleme ve vergileme uzmanı (emekli) Prof. Dr. Manfred Köhne ile Eylül-Ekim 2011 tarihlerinde yapılan kişisel görüşme ve Alman Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Kurumu değerlendirmeleri.

[96] Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı tarafından 9-13 Ocak 2012 tarihleri arasında Ankara'da "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi" kapsamında düzenlenen konferans/çalıştaya İsviçre'den katılan Dr. Sevim Rissi tarafından sunulan "İsviçre'de Yabancıların Taşınmaz Edinimine Yönelik Düzenlemeler ve Uygulamaların Değerlendirilmesi" adlı bildiride İsviçre'de konuyla ilgili olarak yapılan düzenleme ile ilgili detaylı bilgi bulunmaktadır.

[97] B. Akçay, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, İktisat İşletme ve Finans, İşletme ve Finans Yayınları, Yayın No:5, Ankara, 1999, s.1-5.

[98] Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı'nda 13.03.2009 tarihinde Türkiye Müteahhitler Birliği Yönetim Kurulu Başkanı Sayın M. Erdal Eren tarafından verilen "Ekonomik Kriz ve Yurtiçi – Yurtdışı Boyutlarıyla İnşaat Taahhüt Sektörü" adlı seminerde Türk müteahhitlerinin sadece yabancı ülkelerdeki yıllık inşaat faaliyetlerinin büyüklüğünün 25-30

mevcut projelere iştirak etmektedirler.

Gayrimenkul sektörünün hacmi ve yönlendirilmesi, merkezi ve yerel idareler tarafından yapılmaktadır. *Türkiye'de 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu çerçevesinde gayrimenkul piyasalarının şekillendirilmesi yerel idarelerin politika ve uygulamaları ile gerçekleştirilmektedir.* 5393 Sayılı Kanun ve 5216 Sayılı Kanun kapsamında köylerin tüzel kişiliklerinin kaldırılması ve belediye sınırlarının saptanması görevi, yerel idarelerin ilgili organları ve ilgili bakanlığın onayına bağlı olduğundan, sınır değişiklikleri ve idari yapılanma ile imar uygulamaları ve yerleşim yerlerinde yaşayanların ortak gereksinimlerini gidermek için yapılan yatırımlarla taşınmaz piyasaları şekillenmekte, arazilerin arsa vasfına dönüşümü hızlanmakta, koruma-kullanım planlaması yapılmakta, eski eserlerin korunmasına çalışılmakta ve kent ve yakın çevresinde yeni iş ve yaşam merkezleri tesis edilerek kentlerin optimal büyüklüğe ulaşmasına hizmet edilmektedir. *Belediye sınırları içinde taşınmaz piyasalarının şekillenme, arazinin arsaya dönüşümü, imar hakkı verilmesi, imar tadilatı ve taşınmaz yönetimi, yerel idarelerin kararları ve uygulamalarına bağlı bulunmaktadır*. Ama pek çok alanda aynı zamanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı başta olmak üzere merkezi yönetim birimlerinin de bu konuda yetkileri bulunmaktadır. Kırsal alanda yerleşim yerlerinin düzenlenmesi, arazi toplulaştırma, afetten korunma ve altyapı yatırımlarının geliştirilmesi hizmetleri de İl Özel İdaresi (yerel yönetimin bir parçası), TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından yerine getirilmektedir.

Son yıllarda gerçekleştirilen konut projeleri ile nispeten yüksek kaliteli konut stokunda önemli bir artış sağlanmıştır. Özellikle arsa piyasa değerlerinin yüksek olduğu ve şehir planlamasının yetersiz olduğu metropollerde; karayolu, raylı sistem ve havaalanlarının yakınlarındaki bölgelere konutların inşa edildiği gözlenmektedir. Kent yakın çevresinde TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan imar planı ile tesis edilen yeni yerleşim alanları da arazi kullanım kararlarının değişmesine (kırsal arazinin imar parseline dönüşmesine) neden olmuş ve bu yolla da gayrimenkul piyasasında önemli bir değişim trendi yakalanmıştır. *Kentlerde yenileme, dönüşüm, altyapı ve üst yapı yatırımları ile kent yakın çevresinde yeni yerleşim alanları, iş merkezlerinin tesisi (organize sanayi bölgeleri, sanayi siteleri, turizm gelişme bölgesi gibi) ile gayrimenkul piyasası ve kentsel gelişme eğilimleri, merkezi idare ve yerel yönetimlerin görev ve yetkilerinin yeniden tanımlanmasına, işlem akışının değişmesine ve yerel halkın da ilgili kamu idarelerinden beklentilerinin farklılaşmasına neden olmuştur.* Önemli deprem riski olan İstanbul ve diğer Marmara Bölgesi İlleri'nde deprem riskinin neden olabileceği olası kayıpların azaltılmasına yönelik dönüşüm ve yenileme uygulamalarına altlık teşkil edecek yasal düzenleme taslaklarının hazırlanması sırasında, bu eğilim açıkça gözlenmiş ve bu durum da kamuya gayrimenkul geliştirme ve dönüşüm süreçlerinde yeni görev ve yetkilerin verilmesine neden olmuştur.

Mülkiyet hakkı ile ekonomik ve toplumsal gelişme arasında güçlü bir bağın olduğu ve yabancılara taşınmaz edinimi hakkının verilmesinin genellikle ekonomik gerekçelerinin olduğu ortaya konulmuştur. Bu kapsamda Türkiye'de 1950'li yıllardan sonra özellikle Ege ve Akdeniz kıyıları başlayan ikinci konut ve turizm yatırımları, 2003 yılından sonra yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ikinci konut edinimi ve turizme yönelik yatırımları ile oldukça hızlı bir gelişme göstermiştir. Yabancı edinimlerini hızlandıran en temel faktörün bu alandaki serbestleşme olduğu görülmüştür. Çalışmada yabancıların taşınmaz edinmesinde taşınmaz piyasasının küreselleşmesinin de belirleyici rol oynadığı ifade edilmektedir. Ancak bu projede konunun ele alınma biçimi, kapsam ve yaklaşım yönlerinde araştırma konusu ile örtüşen ve uygulamaya yönelik ar-ge içeren disiplinlerarası araştırmanın olmadığı ortaya konulmuştur. Taşınmaz mülkiyetinin gelişiminin ekonomik, politik ve kurumsal yönleri ile değişen dünya ekonomisi arasındaki ilişkiler genel olarak irdelenmiş olup, inceleme sonuçları bir yandan yabancıların taşınmaz edinimi ve mülkiyet haklarının ekonomik sistem veya model ile bağlantıları kurulmuş ve özellikle dünyada gelecek yıllarda gözlenmesi beklenen ekonomik değişim ve olası uygulamaların ana hatları ortaya konulmuştur.

---

milyar $ arasında olduğunu belirtmiştir. Sadece kriz öncesi Türk müteahhitlerinin Libya'daki projelerinin ihale bedellerinin (taahhüt tutarlarının) 27-30 milyar $ arasında olduğu ifade edilmiştir.

## *İKİNCİ BÖLÜM*

# YABANCILAR LEHİNE TAŞINMAZ ÜZERİNDE SINIRLI AYNİ HAK TESİSİ VE TEORİ VE TÜRKİYE UYGULAMALARI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRMELER

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Doç. Dr. Esra DARDAĞAN KİBAR**

*Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Bölümü*

**Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

## 1. GİRİŞ

Yabancıların mülkiyet ve sınırlı ayni haklardan yararlanmaları ve özellikle Türk Hukuk Sisteminde yabancıların sınırlı ayni haklardan yararlanmalarının hukuki niteliği ve sağladığı yetkilerin analizi ile mülkiyet hakkına getirilecek sınırlamaların sınırlı ayni haklar bakımından da uygulanmasının caiz görülebilmesini meşru kılan "mülkiyet hakkının sağladığına benzer yetkilerin" karşılaştırmalı değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu yolla elde edilen benzerlikler ölçüsünde sınırlama uygulamalarını mümkün kılan tespitlerin yapılması ile söz konusu kısıtlamaların yasal düzenleme ve uygulama yönlerinden tarihsel gelişim sürecinde ele alınması mümkün olabilmiştir. Literatür analizi, mahkeme kararları ve diğer kaynaklar ile uzman görüşlerine dayalı olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınırlı ayni hak edinimlerinin tarihsel gelişim sürecinde karşılaştırmalı analizinin yapılması ve mülkiyet hakkı gibi sınırlı ayni hakların kısıtlanmasının gerekli olup olmadığının çeşitli yönlerden analizi ve değerlendirilmesi yapılmış, temel sorun alanları tanımlanmış ve genel çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

Türk Hukuk Sisteminde gerçek kişilerle tüzel kişilerin mülkiyet ve mülkiyet dışındaki ayni haklardan yararlanmaları farklı kurumların ilgili alanına girmekte ve farklı kanunlarla düzenlenmektedir. Bu bakımdan literatür araştırması, mevzuat ve ilgili kuruluşların kayıtları, uzman görüşü ve değerlendirmelerine dayalı olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi dışındaki sınırlı ayni haklardan yararlanma olanakları ve mülkiyet hakkında olduğu gibi sınırlı ayni hakların tesisinde de kısıtlama yapılıp yapılmamasının gerekliliği ve nedenleri ile taşınmazların kullanımlarının sağladığı yetkiler dahilinde mülkiyet hakkı dışındaki sınırlı ayni hakların gerekçelendirilmiş listesinin hazırlanması ve elde edilen bütün sonuçların yabancı gerçek ve tüzel kişiler yönlerinden ayrı ayrı özeti aşağıda kısaca rapor edilmiştir:

## 2. YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN SINIRLI AYNİ HAKLARDAN YARARLANMALARI

5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanunun 21. maddesinin 1.fıkrasında, taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı ve diğer ayni hakların, işlem anında malların bulunduğu ülke hukukuna tâbi olduğu ifade edilmektedir. 5718 Sayılı Kanunun 25. maddesinde ise taşınmazlara veya onların kullanımına ilişkin sözleşmelerin taşınmazın bulunduğu ülke hukukuna tâbi olduğu belirtilmiştir. Ayrıca belirtilen maddenin bu çerçevede, Türkiye'de bulunan bir taşınmaz mülkiyetini ve onun üzerindeki diğer ayni haklarının yabancılar tarafından tasarruf edilmesi durumunda, Türk Hukuk Sistemi'ne göre işlem yapılması gerekmektedir.

Mutlak haklardan bir türü olan ayni haklar, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda; "mülkiyet hakkı" (683-761 maddeler arası) ve "sınırlı ayni haklar" (779-972 maddeler arası) olarak sınıflandırılmıştır. Kanunların tanımladığı kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, mülkiyet hakkı malikine hakkının konusu olan eşyadan istifade, onu kullanma ve üzerinde hukuki veya fiili tasarruflarda bulunma yetkileri veren ve ayni hakların bütün yetkilerini kendinde toplayan mutlak bir haktır. Bir başka deyişle eşya üzerinde kişiye hakimiyet sağlayan bir haktır. Sınırlı ayni haklar ise, mülkiyet hakkının sağladığı kullanma, yararlanma ve tasarruf etme yetkilerinin tamamını sahibine sağlamamakta, bu yetkilerden bir ve/veya ikisini hak sahibine vermektedir. Bu haklar; irtifak hakları, taşınmaz yükü ve rehin haklarıdır.

Sınırlı ayni hak tesisi (mülkiyet hakkını sınırlandırmak) tasarrufun bir şekli olarak görülmektedir. Bu hakkın ediniminde yerli-yabancı ayrımı söz konusu olabileceği gibi, böyle bir ayrıma da gidilmeyebilir. Diğer bir ifadeyle yabancılar kendi taşınmazları üzerinde mülkiyet hakkının doğal sonucu olarak bir Türk gibi yasalar çerçevesinde her türlü sınırlı ayni hak tesis edebilirler[99]. Ancak yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinebildikleri yerlerde sınırlı ayni haklara da sahip olabilecekleri tartışmasızken yabancının sahip olamayacağı taşınmazda, sınırlı ayni hakkın kazanılmasının mümkün olup olmadığı konusu tartışmaya açıktır. Kimi yasalarda, yabancıların oturmaları, ülkeye girişleri ve işyeri açmaları gibi bazı eylemleri sınırlandırılmış bulunduğundan, bu eylemlerle ilgili olarak sınırlı ayni hakların kazanılması da mümkün olmayacaktır. Tapu Kanunun 35. maddesinin son halinde, yabancıların Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinmeleri temelde mülkiyet edinimi ile aynı hukuki rejime tabi tutulmuştur. Bununla birlikte bu kısımda yabancılar lehine taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesisi ayrı ayrı teorik esasları ve uygulama yönlerinden ele alınmıştır:

---

[99] M. Altuğ İmamoğlu, Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinmeleri, Yazıt Yayınları, Ankara, 2006.

*İrtifak Hakkı:* sahibine hakkın konusu taşınmaz üzerinde kullanma ve/veya yararlanma hakkını ve yetkisini veren sınırlı ayni hak olup; taşınmaz lehine irtifak hakları ve kişisel irtifak hakları olmak üzere ikiye ayrılır. Medeni Kanunun 779. maddesine göre; *taşınmaz lehine irtifak hakkı,* bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli bir şekilde kullanılmasına katlanmaya zorlamaktadır. Taşınmaz lehine irtifak hakkının tesis edilebilmesi için karşılıklı istifade eden arazi ile kendisine mükellefiyet yüklenen arazi olmak üzere iki taşınmazın olması gerekir. Dolayısıyla yabancının bu haktan yararlanabilmesi için yabancının bulunduğu yerde bir arazisinin bulunması zorunluluğu aranmayacaktır. Yabancı gerçek kişi şayet bulunduğu yerde çeşitli yasalar nedeniyle taşınmaza sahip olamıyorsa, bu hakkın onun lehine tapuya tescilli de mümkün olamayacaktır. Bu durumda yabancılar, Türkiye'de taşınmaz mülkiyet hakkının kendilerine tanınmadığı yerlerde belli bir taşınmaz lehine tesis edilen geçit hakkı, üst hakkı ve kaynak hakkı gibi taşınmaz lehine irtifak haklarından yararlanamayacaklardır. *Kişisel irtifak hakları ise,* bir gerçek veya tüzel kişi lehine kurulan irtifak haklar olup, bu haklar da taşınmaz lehine irtifak hakkında olduğu gibi karşılıklı iki taşınmaz söz konusu değildir. Birden çok taşınmaz bu hakkın konusu olsa bile bunlar karşılıklı olmadığı gibi, bu haklar bir taşınmaz lehine değil, bir şahıs lehine kurulan irtifak haklarıdır.

Kişisel irtifak haklarında hak sahibi, gerçek veya tüzel kişi olarak taşınmaz maliki değil bir hakkın sahibidir. O hakka sahip olanın taşınmaz sahibi olması şart değildir[100]. Başlıca kişisel irtifak hakları; oturma hakkı, intifa hakkı ve diğer irtifak hakları başlıkları altında incelenebilir. *Oturma hakkı;* Medeni Kanunun 823. maddesine göre bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren, başkasına devredilemeyen ve mirasçılara geçemeyen bir haktır. Bu durumda oturma hakkı taşınmaz mülkiyetini edinmeye yönelik olmayan oturma ve ikamet etme şeklinde olan bir hak olarak tanımlanabilir. Oturma hakkı belirli bir gerçek kişi lehine kurulabildiği için yabancı gerçek kişi tarafından imar planı içinde kalan işyeri ve konutta bu hak kullanabilecektir. Dolayısıyla yabancıların oturması, girmesi yasaklanmamış yerlerde bu haktan yararlanmamaları için hiçbir neden yoktur.

*İntifa hakkı,* yararlanma hakkı olarak bilinmekte olup, Medeni Kanunun 794. maddesine göre bir başkasına ait taşınmazdan yararlanma ve kullanma hakkıdır. İntifa hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine bir düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar. İlgili maddeden de anlaşılabileceği gibi bu hak taşınmaz mülkiyetine bağlı olmayan, sıkı sıkıya şahsa bağlı kurulan bir ayni haktır. Dolayısıyla yabancı gerçek kişiler de bu haktan yararlanabilirler. Ancak yabancıların girmeleri ve kullanmaları yasalarla yasaklanmış bölgelerde ve yerlerde yabancıların bu hakkı kullanmaları mümkün değildir. İntifa hakkı, gerçek kişi olan yabancının ölümü ile sona ermektedir.

4721 sayılı Medeni Kanunun 753. maddesiyle düzenlenmiş *diğer irtifak hakları* isteğe göre, taşınmaz lehine kurulabileceği gibi, kişiye bağlı irtifak hakkı olarak da kurulabilir. Bu haklar sahiplerine taşınmazdan sınırlı ve kısıtlı bir yarar sağlama yönünden taşınmaz lehine irtifak haklarına benzerler. Bir Türk, yabancı bir komşusuna taşınmazından geçmek üzere bir geçit hakkı verebilir. Yine maliki Türk olan çayır arazisinden bir yabancının hayvanlarının otlatmasına izin verebilir. Dolayısıyla yabancıların bu haklardan yararlanmalarına bir engel yoktur[101].

Sınırlı ayni haklardan bir diğeri olan *taşınmaz yükü,* Medeni Kanunun 839. maddesinde "Bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar. Hak sahibi olarak, bir başka taşınmazın maliki de gösterilebilir" şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanıma göre taşınmaz yükünden yararlanabilmek taşınmaz mülkiyetine bağlıdır. Yabancı gerçek kişinin bu haktan yararlanabilmesi için, o yerde taşınmaz mülkiyetine sahip olabilmesi gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle taşınmaz yükü, bir işyeri veya konut üzerinde kurulacak olursa, yabancı gerçek kişiler tarafından lehine veya aleyhine konulabilecek bir hak niteliğinde olacaktır. Ancak daha sonra açıklanacağı gibi, 5782 Sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde taşınmazın türünün arazi olması durumunda -yabancı gerçek kişilerin imarlı taşınmazı edinebilecek veya gerçek kişiler lehine imarlı taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilebileceği için-, söz konusu taşınmaz üzerinde yabancı gerçek kişiler lehine taşınmaz yükü kurulması mümkün olamamaktadır. Ancak özellikle yabancı sermayeli firmaların

---

[100] M. Altuğ İmamoğlu, Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinmeleri, Yazıt Yayınları, Ankara, 2006.

[101] M. Altuğ İmamoğlu, Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinmeleri, Yazıt Yayınları, Ankara, 2006.

gıda üretiminde hammadde tedariki amaçlı yaptıkları sözleşmeli üretim modellerinde arazi üzerinde taşınmaz yükünün yaygın olarak tesis edilmesinin tercih edildiği vurgulanmalıdır[102].

Sınırlı ayni haklardan sonuncusu olan *taşınmaz rehin hakkı;* taşınmaza tasarruf şeklinde somutlaşmayan sadece alacağa teminat teşkil eden feri nitelikte bir haktır. Bu nedenle bir alacağı temin için borçlu taşınmaz sahibi, bu taşınmazı yabancıya rehin edebilir. Diğer bir ifadeyle bir yabancı kişi ipotek alacaklısı olabilir. Türkiye'de taşınmazı bulunan yabancı gerçek kişiler, Türklerden farksız olarak taşınmazlarını rehin edebilirler. Dolayısıyla ipotek borçlusu olabilirler. Ayrıca rehin hakkı bir taşınmaza tasarruf ve temellük hakkını vermeyip, borcun ödenmesi halinde borçluya ait taşınmazın satışını isteme hakkını verir. Bu nedenle yabancıların bu haktan yoksun olmaları söz konusu değildir.

Sonuç olarak rehin hakkı bakımından Türk ile yabancı gerçek kişi arasında bir fark yoktur. Zira 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde "Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz" denilmiştir. Diğer yandan 4721 Sayılı Kanunun 851/2. maddesinde yurtiçinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehin kurabileceği belirtilmektedir. O halde her derecenin ifade ettiği miktar rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilebilmesine rağmen aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulamaz.

Rehin hakları ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nün[103] il ve ilçelere gönderdiği uygulama talimatında; yukarıdaki maddede "kredi kuruluşları" ve "kredi" kavramları hakkında bir tanımlamanın yapılmadığı belirtilerek; kredi kavramında, 4389 sayılı Bankalar Kanunu'nun (4672 Sayılı Kanunun 6. maddesi ile değişik) 11. maddesindeki düzenlemenin esas alınacağı, yurtiçi kredi kuruluşları yönü ile yabancı para üzerinden ipotek tesisi talebinde bulunan kuruluşların, kuruluş yasasından veya 2644 Sayılı Kanunun 2. maddesi uyarınca ibraz edeceği yetki belgesinden, amaç ve faaliyetleri içinde "kredi verme" olduğunun tespit edilmesi halinde talebin karşılanacağı, yabancı kredi kuruluşları yönü ile de; yurtdışında faaliyette bulunan kredi kuruluşları ise, her ülkenin kendi mevzuatı ile belirleneceğinden; yetki belgesi yerine geçen bir belgenin noter onaylı Türkçe tercümesinden kredi vermeye yetkili bir kuruluş olduğunun tespit edilmesi gerekir denilerek, öte yandan yurtiçinde veya yurtdışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca verilen kredinin aracı bankanın garantisi ile kullanılması ya da bir başka bankanın kontra garantisine dayanakla verilmiş bulunması hallerinde, düzenlenen garanti/kontra garanti sözleşmesi nedeniyle aracı (garantici) banka/kontra garantici banka lehine yabancı para üzerinden 4721 Sayılı Kanunun 851. maddesinin son fıkrasında belirtilen "yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilir. …Yabancı veya Türk parası karşılıklarının hesabında hesap günündeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının döviz alış kuru esas alınır. Rehin haklarının hangi yabancı paralar üzerinden kurulabileceği Bakanlar Kurulunca belirlenir" hükmünü amirdir. Bakanlar Kurulunca belirlenme hükmü uyarınca yayınlanan 2002/3813 sayılı Bakanlar Kararı[104] ile söz konusu husus belirlenmiş olup, yabancı para birimleri; ABD Doları, Avustralya Doları, Danimarka Kronu, İngiliz Sterlini, İsviçre Frangı, İsveç Kronu, Japon Yeni, Kanada Doları, Kuveyt Dinarı, Norveç Kronu, Suudi Arabistan Riyali ve Euro olarak tespit edilmiştir.

5411 sayılı Bankacılık Kanununa[105] göre bankaların taşınmaz varlığının net defter değerleri toplamı, öz kaynaklarının toplamının % 50'sinden fazla olamamaktadır. Değerleme sürecinde, değerleme veya enflasyon düzeltmesine bağlı olarak oluşan ve taşınmaz hesabına eklenen değer artışlarının % 50'si dikkate alınmaktadır. Bankaların müşterilerine verdiği

---

[102] Yabancı sermayeli firmaların arazi malikleri ile yaptıkları üretim sözleşmeleri ve taşınmaz yükü tesisleri ile ilgili detaylı bilgi için bakınız: A.Özçelik, A. Turan ve H.Tanrıvermiş, Türkiye'de Tarımın Pazara Entegrasyonunda Sözleşmeli Tarım ve Bu Modelin Sürdürülebilir Kaynak Kullanımı ile Üretici Geliri Üzerine Etkileri, Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No: 14, Proje Raporu, Ankara,1999-2.

[103] 06.2002 tarih ve 1582 sayılı Uygulama Talimatı.

[104] TC Resmi Gazete, Tarih: 23.03.2002 ve Sayı: 24704.

[105] TC Resmi Gazete, Tarihi: 01.11.2005, Sayı: 25983 (Mükerrer).

kredilerden doğan alacaklardan dolayı edinilmek zorunda kalınan emtia ve gayrimenkullerin elden çıkarılmasına ilişkin ilke ve esaslar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından belirlenmektedir. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yayınlanan "Bankalarca Kredilerin ve Diğer Alacakların Niteliklerinin Belirlenmesi ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik[106] ile gayrimenkul ipoteği cinsinden teminatların değerlemesinde, ipotek değerinin varlığın gerçek değerini yansıtıp yansıtmadığının gayrimenkulün rayiç değeri veya söz konusu gayrimenkul sigortalanmış ise sigortaya esas bedel ile karşılaştırılarak tespit edilmesi ve rayiç değerin ipotek değerinin altında kalması halinde, kredinin teminatını oluşturan tutarın hesabında ipotek tutarı yerine rayiç değerin esas alınması gerekmektedir (Md.10). Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına ve Alacaklarından Dolayı Edindikleri Emtia ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ile bankaların alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları varlıkların, edinme gününden itibaren üç yıl içinde elden çıkarılması zorunluluğu bulunmaktadır.

Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların konut, tarım ve ticari kredi işlemlerinde, teminat olarak gösterilen taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilmekte ve bankacılık alanındaki yasal düzenlemelerde rehin hakkı ile ilgili olarak yerli ve yabancı banka ayrımı yapılmamaktadır. Ülkede faaliyette bulunan ve % 51 ve daha fazlası yabancı gerçek ve tüzel kişilere ait olan finansal kurumların kredileme işlemlerinde taşınmaz üzerinde tesis edilen ipotek işlemleri ile vatandaşlar ve/veya özel hukuk tüzel kişileri ile Hazinenin yönetimindeki bankaların ipotek işlemleri arasında herhangi bir farklılık olmadığı vurgulanmalıdır. Diğer bir ifadeyle finans alanında faaliyette bulunan yerli ve yabancı kurumlara hakların sağlanmasında eşit muamele yapılmaktadır.

Türkiye'de özellikle Yunan uyruk/tabiiyetindeki kişi/kurumların sermayesinin % 51 ve daha fazlasına sahip oldukları bankaların arazi ipoteği karşılığı yaptığı tarımsal kredileme ile konut ve ticari kredi uygulamalarının toplumda hassasiyete neden olduğu dikkati çekmektedir. Kredi-değer oranı ile taşınmazın teminat değerinin olması gerekenden çok yüksek olması gibi nedenlerle kişilere yüksek miktarda kredi açılması ve kredinin vadesinde ödenmemesi nedeniyle borç karşılığı olarak taşınmaza el konulması yoluyla da taşınmaz edinimin dolaylı olarak gerçekleştiği sıklıkla ifade edilmektedir. Ancak 5411 Sayılı Kanuna göre bankaların gayrimenkul ile ilgili ticari faaliyette bulunmaları mümkün olmadığı gibi, borç karşılığı olan gayrimenkullerin en fazla üç yıl süre ile banka aktifinde tutulabileceği yönündeki düzenlemenin varlığı gözden uzak tutulmamalıdır. Ancak 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Tebliğleri çerçevesinde bankaların gayrimenkul yatırım ortaklığı kurmaları ve borç karşılığı olarak elde edilen gayrimenkullerin bu yolla değerlendirilmesi olanağı da bulunmaktadır. Ancak yapılacak yasal düzenlemelerde mutlaka sermayesinin yarısından daha fazlasının yabancılara ait olduğu bankaların borç karşılığı olarak edindikleri taşınmazların seçtikleri yabancı gerçek ve tüzel kişilere satışının denetimi ve bu işlemin yabancıların taşınmaz edinimine yönelik düzenlemelere uygunluğunun sağlanması için özel düzenleme yapılmasına gereksinim bulunmaktadır. Bu kapsamda banka ve diğer finansal kurumların sermayesinin % 51 ve daha fazlası Yunan uyruk/tabiiyetindeki kişi/kurumlara ait ise, söz konusu kurumun Yunan vatandaşlarına taşınmaz satışı yapması mümkün olmamalı ve bu alanda esas geçerli olacak ana kural hem bankacılık, hem de yabancı edinimlerine ilişkin düzenlemelerde açıkça hüküm altına alınmalıdır.

Bankacılık işlemlerinde teminat olarak gayrimenkullerin kullanılması ve bu işlemde yerli-yabancı ayrımının yapılması, günümüz ekonomik koşullarında mümkün görülmemektedir. Diğer yandan özellikle ticaret ve sanayi faaliyetleri ile kamu iktisadi işletmelerinin dış piyasalardan kredi taleplerinde olası sorunları asgari düzeye çekebilmek için yabancı kişi ve kurumlar lehine rehin hakkı tesisinde genellikle istisna getirildiği dikkati çekmektedir. 5444 Sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinde "yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamaların aranmaması" koşulu getirilmiştir (Çizelge 1). *Diğer bir ifadeyle gerek finansal kurumlar, gerekse diğer işlemlerde yabancı gerçek ve tüzel kişiler lehine tesis edilecek rehin işlemlerinde kanuni sınırlama, mütekabiliyet ve edinim miktarı sınırlarının aranmayacağı açıkça ortaya çıkmaktadır. Taşınmaz rehni açısından yabancılara herhangi bir sınırlama öngörülmemiş olmasını nedeni ise,*

[106] TC Resmi Gazete, Tarihi: 01.11.2006, Sayı: 26333.

*yurtdışından kredi sağlamanın önündeki engelleri kaldırmaktır.*

## 3. YABANCI TÜZELKİŞİLERİN SINIRLI AYNİ HAKLARDAN YARARLANMALARI

4721 Sayılı Kanunun 683. maddesi "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir" hükmündedir. Bu hükme göre taşınmazın mülkiyetini edinen yabancı tüzel kişiler bu edinimle birlikte mülkiyet hakkının doğal sonucu olarak mülkiyet hakkına bağlı olan sınırlı ayni haklardan da yararlanırlar. Böylece yabancı dini, ilmi ve hayri müesseseler kendilerine hükümet kararları ve fermanlarla taşınmaz mülkiyeti tanınmış olan yerlerde ve yabancı şirketler de sözleşme ve yasal yollarla kendilerine taşınmaz mülkiyeti tanınmış yerlerde bunlara bağlı sınırlı ayni hakları kullanabilirler[107]. 2644 Sayılı Kanunun 2005 tarih ve 5444 Sayılı Kanunla değişik 35. maddesinde "Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilirler" hükmü yer almaktadır. 2008 tarih ve 5782 sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Kanunun 36. maddesi ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilecekleri açıkça hüküm altına alınmıştır. 6302 Sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile de bu düzenleme korunmuştur. Bu hükümle yabancı tüzel kişilerin kapsamı daraltılmış ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin yasalarına göre kurulan yabancı ticaret şirketlerinin 4721 Sayılı Kanun ile düzenlenen sınırlı ayni haklardan yararlanmaları, ancak Türkiye'de özel kanun hükümleri yani 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu çerçevesinde mümkün hale getirilmiştir. Buna göre "yabancı uyruklu gerçek kişiler" ile "yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri" dışında kalan yabancılar Türkiye'de taşınmaz edinememekte ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilememektedir. Bu bağlamda "yabancı tüzel kişi şirketler" ile "yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan şirketler" arasında bir ayırım yapmak gerekir. 2644 Sayılı Kanunun 35. ve 36. maddesindeki yabancı şirketler kavramı, yabancı ülkelerde bu ülkelerin mevzuatlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip şirketleri ifade etmektedir. O halde 2644 Sayılı Kanun açısından yabancı şirket kavramının ne anlama geldiği bizzat 35. maddede tanımlanmıştır. 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesine göre bir şirketin yabancı sayılabilmesi için ortaklarının vatandaşlığına ve sermayesinin kaynağına bakılmamaktadır. Önemli olan şirketin yabancı bir ülkede ve bu ülkenin mevzuatının aradığı şartlara göre kurulmuş olmasıdır[108]. Tapu Kanunun 6302 Sayılı Kanunla değişik 36. maddesindeki yabancı gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli ve daha fazla oranda hissesine sahip oldukları ve yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olduğu Türkiye'de kuruluna tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinip kullanabileceklerini hüküm altına almıştır. 2644 Sayılı Kanunun 36. maddesinde taşınmaz edinimi, sadece yabancı sermayeli ve yabancıların denetimi altındaki Türk şirketleri açısından düzenlenmiştir.

Mevzuata göre yabancı şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri ile lehlerine sınırlı aynı hak tesisinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde, 2008 tarih ve 5782 sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında sayılan "karşılıklı olmak ve kanuni sınırlayıcı hükümlere uygun olma koşulu" aranmamakta ve bu alanda şirketlerle ilgili sınırlamaya gidilmemektedir. Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyetini edinemedikleri yerlerde ve koşullarda sınırlı ayni haklardan yararlanıp yararlanamayacaklarını değerlendirebilmek için irtifak hakları, taşınmaz yükü ve taşınmaz rehninden oluşan sınırlı ayni hakları irdelemek gerekli olmuştur:

- *İrtifak Hakları:* 4721 Sayılı Kanunun 779. maddesinde düzenlenmiş olup, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olarak tanımlanmıştır. İrtifak hakları yüklü taşınmazın malikini, mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikini yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur

[107] M. Altuğ İmamoğlu, Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinmeleri, Yazıt Yayınları, Ankara, 2006.

[108] N. Ekşi, Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, Arıkan Basımevi, İstanbul, 2006.

kılan sınırlı bir ayni haktır. Bir devlet tarafından diğer bir devletin topraklarında kullanılan sınırlı ayni haklar devletin mutlak egemenliğini sınırlayan haklar olup, bir devletteki taşınmazın diğer bir devlete kiralanması veya diğer bir devlet lehine taşınmaz üzerinde irtifak hakkı ile tesisi, devletler hukukunda ülke egemenliğinin devletin ülkesi nedeniyle olağanüstü sınırlanması olarak kabul edilmektedir.

Milletlerarası irtifak hakları özellikle kanallar ve nehirler için önemli iken "irtifak" kelimesinin milletlerarası hukukta kullanılması eleştiri konusu olmaktadır. Çünkü irtifak kelimesi Roma Hukukundan alınmış olup, milletlerarası irtifaklar Roma Hukukundaki irtifaklarla aynı hükümlere tabi değildir. Roma Hukukundaki irtifakların temel özelliği taşınmazlara bağlı olmalarıdır. Taşınmazın maliki değişse bile irtifak hakkı ortadan kalkmaz. Bu kuralın milletlerarası irtifaklar için de geçerli olduğuna ilişkin birçok uygulama bulunmaktadır. Kaldı ki, ülke egemenliğinin değişmesi ile irtifak haklarının sona ereceği kabul edilirse bazı sakıncalar ortaya çıkacaktır. Örneğin, su ihtiyacının karşılandığı komşu ülkedeki egemenliğin değişmesi ile hakların sona erdiği kabul edilirse, su ihtiyacını bu ülkeden karşılayan devlet ciddi sorunlarla karşılaşır. Bu sebeple söz konusu hakların taşınmaza bağlı olduğu genel olarak kabul edilmektedir. Milletlerarası hukukta, soyut olarak, kira ve irtifak hakkı kavramları olmamakla beraber devletlerarasında yapılmış anlaşmalarla veya çekişmesiz bir uygulama ile bu haklar tesis edilebilmektedir. Devlet, ülkesinde haiz olduğu egemenlik hakkını, kendi iradesiyle sınırlayabilir[109]. Bir devletin, diğer bir devletin topraklarını kullanım hakkı, toprak parçasını gerçekte iltihak etmeden stratejik noktaların kontrolünün elde edilmesi amacıyla kullanılan bir yöntem olarak XIX. yüzyılda ortaya çıkmıştır. Örneğin, 6.3.1898 tarihinde imzalanan bir konvansiyon ile Çin, Almanya'ya Kiao-Chau Körfezini 99 yıl için kiralamıştır. Konvansiyonun 3. maddesine göre, Çin kira süresince devredilen alanda egemenlik haklarını kullanmaktan kaçınacaktır. 1903 yılında Küba, bir antlaşma ile Guantanamo civarındaki bir bölgeyi askerî üs olarak kullanılmak üzere ABD'ye kiralamıştır. Antlaşmada, bu bölgede Küba'nın egemenliğinin devam ettiği açıkça belirtilmiş ve fakat antlaşma hükümleri uyarınca ABD'nin işgali altında bulunduğu sürece bu bölgelerde ABD'nin tam bir yetki ve kontrol icra edeceği kabul edilmiştir. Bu şekilde gerçekleştirilen taşınmazın tahsisinin niteliği, devletin, demiryolu istasyonları; kara, deniz veya hava askeri üsler için yaptığı tahsislerden farklıdır. Çünkü bu tür tahsislerde, bir milletlerarası antlaşma, icrai veya hükümetler arası bir anlaşma ile verilen hakların niteliği çok daha sınırlıdır. Dolayısıyla kullanım hakkını veren devlet "sözleşmeye dayanan kullanım iznini veya ruhsatını" (contractual licence) iptal edebilir ve makûl bir süre sonra bu alanlara girenleri çıkarmak için kuvvet kullanabilir[110].

Türkiye'de uluslararası kurumlar veya çok uluslu firmalar ve yabancı Devletler lehine de ayni hak tesisi söz konusu olmaktadır. Toplam uzunluğu 1.760 km ve Türkiye kesimi 1.076 km olan Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Hattı Projesi kapsamında 25 metre genişliğindeki proje koridorunun 15 m'lik genişliğindeki kısmında mülkiyet kamulaştırması ve kalan 10 m genişliğindeki kısmında ise 3 yıl süreli geçici irtifak hakkı tesis edilmiştir[111]. BTC Şirketi, bir uluslararası konsorsiyum gibi işlem gördüğünden, Türkiye sınırları içindeki kamulaştırma işlemleri Hükümetlerarası ve Ev Sahibi Ülke Anlaşmaları ile Anahtar Teslim Müteahhitlik Anlaşması (taraf ülkelerin parlamentoları tarafından Mayıs-Haziran 2000 döneminde onaylanmış) kapsamında Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü atanmış devlet kurumu olarak görevlendirilmiş ve bütün kamulaştırma işlemleri tapuda BOTAŞ adına tescil edilmiştir. BTC inşaatının tamamlanması ve hattın dolum işlemine hazır hale getirilmesi işlemi Eylül 2004 tarihinde tamamlanmış ve Ceyhan Deniz Terminali'nden ilk petrolün ihracı 2005 yılının başında yapılmıştır. Boru hattı projesinin ömrü 40 yıl olup, söz konusu dönem için BTC Şirketi lehine tapuda 1.076 km'lik hat içindeki bütün parseller için irtifak hakkı tesisi yapılmıştır. Benzer düzenlemelerin diğer uluslararası doğalgaz ve petrol boru hatları için de yapılması ve aynı biçimde uygulamanın gerçekleştirilmesi gelecek yıllarda zorunlu olacaktır. Uluslararası girişim grupları, proje koridoru boyunca mülkiyet devri talep etseler de, mülkiyet hakkı devrinin olası olumsuz sonuçlarının asgari düzeye çekilmesi açısından, anılan projelerde mutlaka üst hakkı devri veya mecra irtifakı tanınması

---

[109] S. Toluner, Milletlerarası Hukuk Açısından Türkiye'nin Bazı Dış Politika Sorunları, Beta Basım Yayınevi, İstanbul,2004.

[110] N. Ekşi, Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, Arıkan Basımevi, İstanbul, 2006.

[111] H. Tanrıvermiş ve N. Doğru, Türkiye'de Yasalar ve Uluslararası Kuruluşların İlkeleri Çerçevesinde Kamulaştırma Süreci ve Bedel Takdiri: Bakü-Tiflis-Ceyhan Ham Petrol Boru Projesi Örneği, Türkiye VI. Tarım Ekonomisi Kongresi, Tokat, 2004, s. 183-196.

ile yetinilmelidir.

Uluslararası kurumlar ile yabancı devletlerin kullanımına ayrılan güvenlik ve askeri amaçlı üslerde, başka bir ülke veya uluslararası örgüte taşınmazın mülkiyetini devretmek yerine sınırlı ayni hak tesis edilmesi en makul yol olarak görülmektedir[112]. Türkiye'de İncirlik Üssü ve Malatya İli Kürecik İlçesi'nde kurulan füze kalkanı projesi kapsamındaki taşınmazların mülkiyeti Hazinede ve kullanım hakkı ise Milli Savunma Bakanlığı'na bırakılmıştır. Diğer bir ifadeyle söz konusu taşınmazların Milli Savunma Bakanlığı'na savunma hizmetlerinde kullanılmak üzere tahsisi yapılmıştır. Türkiye'de kurulu olan NATO üsleri ile diğer askeri tesislerin kurulduğu taşınmazların özel mülkiyette bulunması halinde, kamulaştırma işlemleri Milli Savunma Bakanlığı tarafından yapılacak, taşınmaz tapuda Hazine adına tescil edilecek ve kullanım hakkı ise Milli Savunma Bakanlığı'nda olacaktır. Özellikle yabancı ülke ve uluslararası örgütlerin kullanımına ayrılan hava, deniz ve kara kuvvetlerinin tesislerinin mülkiyetlerinin kamu idaresinde kalması ve kullanım hakkının ise ilgili kamu hizmetinden sorumlu İdarenin yönetiminde olması -ulusal güvenlik ve dış tehditlerin kontrolü bakımından- zorunlu görülmektedir. Belirtilen alanlardan uluslararası örgütler ve yabancı devletlerin yararlanmaları, Türkiye Cumhuriyeti ile söz konusu örgütler ve yabancı ülkeler arasında akdedilecek anlaşmalar çerçevesinde bedeli mukabilinde olmalı ve söz konusu alan ve tesislerin mülkiyet, yönetim ve tam kontrolleri Türk askeri güçleri tarafından yapılmalıdır. Ancak halen kullanıma sunulan tesis ve üslerle ilgili olarak yabancı devletler ve güvenlik kurumlarının bir bedel ödemedikleri ve güvenlik üslerinin Türk makamları tarafından tamamen kontrol edilemediği yönünde kamuoyunda yaygın bir kanaatin olduğunun vurgulanması gerekir[113].

1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 2001 tarih ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameye dayalı olarak hazırlanan ve yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik[114] ile *yatırımları teşvik amaçlı irtifak hakkı tesisinde; Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde 4721 Sayılı Kanuna göre en fazla 49 yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabilmekte ve bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilememektedir*. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde ilgili mevzuatı uyarınca yapılması mümkün olan yapı ve tesislerin yapılması amacıyla en fazla 49 yıla kadar kullanma izni verilebilmektedir. *2008 tarih ve 5761 Sayılı Kanunun 2.maddesi ile 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 8. maddesinde yapılan değişikliklerle Kültür ve Turizm Bakanlığına, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri içinde kalan kıyı alanlarının, golf ve kruvaziyer liman yapım amaçlı Türk ve yabancı yatırımlara tahsis etme yetkisi vermektedir. Bu durumda devletin koruması altındaki kıyı ve sahil şeridi, Anayasanın 169. ve 43.maddelerine aykırı olarak özel kişi ve kuruluşlar lehine irtifak hakkı tesisine konu edilebilecektir. Aynı yasanın 8. maddesinin d* fıkrasında ise; "Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazları (c) fıkrası uyarınca tespit edilmiş olan şartlarla Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Bakanlık yetkilidir. Bu taşınmazlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi ve bunlardan altyapı için gerekli olanlar üzerinde, altyapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Bakanlığın uygun görüşü üzerine, Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla ve bu Bakanlık tarafından yapılır" hükmü düzenlenmiştir. Ancak *Anayasa Mahkemesi Kararı*[115] *ile 8. maddenin c ve d fıkralarını iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi; 2634 Sayılı Yasanın c fıkrasında, "Bakanlığın tasarrufuna bırakılan kamu taşınmazlarının yatırımcılara tahsisi ile ilgili ayrıntılı hususların bir idari düzenleyici işlemle kurala bağlanacağı" hükmünü vermişken, d fıkrasında ise; "8. maddenin a fıkrasında sözü edilen taşınmazları, bu madde de belirtilen şartlarla Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etme yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığı'na verilmiştir. Bu taşınmazlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakları dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi işleminin, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın uygun görüşü üzerine Maliye Bakanlığı'nca yapılacağı*

---

[112] Proje kapsamında 9-13 Ocak 2012 tarihleri arasında Ankara'da düzenlenen çalıştayda konunun sürekli olarak hatalı biçimde tartışma konusu yapıldığı gözlenmiş ve kamuoyu ile uzmanların bilgi çarpıklığının giderilmesi bakımından konunun incelenmesi zorunlu görülmüştür.

[113] Türkiye Cumhuriyeti ile gerek NATO, gerekse yabancı devletler arasında yapılan güvenlik anlaşmaları gizli olduğu gerekçesi ile araştırma ekibinin incelenmesine sunulmamıştır.

[114] TC Resmi Gazete, Tarihi: 19.06.2007 ve Sayı: 26557.

[115] TC Resmi Gazete, Tarih: 24.11.2007 ve Sayı: 26710 (E:2006/169 ve K:2007/055).

*öngörülmüştür" hükmünü vermiştir. Anayasanın 7. maddesinde; "yasama yetkisi Türk Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisi'nindir. Bu yetki devredilemez" denilmektedir. Anayasa Mahkemesi'nin önceki kararlarında vurgulandığı üzere, Anayasa'da yasa ile düzenlenmesi öngörülen konularda yürütme organına genel ve sınırları belirsiz bir düzenleme yetkisinin verilmesi olanaklı olmadığı gerekçesi* ile iptal kararı vermiştir. Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararına rağmen aynı hükümler 15.05.2008 tarih ve 26877 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5761 Sayılı Kanunun 2. maddesi ile tekrar mevzuata konulduğundan, yasanın bu maddelerinin Anayasaya aykırılığını tekrarlamak söz konusu olabilecektir.

İrtifak hakları taşınmaz lehine irtifak hakkı ve kişisel irtifak hakkı olmak üzere ikiye ayrılır. Taşınmaz lehine irtifak hakkı; geçit hakkı ve kaynak hakkı gibi bir taşınmaz lehine diğer bir taşınmaz aleyhine kurulan bir irtifak hakkı olduğu için irtifak hakkının kurulması bakımından iki taşınmazın varlığı zorunludur. İrtifak hakkı sahibi aynı zamanda lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın da maliki olduğu için yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinemedikleri yerlerde ve koşullarda bu haktan yararlanmaları da söz konusu olamaz. 4721 Sayılı Kanunun 826. ve 837. maddelerinde düzenlenen bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı ve kaynak hakkının, sahibinin talebi üzerine tapu kütüğüne tıpkı bir taşınmaz gibi ayrı sayfa açılarak tescil edilmesi mümkündür[116]. Bu durumda bu haklar bünyesine uygun düştüğü ölçüde ve hak devam ettiği süre boyunca "taşınmaz" hükümlerine tabi olacaktır.

Taşınmaz lehine irtifak hakkının asıl konusu kaçınma ve katlanma yükümlülükleridir. Örneğin, irtifak hakkı sahibinin taşınmazı kullanmasına katlanma ve onun kullanımına engel olmama yükümlülüğü bulunmaktadır. 4721 Sayılı Kanunun 780. maddesine göre tapuya tescil olunmamış irtifak hakkı üçüncü şahıslar hakkında herhangi bir hüküm doğurmayacak ve irtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörülmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanacaktır. Bu durumda yabancı tüzel kişi, taşınmaz mülkiyetini elde ederken gerçekleştirdiği tescil ve tapudaki tüm işlemleri, irtifak hakkı açısından da uygulamak durumundadır. 4721 Sayılı Kanunun 782. maddesine göre de yabancı malik kendisine ait iki taşınmazdan biri üzerinde diğerinin lehine irtifak hakkı kurabilmekte, 783. maddesine göre ise, irtifak hakkı ancak tescilin terkini veya yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olmasıyla sona erebilmektedir. Taşınmazın terkini, tapudan kaydının silinmesi şeklinde olur. Taşınmazın imar planında yol, yeşil alan gibi kamu alanlarına rastlaması ve bu nedenle kamulaştırılması veya imar uygulaması nedeniyle mülkiyetin kamuya geçirilmesi durumunda tapudan terkini gerekmektedir. Bu taşınmazların tapusu bulunmadığından, bir yabancı tüzel kişiliğe ait taşınmazın tapudan terkini halinde üzerinde bulunan irtifak hakları da bütün sonuçlarıyla sona erecektir. Aynı şekilde, yabancı tüzel kişilik irtifak hakkı sahibi ise bu hak dahi son bulacaktır. Yine, yüklü ve yararlanan taşınmazlara aynı kimse malik olursa, bu kişi, irtifak hakkını terkin ettirebilir. Bir yabancı, lehine irtifak hakkı kurduğu taşınmaza malik haline gelirse, bu durumda irtifak hakkını kaldırabilir. Çünkü mülkiyet hakkı taşınmazı tam olarak kullanma ve ondan yararlanma hakkı tanımaktadır.

4721 Sayılı Kanunun 784. maddesine göre; irtifak hakkı terkin edilmedikçe, ayni bir hak olarak varlığını sürdürecektir. Lehine irtifak kurulan taşınmaz için bu hakkın sağladığı hiç bir yarar kalmamışsa, yüklü taşınmazın maliki bu hakkın bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkinini isteyebilme hakkına sahiptir. Yabancı tüzel kişi irtifak hakkı yüklü taşınmazın yalnız belli bir kısmının kullanılması koşuluyla kurulmuşsa, bu taşınmazın maliki, menfaatini ispat etmek ve giderleri üstlenmek kaydıyla; irtifakın, hakkın kullanılmasını güçleştirmeyecek biçimde taşınmazın başka bir yerine naklini isteyebilir. İrtifak hakkının kullanılacağı yer tapu kütüğünde belirtilmiş olsa bile yabancı yüklü taşınmaz maliki bu yetkiyi kullanabilir. Yabancının irtifak hakkı sahibi olduğu parsel, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi veya 15. ve 16.maddeleri uygulanarak bölünmek suretiyle (ifraz edilerek) birden fazla parsele de ayrılabilir. Yararlanan taşınmazın parsellere bölünmesi hâlinde kural, irtifak hakkının her parsel yararına devam etmesidir. Ancak, durum ve koşullara göre irtifak hakkı yalnız bir parselin yararına kullanılabiliyorsa, yüklü taşınmazın maliki diğer parseller için irtifak hakkının terkinini isteyebilir. Tapu memuru, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve onun bir ay içinde itiraz etmemesi hâlinde irtifak hakkını terkin eder[117]. Yüklü taşınmazın parsellere bölünmesi hâlinde kural, irtifak hakkının her parsel üzerinde

---

[116] M. Altuğ İmamoğlu, Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinmeleri, Yazıt Yayınları, Ankara, 2006.

[117] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, Madde.792.

devam etmesidir. Ancak, irtifak hakkı belirli parseller üzerinde kullanılmıyorsa, durum ve koşullara göre de kullanılamayacaksa, bu parsellerin maliklerinden her biri, kendi taşınmazı üzerindeki irtifak hakkının terkinini isteyebilir. Tapu memuru, bu istemi irtifak hakkı sahibi yabancı tüzel kişiye bildirir ve onun bir ay içinde itiraz etmemesi hâlinde irtifak hakkını terkin eder [118].

• *Kişisel irtifak hakları;* bir kimsenin maliki olmadığı bir taşınmaz üzerinde kullanma ve yararlanmasına ilişkin tasarruflarına taşınmaz malikinin rıza göstermesini sağlayan bir irtifak çeşididir[119]. Kişisel irtifak haklarını yabancı tüzel kişiler açısından oturma hakkı, intifa hakkı ve diğer irtifak hakları olarak ayrı ayrı incelemek uygun olacaktır. 4721 Sayılı Kanunun 823. maddesinde düzenlenen *oturma hakkı;* bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma hakkı verir. Bu hak taşınmaz mülkiyetini gerektirmez. Yabancılar için kanunla yasaklanan yerler dışındaki taşınmazlar üzerinde, yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de özel kanun hükümleri doğrultusunda bir taşınmaz üzerinde oturma hakkının tesisinde bir engel yoktur. Yararlanma hakkı da denilen ve 4721 Sayılı Kanunun 794. maddesinde düzenlenen *intifa hakkı,* bir başkasına ait taşınmazdan yararlanma ve kullanma hakkıdır. İrtifak hakkının en geniş kapsamlı yararlanma yetkisi sağlayan türü intifa hakkı olup, niteliği gereği kişiye sıkı sıkıya bağlıdır ve el değiştiremez[120]. Yabancılar için yasalarla yasaklanan yerler dışındaki taşınmazlar üzerinde, yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de özel kanun hükümleri doğrultusunda bu haktan yararlanmaları mümkündür. İntifa hakkı yabancı tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer. Tüzel kişilerin intifa hakkı, en çok yüz yıl devam edebilir[121].

4721 Sayılı Kanunun 798. maddesine göre yabancı malik, yararlanılamayacak derecede harap olan intifa konusu malı yararlanılacak hâle getirmekle yükümlü değildir; getirirse intifa hakkı yeniden kurulmuş olur. Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı, hakkın konusu yerine geçen karşılık üzerinden devam eder. 4721 Sayılı Kanunun 838. maddesinde düzenlenen *diğer irtifak hakları ise*; ya kişi ya da taşınmaz lehine tarafların iradesine göre kurulabilir. Bu tür haklar kişiye bağlı kurulduğu takdirde, sahiplerine bir taşınmazdan sınırlı ve belli bir fayda sağlayan ve belirli bir kişiye bağlı haklardır. Buradaki hak, mülkiyet hakkı niteliğinde olmadığı için, yasalar çerçevesinde yabancı tüzel kişilerin bu tür hakları Türkiye'de özel kanun hükümleri doğrultusunda tesislerine engel bir husus yer almamaktadır.

• *Taşınmaz yükü;* 4721 Sayılı Kanunun 839-849. maddelerinde düzenlenmiş olan sınırlı ayni haklardan biridir. Taşınmaz yükü, bir taşınmaz malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar. Söz konusu yükümlülük bir taşınmaza malik olan kişi lehine kurulabileceği gibi, doğrudan doğruya kişi lehine de kurulabilir. Buna göre yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyetlerinin olmadığı yerlerde, taşınmaz yükü kurulamayacak ancak taşınmaz mülkiyeti hakkını gerektirmeyen yerlerde Türkiye'deki özel kanun hükümleri doğrultusunda yabancı tüzel kişiler lehine taşınmaz yükü kurulabilecektir. Taşınmazın bir arsa veya arazi olması durumunda, yabancı kişiler lehine taşınmaz yükü kurulması mümkün olmamaktadır. Bu durumda, yabancı bir şirket taşınmaz yükünün hak sahibi, yani yararlanıcısı olabilecektir. Ayrıca, yabancı bir taşınmaz maliki taşınmazı üzerinde Türk vatandaşı birine veya başka bir yabancı şirket lehine taşınmaz yükü koyabilecektir. Bu hak için en yaygın örnek, bir tarla üzerinde ekilen veya dikilen bir ürünün daha ekilmeden veya hasat edilmeden önce taşınmaz yükü konulmak suretiyle satın alınması, hatta tarımına ilişkin masrafların avans verilmek suretiyle ödenmesi verilebileceği gibi bir yabancı şeker şirketinin her yıl kampanyadan belirli miktarda şeker pancarı teslimatı mükellefiyetinden istifadesini engelleyen yasal bir hüküm olmaması da verilebilir.

• *Taşınmaz Rehini:* Alacaklının alacağını teminat altına almak için bir taşınmaz üzerinde kurulan ve söz konusu alacağın ödenmemesi halinde alacaklıya (rehin hakkı sahibine) taşınmazı devletin yetkili organları vasıtasıyla paraya çevirterek, satış bedeli üzerinden alacağını öncelikle elde etmek yetkisi veren feri nitelikte bir sınırlı ayni haktır[122]. Bir ayni teminat olarak taşınmaz

---

[118] 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, Madde 793.

[119] M. Altuğ İmamoğlu, Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinmeleri, Yazıt Yayınları, Ankara, 2006.

[120] H. Hatemi, R. Serozan ve A. Arpacı, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991.

[121] M. Ayan, Eşya Hukuku-III/Sınırlı Ayni Haklar, Mimoza Yayınları, Konya, 2000.

[122] K. T. Gürsoy, F. Eren ve E. Cansel, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara, 1984; H. Hatemi, R. Serozan ve A. Arpacı,

rehini, alacak zamanında ödenmediği takdirde rehin konusu taşınmazı sattırarak satım bedelinden alacağın tahsil edilmesini sağlamaktadır. Taşınmaz rehinin bu işlevine teminat fonksiyonu adı verilmektedir. Taşınmaz rehini bu fonksiyonu dolayısıyla malike taşınmazının değeri üzerinde tasarruf yetkisi verdiği için, taşınmaz malikinin kredi alması bakımından büyük kolaylık sağlamaktadır[123]. Sınırlı ayni hak olması dolayısıyla mutlak haklar kategorisi içinde yer alıp hak sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlamakta ve taşınmazın maliki başta olmak üzere herkese karşı ileri sürülebilmektedir. Taşınmaz rehini hukuki niteliği itibariyle mutlak haklar içinde yer almakla birlikte hak sahibinin söz konusu taşınmaz üzerinde diğer mutlak haklardan farklı şekilde doğrudan doğruya hakimiyeti söz konusu olup, hak sahibinin taşınmaz üzerinde zilyetliği ve tasarrufu söz konusu değildir. Zira taşınmaz rehini hak sahibine eşyayı kullanma, yararlanma ve mülkiyetin kendisine geçirilmesini isteme yetkisi vermemekte, sadece belirli şartlar altında eşyayı paraya çevirtme ve paraya çevirme sonucu oluşan bedel üzerinden alacağını öncelikle elde etme yetkisi vermektedir. Diğer bir ifadeyle taşınmaz rehini sadece değere ilişkin bir sınırlı ayni haktır. Taşınmaz rehini değere ilişkin bir sınırlı ayni hak olduğu için, alacağın muaccel olmasından önce akdedilmiş olan ve borçlunun borcunu zamanında ödeyememesi durumunda, rehin konusu taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine dair yapılan her türlü sözleşme geçersizdir[124].

4721 Sayılı Kanunun 853. maddesine göre "*Rehin hakkı ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir*". Bu nedenle taşınmaz rehinin konusu 4721 Sayılı Kanun kapsamında tapuya kaydedilmiş olan taşınmazlardır. Aynı kanunun 704. maddesinde taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan nesneleri "*arazi*", "*tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar*" ve "*kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler*" kaydedilebileceğini düzenlemiştir. 4721 Sayılı Kanundaki bu üç hüküm birlikte değerlendirilirse taşınmaz rehinin konusunu tapu siciline kaydedilmeleri şartıyla arazi, bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler oluşturmaktadır[125]. Medeni Kanun anlamında taşınmaz olarak nitelendirilseler dahi tapuya kaydedilmemiş olan taşınmazlar üzerinde taşınmaz rehini kurulamaz[126].

Rehinin asli fonksiyonu olan bir alacağa teminat oluşturma işlevi dışında, taşınmazın değerini harekete geçirmek veya taşınmazın değerini tedavül ettirmek fonksiyonu da bulunmaktadır. Tedavül sağlama fonksiyonu, taşınmazın değerinin taşınmazdan soyutlanması ve taşınmaz rehininin kıymetli evraka bağlanması yoluyla da sağlanabilir. Bu kıymetli evrak taşınmazın değerinin belirli bir bölümünü temsil etmekte ve kıymetli evrakın el değiştirmesi ile taşınmazın kıymetli evrakta mündemiç olan değeri de el değiştirmektedir. Taşınmaz rehinin eşya üzerinde sağladığı doğrudan doğruya hakimiyet, rehin hakkı sahibinin, taşınmaz malikinin aracılığına ihtiyaç olmadan taşınmazın paraya çevrilmesini isteme yetkisinde kendini gösterir. Herkese karşı ileri sürülebilirlik ise, üzerinde rehin kurulan taşınmazın başkasına devredilmesini önlemesi bakımından değil, devredilen taşınmazın rehinle yüklü olarak iktisap edilmesinde kendini gösterir. Taşınmaz rehinin mutlak hak olmasının diğer bir sonucu da taşınmaz malikinin diğer alacaklılarının yapacağı takip sonucu taşınmazın haczedilmesi durumunda rehin hakkı sahibi alacaklıya, hacizli taşınmazın satışından alacağını öncelikle elde etme yetkisi tanımasıdır[127].

4721 Sayılı Kanunun 850-938. maddelerinde düzenlenen taşınmaz rehin hakkı, bir alacağı temin amacını taşıyan ve alacaklıya borcun ödenmemesi halinde taşınmazın satılarak satış bedelinden alacağını almasına olanak tanıyan, ayni bir haktır. Buna göre, taşınmaz mülkiyetini taşımayan taşınmaz rehin hakkı, yabancı tüzel kişilerin alacaklarına teminat olarak taşınmaz rehinini tesis etmelerine ve ipotek alacaklısı olmalarına mevzuatta engel bir husus yoktur. Zira rehin hakkı, bir taşınmaza tasarruf ve temellük hakkını vermeyip, borcun ödenmemesi halinde borçluya ait taşınmazın satışını isteme hakkı verir. Bunun için yabancı tüzel

---

Eşya Hukuku, İstanbul , 1991; E. Güven ve M. Ayan, Eşya Hukuku, C.III, Sınırlı Ayni Haklar, 2. Baskı, Konya, 2001; K. Oğuzman, Ö. Seliçi ve S. O. Özdemir, Eşya Hukuku, 10. Baskı, İstanbul, 2004.

[123] A. Nar, Yabancı Para İpoteği, Seçkin Yayınları, Ankara, 2009.

[124] A. Nar, Yabancı Para İpoteği, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2009.

[125] F. Acar, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara, 2008.

[126] K. Oğuzman, Ö. Seliçi ve S. O. Özdemir, Eşya Hukuku, 10. Baskı, İstanbul, 2004; M. Ayan, Eşya Hukuku, Konya, 2001; H. S. Çetin, İpotekli Borç Senedi ve İrad Senedi, Ankara, 2004.

[127] A. Nar, Yabancı Para İpoteği, Seçkin Yayınları, Ankara, 2009.

kişilerin bu haktan yararlanmalarına mevzuatımızda engel bir durum yoktur[128]. Kaldı ki, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehini tesisinde bir kolaylık tanınmış uygulamada görülen ihtiyaç nedeniyle 2644 Sayılı Kanununun 35. madde de yer alan kayıt ve sınırlamaların aranmayacağı belirtilmiştir. 2644 Sayılı Kanununun 35. madde hükmüne göre, yabancılar lehine Türkiye'de taşınmaz rehini, yüzölçümü iki buçuk hektardan daha fazla olan taşınmazlar hakkında da gerçekleştirilebilecektir. Ayrıca, taşınmaz rehini açısından işyeri veya mesken olması fark etmeyecek; yabancı tüzel kişi lehine arsa veya tarla niteliğinde bir taşınmaz üzerinde rehin işlemi sınırsız olarak gerçekleştirilebilecektir.

4721 Sayılı Kanunda, taşınmaz rehine ilişkin doğrudan bir tanımlama yapılmamış, sadece taşınmaz rehini türlerinin ipotek (TMK. Md.881-897), ipotekli borç senedi (TMK. Md.898-902) ve irat senedi (TMK. Md.903-908) olduğu belirtilmiş ve bunlara uygulanacak hükümler sıralanmıştır. İpotek tesisinin söz konusu olması halinde ise talep, Valiliğe başvurulmaksızın doğrudan taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu müdürlüğüne yapılır. Diğer bir ifadeyle ipotek tesisinde Türk şirketleri ile yabancı sermayeli şirketler arasında hiçbir fark yoktur. Ayrıca 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinde, yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip şirketler lehine ipotek tesisi için de herhangi bir koşul öngörülmemiştir. Diğer bir ifadeyle yabancı şirketler lehine ipotek tesisi ile Türk şirketleri lehine ipotek tesisi aynı usule tabidir. Tüzel kişiliğe sahip yabancı şirket lehine ipotek tesis etmek için de herhangi bir makamdan veya kurumdan izin alınmasına gerek yoktur[129]. İlgili Yönetmeliğin 13. maddesi uyarınca, yabancılar tarafından edinilen sınırlı ayni hakların, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığı, aynı Yönetmelikte tanımlanan bir Komisyon tarafından değerlendirilir. Değerlendirme süreci, re'sen ya da kişi veya kuruluşların yazılı başvuruları üzerine başlatılabilir. Ancak, ipotek hakkı sahibi şirketler, birinci fıkrada belirtilen değerlendirme sürecine tabi değildir.

6302 Sayılı Kanun ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin beşinci fıkrası ile rehin hakları ile ilgili olarak "*Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi 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 ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz*" hükmüne amirdir. Buna göre 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 yolla gerçekleşen taşınmaz ediniminin 2644 Sayılı Kanunun 36. maddesinin uygulanmasında da zorluğa ve hak kayıplarına neden olabileceği düşünülmektedir. Mevcut uygulamada rehin hakları konusunda sınırlandırma olmaması, uluslararası sermayeli şirketlerin taşınmaz rehni tesisinde, ipotek lehdarının rehnin paraya çevrilmesi yoluyla gerçekleşip izleme sürecinde olan mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmeleri ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde madde hükümlerinde bulunan kayıt ve sınırlamaların dışında tutulması gibi nedenlerle karşılaşılan sorunların çözümlenmesi ile daha önce rehin hakları konusunda sınırlandırma olmamasından kaynaklanan sorunların da ortadan kaldırabileceği düşünülebilir. Benzer biçimde 2644 Sayılı Kanunun 36. maddesinin birinci fıkrasındaki uluslararası şirketlerin yüzde elli ve daha fazla hissesine veya yüzde ellinin altında hisseye sahip olması durumunun tapu memurları tarafından nasıl anlaşılacağı ve nasıl işlem yapacağı da açıklanmamıştır. İkincil 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 geçilebilecektir. Şirketten alınacak yetki belgesinin işlem tarihine yakın bir tarihte alınmış olmasının

---

[128] M. Altuğ İmamoğlu, Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinmeleri, Yazıt Yayınları, Ankara, 2006.

[129] N. Ekşi, Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, Arıkan Basımevi, İstanbul, 2006.

sağlanması ile sorunların önüne geçilmesi de mümkün görülmektedir.

## 4. YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLER LEHİNE SINIRLI AYNİ HAK TESİSİNİN YASAL YÖNDEN ANALİZİ VE DEĞERLENDİRMELER

Türkiye'de münhasıran yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen kanunu yapılması yerine yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmazların mülkiyetlerini edinimleri ile sınırlı hak tesisleri de 2644 sayılı Tapu Kanunu ile ilgili diğer kanunlarda düzenlenmiştir. Öncelikle mevzuatta yabancı gerçek kişiler lehine taşınmaz üzerinde sağlanan sınırlı aynı hak edinimi tarihsel gelişim süreci içinde kısaca değerlendirilmiştir (Çizelge 1):

22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun özgün halinde, Kanunun 35. ve 36. maddelerinde gerçek kişiler taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı edinebilecekleri ve taşınmazın miras yoluyla varislere geçişine yönelik düzenleme yer almış ve her iki maddede açıkça taşınmaz mülkiyeti dışında kalan sınırlı ayni haklarla ilgili düzenleme yapılmamıştır (Çizelge 1). 2644 Sayılı Kanunda 03.07.2003 tarihinde 4916 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle "yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesinde karşılıklılık şartının aramaması" biçimindeki düzenleme yapılmış, ancak bu düzenleme Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2005 tarihli (E:2003/70 K:2005/14) sayılı kararı ile iptal edilmiştir. 1934 tarih ve 2644 Sayılı Kanunun ilk halinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi "kanuni sınırlara uymak ve karşılıklı olmak kaydıyla" mümkün iken, 4916 Sayılı Kanun ile hem gerçek kişiler, hem de tüzel kişiler lehine sınırlı ayni hakların karşılıklı işlem koşulunun aranması yönünden önemli bir düzenleme yapılmıştır.

29.12.2005 tarih ve 5444 Sayılı Kanun ile 26.07.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe giren 2644 sayılı Tapu Kanunun 35. maddesi yeniden düzenlenmiş olup, bu düzenleme ile yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmeleri hususu yeni usul ve ilkelere bağlanmıştır[130]. Belirtilen düzenleme ile yabancı gerçek kişilerin, Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde sadece işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere mülkiyet hakkı veya sınırlı ayni hak edinebilecekleri hüküm altına alınmıştır. 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesi ile "yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemeyeceği" tespiti yapılmıştır. Bu koşullarda 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (Md. 704) hükümleri çerçevesinde; yabancı uyruklu gerçek kişinin ülke genelindeki taşınmaz mülkiyetine konu arazilerinin, tapu kütüğüne ayrı kaydedilen bağımsız ve sürekli haklarının ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerinin toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemeyecektir. 2644 Sayılı Kanunun 29.12.2005 tarihli ve 5444 Sayılı Kanunla değişiklik 35. maddesinde "Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz" denilmiştir.

2008 tarih ve 5782 Sayılı Kanun ile Tapu Kanununda yapılan değişiklikle yabancı gerçek kişilerin karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak koşuluyla Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinmeleri ve belirtilen taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi mümkün olabilecektir. Önceki Anayasa Mahkemesi kararları dikkate alınarak yabancı gerçek kişiler lehine sınırlı aynı hak tesisinde yasal sınırlamalara uygunluk ve karşılıklılık koşulu aranmakta ve ayrıca taşınmazın bulunması gereken yerler (sadece imarlı kesimdeki taşınmazlar) ile kullanım amacı (işyeri veya mesken olarak kullanım) yönlerinde sınırlama getirilmiştir. Esasen 5782 Sayılı Kanun ile getirilen belki de en önemli kısıtlama yabancı bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümünün 2,5 hektarı geçemeyecek olmasıdır. 5782 Sayılı Kanunda yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içinde kalan toplam alanların yüzölçümünün % 10'una kadar olan kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinebilecekleri hüküm altına alınmış olmasına karşın, yabancı uyrukların ortak oldukları tüzel kişiler için hem 5782 Sayılı Kanun, hem de özel kanunlarda sınırlama getirilmemiştir. Diğer yandan 5782 Sayılı Kanun ile yabancı gerçek kişilerin edinim

[130] TC Resmi Gazete, Tarih: 07 Ocak 2006, Sayı: 26046.

oranları ile ilgili olarak Bakanlar Kurul tarafından % 10'ndan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlenmesi mümkün kılınmıştır.

5782 Sayılı Kanun ile yabancı ülkelerde söz konusu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerin, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilecekleri hüküm altına alınmıştır. Anılan yasal düzenleme ile sınırlı aynı haklar kapsamında sadece rehin hakları ile ilgili özel düzenleme yapılmıştır. 5782 Sayılı Kanuna göre "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" koşulu yer almış ve böylece yabancı şirketler ve yabancı gerçek kişiler lehine ipotek ve rehin haklarının tesisinde miktar sınırı, kanunlara uygunluk ve karşılıklı işlem koşullarının dikkate alınmaması hususu açıkça hüküm altına alınmıştır.

5782 Sayılı Kanunun 1. maddesiyle değiştirilen 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinin yedinci fıkrasındaki düzenlemenin ile yabancı uyruklu gerçek ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; hangi alanlarda ve stratejik yerlerde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyeceklerini belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmış ve ikinci cümlede; sadece yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinebilecekleri hükme bağlanmıştır. Diğer bir ifadeyle gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazların yüzölçümü için sınırlama getirilirken, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için sınırlama getirilmemiştir.

2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinin ikinci ve yedinci fıkraları birlikte değerlendirildiğinde, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, özel kanun hükümleri çerçevesinde olmak ve Bakanlar Kurulu'nca 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 alanlar ve stratejik yerler olarak kararlaştırılmış alanlardan olmamak kaydıyla yabancı gerçek kişilerin tabi olduğu miktar sınırlamasına (hem 2,5 hektarlık üst sınır, hem de imarlı alanların % 10'u kadar sınırlama birlikte) tabi olmadan taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilecekleri anlaşılmaktadır.

2644 sayılı Kanunun 35. maddesinin ikinci fıkrasındaki "yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilirler" hükmü uyarınca, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için sınırlama getirilmediğini ileri sürmek mümkün değildir. Her şeyden önce, söz konusu özel yasalarda 2644 sayılı Kanundaki hükümlere benzeyen sınırlayıcı hükümler yoktur. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti elde etmesi, bu şirketlerin taşınmaz elde etmelerine özel kanunlardaki düzenlemelerle sınırlama getirildiği anlamına gelmemektedir.

Özellikle 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 4. maddesine göre; "Münferit bir sanayi yatırımı gerçekleştirmek amacıyla, yatırımı gerçekleştirecek yerli ve/veya yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu üzerine Bakanlığın uygun gördüğü alanların, Kurulun değerlendirmesinin ardından Bakanlar Kurulunca bu Kanun kapsamında münferit yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilebileceği", 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8. maddesinde; "Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazları Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Bakanlığın yetkili olduğu" ve "kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmazların iktisabının, 442 sayılı Köy Kanunu ile 2644 sayılı Tapu Kanununda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebileceği", 6326 sayılı Petrol Kanununun 6. maddesinde; "Devletin hudutlarından 5 kilometre mesafe dahilinde veya askeri yasak bölgeler içinde, tarihi veya dini bir yer veya tesise, petrol faaliyetleri ilgisi bulunmayan bir yapıya bir su tesisine, bir yol veya umumi geçide 60 m mesafe dahilinde, bir şehir veya kasaba belediye imar sahası dahilinde Bakanın mahsus müsaadesi olmadan petrol ameliyatı yapılamayacağı", 53. maddesinde; "Bir arama sahasının

50.000 hektardan fazla olamayacağı", 61. maddesinde; "Bir işletme sahasının en çok 25 bin hektar olacağı", 74. maddesinde; "İşletme sahalarının yüzölçümlerinin toplamının 150 bin hektardan fazla olamayacağı" hükümleri yer almaktadır. 6491 Sayılı Türk Petrol Kanunu, 11.06.2013 yılında yürürlüğe girmiş ve 6326 Sayılı Petrol Kanunun yerini almıştır. 6491 Sayılı Kanuna göre bölge ve açık sahalarla ilgili izinlerin verilmesi Bakanlar Kurulu'nun yetkisinde olup, sadece askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinde yapılacak işlemlerle ilgili izin verilmeden önce ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü alınacaktır. Yeni düzenleme ile araştırma alanın yüzölçümü ve konum özelliklerine ilişkin sınırlamalar yürürlükten kaldırılmış, yerine arama sahasının büyüklüğüne göre ödeme yapılması, 6491 Sayılı Kanundaki esaslara uygun olmak şartı ile sermaye şirketlerine veya yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişilerine araştırma izni, arama ruhsatı ve işletme ruhsatı verileceği ve bu şirketlerde yabancı çalıştırılmasına kolaylık getirilmiştir.

Özel yasalarda, arama ve işletme ruhsatı verilecek alanlarla ilgili düzenlemeler yer almaktadır. Taşınmaz mülkiyeti ile ilgili sınırlama yoktur. Sadece 2634 sayılı Kanunda taşınmaz mülkiyeti ile ilgili düzenleme bulunmaktadır. Söz konusu düzenlemede, 2644 Sayılı Kanunda yabancı uyruklularla ilgili bir sınırlama varsa Bakanlar Kurulu yabancıları bu sınırlamadan istisna tutmaya yetkili kılınmıştır. Yukarıda sıralanan yasalarda yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin edinebilecekleri taşınmazların toplam yüzölçümü bakımından bir üst sınır öngörülmemiştir. Bu durumda; özel kanunlar çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinen yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Bakanlar Kurulunun belirlediği alanlarda hiçbir sınırlamaya tabi olmadan taşınmaz elde edebileceklerdir. Diğer yandan 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinin yedinci fıkrasındaki düzenleme, ikinci fıkrada belirtilen "özel kanunlar çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti" edinme kuralını işlemez hale getirmiştir. Bu şirketler sadece özel kanunlar çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinmeyecekler, ayrıca yedinci fıkranın birinci cümlesindeki düzenleme nedeniyle Bakanlar Kurulunun belirlediği alanlarda ve ikinci cümledeki düzenleme nedeniyle de hiçbir sınırlamaya tabi olmadan taşınmaz elde edebileceklerdir[131]. Bu bakımdan yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerini yabancı uyruklu gerçek kişilere göre imtiyazlı duruma getiren bu düzenleme, Anayasa'nın eşitlik ilkesinin düzenlendiği 10. maddesinin "Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz" diyen üçüncü fıkrası hükmü ile bağdaşmadığı ileri sürülmektedir. Hukuk devletinin tanımına giren birçok öğeden biri de, kamu yararı düşüncesi olmaksızın, başka bir deyişle, özel çıkarlar için ya da belli kişilerin yararına olarak bir yasanın kabul edilemeyeceğidir. Kamu yararı amacı taşımayan yasaların, amaç öğesi yönünden Anayasa'nın 2. maddesindeki hukuk devleti ilkesine aykırı düşeceğinin açıklığı çerçevesinde 5782 Sayılı Kanun ile değiştirilen 2644 Sayılı Kanununun 35. maddesinin yedinci fıkrasının Anayasa'ya aykırılığı tartışma konusu olmuş[132] ve Yüksek Mahkeme 12.05.2011 tarihli (E:2008/79 K:2011/74 sayılı kararı) ile söz konusu endişeleri gereksiz görmüş ve iptal talebini red etmiştir.

5782 Sayılı Kanunun geçici 3. maddesinde öngörüldüğü üzere ilgili kurum ve kuruluşlar, 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler, bu fıkrada belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirilecektir. Belirtilen geçici 3. maddede de, ayrıca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki *ayni hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin*, 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı ayni hakları edinebilecekleri hükme bağlanmıştır (2. fıkra). Geçici maddenin 2. fıkrası, Anayasa Mahkemesi'nin 12.05.2011 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Ancak 6302 Sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Kanunda yapılan değişiklikle bu yöndeki düzenleme de anlamını yitirmiştir.

---

[131] Ö. Aykul, Yabancılara Arazi Satışı Konusunda Anayasa Mahkemesi'nin 2644 saylı Tapu Kanunu Değişikliği İle İlgili 5872 Sayılı Kanun Hakkında Son Kararın Değerlendirilmesi, Yeni Yaklaşımlar Hukuka Toplumcu Bakış, 17 Ağustos 2011. Bakınız: http://www.yeniyaklasimlar.org/m.aspx?id=1216

[132] Anayasa Mahkemesi'nin 12.05.2011 tarih ve E:2008/79 K:2011/74 sayılı Kararı,Resmi Gazete, Tarih: 23.07.2011 ve Sayı: 28003.

## 5. GENEL DEĞERLENDİRME

Yabancı gerçek ve tüzel kişiler lehine ayni hak tesisi hem 2644 Sayılı Kanun hem de özel kanunlarda düzenlenmiştir. Mevzuatta yabancı gerçek ve tüzel kişiler lehine sınırlı ayni hak tesisi düzenlenmiş olup, mevcut düzenleme ve uygulamalar da ana hatları ile irdelenmiştir. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinecekleri taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni haklar bakımından miktar sınırlaması kabul edilmiştir. Daha önce taşınmazın kullanım amacı ile ilgili sınırlama söz konusu ise 6302 Sayılı Kanun değişikliği ile geliştirilmiş ve geliştirilmemiş taşınmazları yabancıların edinimi mümkün kılınmıştır. Bununla birlikte özel kanun hükümleri dahilinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak elde edebilecek yabancı sermayeli ticaret şirketleri için miktar sınırlama yapılması söz konusu değildir. Son değişiklik ile 2644 Sayılı Kanunun 36. maddesi uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler, yabancı tüzel kişiler ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim-denetim altında tuttukları Türk şirketleri, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabilecek olup, uygulamada söz konusu firmaların taşınmaz edinimlerinin faaliyet alanları ile ilgisinin olup olmadığının kimler tarafından ve hangi usullerle denetleneceği hususunda boşluk bulunmaktadır. Ancak sıklıkla vurgulanmasına rağmen, ticaret şirketlerine özel kanunların hükümleri uyarınca taşınmazlar üzerinde ayni hak edinme olanağı tanınmış, ancak bu şirketlerin edindikleri taşınmazları edinim amaçlarına uygun kullanıp kullanmadıklarını denetlemek için herhangi bir düzenleme öngörülmemiştir. Açıkça uygulamada belirtilen yönlerde faaliyette bulunan görevli/yetkili kamu idaresinin olmadığı tespit edilmiştir. Yabancı firmalar yetkili temsilcilerinin beyan ve taahhütlerine uygun faaliyet göstermezlerse, söz konusu firmalara taşınmazlar üzerinde hak edinme olanağı tanınmasının haklı bir gerekçesi de kalmayacaktır. Dolayısıyla yapılacak yeni yasal düzenlemelerle iş amacıyla hak edinimlerinin gerekçesini teşkil eden ticari veya sınai yatırımların değerlendirilmesi ve denetimi ile ilgili hükümlere yer verilmesi, ayrıca söz konusu denetimin şeklinin ve koşullarının Yönetmelikle saptanacağının belirtilmesi gerekir.

Kamu arazileri ile özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde ayni hak tesisi ile ilgili olarak farklılık bulunmamaktadır. Ancak uluslararası kurumlar ile yabancı devletlerin kullanımına ayrılan güvenlik ve askeri amaçlı tesislerde ayni hak tesisi, genel düzenlemelerden farklı biçimde ele alınmalıdır. Türkiye'de tesis edilmiş olan üsler ile füze kalkanı projesinin kurulduğu taşınmazların mülkiyetinin Hazinede ve kullanım hakkının ise Milli Savunma Bakanlığı'nda olması ve söz konusu tesislerden yararlanmaların, Türkiye Cumhuriyeti ile söz konusu örgütler ve yabancı ülkeler arasında akdedilecek anlaşmalar çerçevesinde bedeli mukabilinde olması ve söz konusu alan ve tesislerin mülkiyet, yönetim ve tam kontrolleri Türk askeri güçleri tarafından yapılması gerekmektedir. Diğer önemli bir husus ise uluslararası girişimler tarafından yürütülen projelerde arazi ediniminde ayni hak tesisinden yararlanılması, proje için gerekli olana arazilerin mülkiyeti yerine üst hakkı devrinin yapılması hususunda düzenleme yapılmasına gereksinim bulunmaktadır.

Yabancı sermayeli ve yabancıların yönetiminde bulunan Türkiye'de kurulmuş ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerine ilişkin tek sınırlama, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri ile ilgili bulunmaktadır. Tapu Kanunun 36. maddesi uyarınca "5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28.i maddesi (çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilere tanınan haklar) 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 yönetim hakkını haiz kişilerin 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 edinebilecek ve doğal olarak bu hakları kullanabileceklerdir. 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 yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerli olacaktır. 1981 tarih ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve 2565 Sayılı Kanunun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği

komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi olacak ve bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esası dikkate alınacaktır. Belirtilen kapsamın dışındaki yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimleri ve kullanımlarının mümkün olduğu açıktır.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla Tapu Kanununun 36. maddesi kapsamındaki şirketlerin askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genelkurmay Başkanlığı ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi bulunmaktadır. Gerek 2644 Sayılı Kanun hükümleri, gerekse özel kanun hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilecek ve bedeli hak sahibine ödenecektir. *Günümüze kadar bu yönde bir işlem yapılmasına yoğun gereksinim olmamakla birlikte, yabancıların edinim oranı ve talepteki artışa paralel bu yönde işlem sıklığının artması beklenmektedir. Diğer yandan mevcut bilgi sistemi ile görevli/yetkili kurumların mevzuata aykırı edinimleri saptamaları mümkün görülmemektedir. Bu koşullarda mevzuatın amir hükümlerine aykırı ayni hak tesisinin izlenmesi, değerlendirilmesi ve tasfiye edilmesinden sorumlu kurum veya kurumların açık olarak tanımlanması zorunlu görülmektedir. Ancak bu tür taşınmazların bedele çevrilmesinde kullanılacak değerleme ölçütleri ile bedelin nakden veya taksitle ödenmesi hususlarının kanunda düzenlenmemiş olması, önemli bir boşluk olarak görülmektedir. Diğer ülke modellerinin analizi ve AİHM kararları çerçevesinde tasfiye edilen taşınmazların maliklerine "adil değer" ödenmeli ve bu değer piyasa değeri, net faaliyet geliri, piyasa kapitalizasyon yöntemleri ve diğer gelir ve piyasa değeri yöntemleri üzerinden tahmin edilmelidir. Mevzuatta tasfiye aşamasında kullanılabilecek yöntemlerin açıkça tanımlanması ve uygulamanın da tanımlanan yöntemlere göre yapılması hususlarında düzenleme yapılmalıdır.*

Türkiye'de yabancı gerçek kişiler ile tüzel kişilerin mülkiyet ve mülkiyet dışındaki ayni haklardan yararlanmaları farklı kurumların ilgili alanına girmekte olup, uygulama farklı kanunlarla düzenlenmiştir. *Konuyla ilgili olarak son 30 yıldaki yargı kararlarının tamamı incelenmiş olup, yabancı gerçek kişiler ve tüzel kişiler lehine sınırlı ayni hak tesisi ile ilgili içtihat sayısının çok az olduğu görülmüştür. Bu sonuç bu alanda sorun yaşanmamasından değil, uygulamada mülkiyet ve sınırlı aynı hak tesisinin çok geniş biçimde ele alınması ve edinim sonrasında izleme ve değerlendirme sistemi olmadığından, tasfiye edilen hakkın hemen hemen hiç olmaması ve yargıya taşınan olay sayısının çok az olmasından ileri geldiği vurgulanmalıdır.* Yabancıların Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde ayni hak edinebilmeleri yaşamsal öneme sahip bir konudur. Sınırlı ayni hakların düzenlenmesi ile ilgili hususlarla mülkiyet hakkının aynı biçimde ele alınması gerekmektedir. Araştırma sonuçlarına göre yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi dışındaki sınırlı ayni haklardan yararlanma olanakları ve mülkiyet hakkında olduğu gibi sınırlı ayni haklardan yararlanmanın da benzer biçimde kısıtlamasının mümkün olabildiği vurgulanmalıdır. Özellikle yabancı finans kurumları lehine rehin hakkı ve ipotek işlemlerinin sonuçları yönünden kapsamlı analizi ve bu alanda yeni düzenleme yapılması gerekliliği, gelecek birkaç yıl içinde daha belirgin biçimde hissedilebilecektir. Alan çalışmalarının tamamlanmasına paralel bu konu da örnek olay analizlerini de kapsayan detaylı sonuçlara yer verilecektir.

Türkiye uygulamasında yabancıların mülkiyet ve mülkiyet dışındaki ayni haklardan yararlanmalarına yönelik düzenleme ve uygulamaların paralellik gösterdiği ortaya konulmuştur. Ancak özel kanunlarda yabancı firmalar lehine ayni hak tesisinde ülke menfaatleri ve ulusal güvenlik açısından bazı özel düzenlemelerin yapılması zorunluluğu doğmaktadır. Örneğin, 6326 sayılı Petrol Kanunu'nda yer alan, yabancı devlet kontrolündeki ticaret şirketlerinin Türkiye'deki petrolle ilgili faaliyetlerini yasaklayan hükmün bir benzerine Kanunda yer verilmesi uygun olacaktır. Özellikle petrol ve madencilik alanında faaliyet izni verilen "*Yabancı bir devletin kontrolünde olduğu saptanan yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde ayni hak veya ayni haklara denk olanaklar tanıyan uzun süreli şahsi hak edinmelerine kısıtlama getirilmesi" enerji ve ülke güvenliği açısından zorunlu görülmektedir. Diğer yandan gerek finans ve ticaret alanında, gerekse tarım, sanayi ve gayrimenkul alanlarında kuruluş sonrası yabancı devlet(ler)in kontrolüne geçen yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni hakları ve böyle şirketler tarafından edinilmiş hakların da tasfiye edilmesi ile ilgili hususların yeniden düzenlenmesi kaçınılmaz görülmektedir.*

**Çizelge 1.** Tapu Kanununda Gerçek ve Tüzel Kişiler Lehine Sınırlı Ayni Hak Tesisine Yönelik Düzenlemeler

| 2644 Sayılı Tapu Kanunu Değişiklik Tarihleri | Yürürlük Tarihi ve Varsa Sonuçları |
|---|---|
| • **2644 sayılı Tapu Kanunu Md.-35:** Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak kaydıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.<br>• **2644 sayılı Tapu Kanunu Md.36:** Yabancı gerçek kişiler, bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve 30 hektar araziye sahip olabilecekler, ancak 30 hektardan fazlası için Bakanlar Kurulu'nun izninin alınması zorunludur. | TC Resmi Gazete, Tarih: 22.12.1934 ve Sayı: 2892. |
| • **4916 Sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Kanun Md.35 Değişikliği:**<br>"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" | TC Resmi Gazete, Tarih: 03.07.2003 ve Sayı:24134.<br>Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2005 gün ve E:2003/70 K:2005/14 sayılı iptal kararı-TC Resmi Gazetenin 26.04.2005 tarih ve 25797 sayılı nüshası |
| • **5444 Sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Kanunun 35. Madde Değişikliği:**<br>"Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni 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 ayni hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bu fıkrada belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.<br>Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilirler.<br>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.<br>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 ayni hak tesis edilemez.<br>Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni 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 kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir……..." | TC Resmi Gazete, Tarih: 07.01.2006 ve Sayı: 26046.<br>Anayasa Mahkemesi'nin 11.04.2007 gün ve E:2006/35 K: 2007/48 sayılı kararı kısmen iptal kararı – TC Resmi Gazetenin 16.01.2008 gün 26758 sayılı nüshası |
| • **5782 Sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Kanunun 35. Maddesi:**<br>"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 ayni hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez.<br>Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde | TC Resmi Gazete, Tarih: 15.07.2008 ve Sayı: 26937<br>Anayasa Mahkemesi'nin 12.05.2011 tarih ve E:2008/79 K:2011/74 sayılı kararı- İptal kararının reddi |

| | |
|---|---|
| taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilirler.<br>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.<br>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 ayni hak tesis edilemez.<br>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 ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.<br>…….<br>Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir."<br>**• 5782 Sayılı Kanun ile Değişik 2644 Sayılı Kanunun 36. Maddesi:**<br>"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.<br>……..<br>Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir". | |
| **• 6302 Sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Kanunun 35. Maddesi:**<br>Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.<br>Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.<br>Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.<br>Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.<br>Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma | TC Resmi Gazete, Tarih: 18.05.2012 ve Sayı: 26937 |

| | |
|---|---|
| Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.<br><br>Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”<br><br>**• 6302 Sayılı Kanun ile Değişik 2644 Sayılı Kanunun 36. Maddesi:**<br><br>“29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 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 yönetim hakkını haiz kişilerin 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.<br><br>Birinci fıkrada belirtilen 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 yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.<br><br>18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen 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.<br><br>Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.<br><br>Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi 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 ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.<br><br>Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenir.<br><br>Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.<br><br>Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir.” | |

## *ÜÇÜNCÜ BÖLÜM*

# TAŞINMAZ MÜLKİYETİNE YAKLAŞIM VE DEĞİŞMELERİN ULUSLARARASI YANSIMALARI VE MÜLKİYET HAKKI KONUSUNA AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ'NİN YAKLAŞIMLARI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRMELER

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Prof. Dr. Veysel BAŞPINAR**

*Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı*

## 1. GİRİŞ

Teoride ve uygulamada taşınmaz mülkiyetine yaklaşım ve değişmelerin uluslararası düzeyde ele alınması ve özellikle mülkiyet hakkı konusuna Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin yaklaşımları çerçevesinde mülkiyet hakkının hukuki niteliği ile insan hakları açısından taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının temel insan hakkı olarak yabancılar dahil mutlaka herkese tanınmasının gerekip gerekmediğinin değerlendirilmesi ile konuyla ilgili yasal düzenleme ve uygulamaların tarihsel gelişim sürecinin genel olarak değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu aşamada literatür analizi, mahkeme kararları ve diğer kaynaklar ile uzman görüşlerine dayalı olarak milletlerarası hukuk ve özellikle AİHM'nin mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına ilişkin ilkeleri, mahkeme kararları ile Türkiye'nin davalı olduğu davalarla ilgili kararların analizinin yapılması ile mevcut yasal düzenleme ve uygulamaların sorunlarının analizi ve temel çözüm önerilerinin geliştirilmesi temel hedef olmuştur.

Kapsamlı literatür araştırması, mevzuat ve ilgili kuruluşların kayıtlarının analizi dayalı olarak mülkiyet hakkı ve/veya ayni hak edinimi konusunda milletlerarası hukuktaki ortak eğilimi yansıtan ve özellikle AİHM'nin mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına ilişkin ilkelerini ortaya koyan mahkeme kararları ile Türkiye'nin davalı olduğu davaların yorumunu içeren inceleme tamamlanmıştır. Türk Hukuk Sistemi'nde gerçek kişilerle tüzel kişilerin mülkiyet ve mülkiyet dışındaki sınırlı ayni haklardan yararlanmaları farklı kurumların ilgili alanına girmekte ve farklı kanunlarla düzenlenmektedir. Bu bakımdan literatür araştırması, mevzuat ve ilgili kuruluşların kayıtları, uzman görüşü ve değerlendirmelerine dayalı olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi dışındaki sınırlı ayni haklardan yararlanma olanakları ve mülkiyet hakkında olduğu gibi sınırlı ayni hakların tesisinde de kısıtlama yapılmasının uluslararası hukuk ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi/Mahkemesi yönlerinden genel değerlendirmesi yapılmıştır. Ön inceleme sonuçlarına göre elde edilen bütün sonuçların özellikle yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi ve bunun kısıtlanmasının gerekliliği yönlerinden değerlendirmesi yapılmıştır:

## 2. MÜLKİYET HAKKININ GELİŞİMİ VE ULUSLARARASI HUKUK ALANINDAKİ YERİ

Teori ve uygulamada 19. yüzyıldan bu yana temel tartışma konularının başında insan hakları gelmektedir. Temel insan hakları arasında sayılan ve kamu düzeninin bir gereği olarak da mülkiyet hakkının içeriği ve kapsamı veya sınırları tartışma konusu olmaktadır. Önceki kısımda vurgulandığı gibi modern mülkiyet anlayışının temelini atan J**.** Locke, mülkiyet hakkını oldukça geniş bir anlamda kullanılmıştır. Uluslararası Hukuk alanında mülkiyet hakkının düzenlenmesine ilişkin hükümlerin yer aldığı ve birçok modern ülkenin anayasasında kişinin hakları ve ödevleri bölümünde bu hakkın kapsamı ve sınırlarının düzenlendiği görülmektedir. Mülkiyet hakkı, modern anayasalarda ve uluslararası insan hakları hukukunda birçok belgede kendine bir insan hakkı olarak yer bulmuştur. Ulusların anayasaları hariç tutulursa, İnsan Hakları *Evrensel Bildirisi* (*Md.17), Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi* (Md. 21) ile Afrika *İnsan ve Halkların Hakları Şartı* (Md.14**)** mülkiyet hakkına yer veren insan hakları belgeleri arasındadır. Bunların yanı sıra Türkiye'nin tarafı olduğu *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 Nolu Protokolünde* mülkiyet hakkı da oldukça geniş biçimde düzenlenmiştir. *Üstelik mülkiyet hakkı ve bu hakkın yabancı gerçek kişiler yanında yabancı yatırımcılara da sağlanması, günümüzde yoğunlaşan küreselleşme sürecinde yeni bir atılım olarak da görülmekte, ancak hemen hemen her ülkede az veya çok, doğrudan veya dolaylı olarak bu hakkın kullanımına sınırlama getirilmekte ve bu sınırlama bazen açıkça kanun ile bazen de uygulayıcı kurumların izin, kontrol veya denetim faaliyetleri yoluyla gerçekleştirilmektedir.*

Mülkiyet hakkı Amerikan Devletlerinin bağımsızlıklarını ilanından sonra yapılan anayasalarda, Amerikan-Bağımsız Haklar Bildirgesinde ve Fransız İhtilalinin İnsan ve Vatandaş Hakları Bildirgesi'ndeki kişinin en temel hakları arasında sayılmıştır. Birleşmiş Milletlerce 1948 tarihinde kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi ise, o çağdan günümüze kadar geçirilen gelişmeleri ve liberalizm dışındaki düşünce akımlarının etkilerini dikkate alarak tek başına ve birlikte mülkiyet anlayışlarını bağdaştıran bir yaklaşım geliştirmiştir: "Her kişi tek başına başkaları ile birlikte mal ve mülk sahibi olma hakkına sahiptir"[133].

İnsan haklarının yere veya coğrafi bölgeye bağlı olmamalıdır (insan hakları her yerde insan hakları olmalıdır) ve insan her yerde insan olduğuna göre haklarının da her yerde insan hakları

[133] M. Soysal, Anayasanın Anlamı, 1.Baskı, İstanbul, 1997, s.153.

olması gerekir. Avrupalı, Amerikalı, Afrikalı, Asyalı, Avustralyalı veya Antarktikalı insanların haklarından çok küresel düzeyde insan hakları ve bu haklar içinde mülkiyet hakkının yerinin irdelenmesi gerekecektir. Avrupa Sanayi Devrimi sonrası değişen ekonomik ve sosyal koşullar ve özellikle piyasa ekonomisinin benimsenmesine paralel artan toplumsal refah hukuk düzeni ve korunması alanında ulusal ve bölgesel düzenlemelerin yapılmasını zorunlu kılmıştır. Bu kapsamda Bileşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi ve özellikle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin yapılmış olması ve Sözleşme çerçevesinde Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin (European Court of Human Rights) kurulması[134], mülkiyet hakkı ve ihlallerinin ulusal sınırlardan çıkarak uluslararası alana taşınmasına yol açmıştır.

Avrupa İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetleri Korumaya Dair Sözleşme, 04.11.1950 tarihinde Roma'da imzaya açılmış olup, 03.09.1953 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşmenin 1 Nolu Ek Protokol ise "İnsan Haklarını ve Temel Hürriyetlerini Korumaya İlişkin Ek Protokol" adı ile 20.03.1952 tarihinde Paris'te imzalanmış ve 18.05.1954 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye Sözleşme ve 1 Nolu Ek Protokolü, 10.03.1954 tarihli ve 6366 sayılı *"İnsan Hakları ve Ana Hürriyetleri Koruma Sözleşmesi ve buna Ek Protokolün tasdiki Hakkında Kanun"* ile onaylamayı uygun bulmuştur[135]. Mülkiyet hakkı AİHS hükümlerine göre kapsamlı korunma altına alınmıştır. İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme'nin Ek 1 Nolu Protokol'ün *mülkiyetin korunması* başlıklı birinci maddesinde "*Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez*" denilmiş ve mülkiyet hakkı çok geniş biçimde ele alınmıştır.

Sözleşmenin kabulü sırasında, sözleşme kapsamında mülkiyet hakkına yer verilmemiştir. Bunun sebebi, II. Dünya Savaşı'ndan yeni çıkmış Avrupa'nın savaş sırasında yakılıp yıkılan şehirlerinin imarı, restorasyonu, tamiri ve genellikle çoğunun da yeniden inşası büyük maliyetleri gerekli kılmış olmasıdır. Diğer taraftan İngiltere ve İsveç gibi bazı devletler, iç hukuk sistemlerinden kaynaklanan bazı imar güçlüklerini de ileri sürerek mülkiyet hakkının AİHS metnine alınmasına karşı çıkmışlardır. Bu ülkelerin iddialarına göre mülkiyet hakkı AİHS'ne dahil edildiği takdirde, devletlerin siyasi ve sosyal amaçlarla müesseseleri ve kuruluşları millileştirme programlarını uygulama yetkisi önünde çok büyük engel teşkil edecektir. Nitekim belirtilen hususları doğrular gibi AİHM, mülkiyet hakkının ihlali konusunda önemli ve bugüne kadar emsal niteliğini haiz mülkiyet hakkı ile ilgili olarak verdiği hemen hemen her kararında açıkça vurguladığı ilk kararını, İsveç (Sporrong/Lonnroht, İsveç Davası, 1982) hakkında vermiştir[136].

Mülkiyet hakkı, İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetleri Korumaya Dair Avrupa Sözleşmesine 1 Nolu Ek Protokol'de de yerini almıştır. Avrupa İnsan Hakları Divanı'nın kararlarında da belirtildiği üzere Ek 1 Nolu protokolün 1. maddesindeki mallara saygı şeklindeki ifadeyle mülkiyet hakkı amaçlanmakta ve bu hak koruma altına alınmış olmaktadır. Mülkiyet hakkına yönelik koruma gerçek kişilerin olduğu kadar tüzel kişilerin ve özellikle sanayi ve ticaret işletmelerinin mülkiyet hakkını da kapsamaktadır. Maddedeki mal kavramı ile Divan Kararlarında da ifade edildiği gibi, taşınırlar, taşınmazlar ve malvarlığına dahil diğer haklar kastedilmektedir[137]. Devletler, 1 Nolu Ek Protokol 1. maddesi uyarınca gerçek veya tüzel kişilerin malları ve mülkiyet haklarına saygı göstermekle yükümlüdürler. Sözü geçen 1. maddede açıkça belirtildiği üzere, mülkiyet hakkı mutlak, dokunulmaz ve sınırlanmaz bir hak olarak görülmemekte, belirlenen şartlar çerçevesinde, kişileri mallarından yoksun bırakabilirler veya malın kullanılması, maldan yararlanmayı belli bir düzenlemeye bağlayabilmektedirler. Ek Protokolün 1. maddesi ve bu maddeye ilişkin Divan

---

[134] V. Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2009, s.60-65. Ancak gerek proje önerisinde, gerekse teoride yaygın kullanıldığı gibi raporda "Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi/Mahkemesi" kavramı ve kısaltma olarak AİHM/AİHS kullanılmıştır.

[135] M. Carss-Frisk, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 No'lu Protokolünün 1. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz, Strasbourg 2001, s. 5-vd.; A. R. Çoban, Protection of Property Rights within the European Convention on Human Rights, Ashgate 2004 Protection, s.125 vd; V. Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, Ankara 2009, s.60-65.

[136] V. Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2009,s.60-65.

[137] S. Reisoğlu, Uluslararası Boyutlarıyla İnsan Haklan, İstanbul, 2001, s.50.

Kararlarına göre, Devletlerin kişilerin mülkiyet hakkına müdahale edebilmesinin, kişiyi, malından yoksun bırakabilmesinin veya malın kullanılmasını belirli kurallara bağlayabilmesinin ilk şartı, kamu yararının müdahaleyi gerektirmiş olmasıdır. Kamu yararının varlığının tespitinde ise Devletin geniş bir takdir hakkına sahip olduğu görüşü yaygın olarak kabul görmektedir. Ek Protokolün 1. maddenin malın kullanılmasını düzenlemeye ilişkin 2. fıkrasında yer alan "genel yarar" şeklindeki ifade de kural olarak kamu yararı ile eş anlamda değerlendirilmelidir[138].

Mülkiyet hakkı, Sözleşme ile teminat kapsamına alınarak keyfi müdahalelerden korunmak istenmiştir. Bununla birlikte korumanın kapsamında gerçek veya tüzel kişilerin sahip oldukları halihazır malvarlığı yer almaktadır. Başka bir deyişle Sözleşme, kişilerin gelecekte malvarlığı edinme hakkını teminat altına almış değildir. Sözleşme'nin 1 no'lu Protokolü kapsamında önemli olan kişilerin zaten sahip oldukları mülkiyet hakkının koruma altına alınmasıdır. Ancak Mahkeme, AİHS'nin 1. maddesinde İngilizce metnindeki *"malvarlığı (possession)"* kavramının, "*fiilen mevcut mamalek*" ile sınırlı olmadığını, kanuni olarak haklı bir beklentinin de 1. madde kapsamına gireceğini kural olarak kabul etmiştir. Benzer bir sonuç Öneryıldız-Türkiye davasında da kabul edilmiştir. Sözleşme ile mülkiyet hakkı, AİHM tarafından ulusal hukuka göre yapılan yorumdan bağımsız bir biçimde ele alınarak malvarlığı hakları içinde değerlendirilmektedir. Böylece, Sözleşme kapsamındaki mülkiyet ve diğer malvarlığı haklarının koruma alanı genişletilmektedir[139].

Mülkiyet hakkına yapılacak müdahalenin haklı sayılabilmesi için gerekli diğer unsur, Divan kararlarında da belirtildiği üzere kamu yararı nedeniyle elde edilmek istenen sonuç, varılmak istenen amaç ile kişinin, örneğin mülkiyet hakkından yoksun bırakılmasının sebep olacağı rahatsızlık arasında adil bir dengenin mevcut olmasıdır. Diğer bir ifadeyle somut olayda, sağlanacak kamu yararının önemi, kişinin mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyi, kişinin bu nedenle katlanacağı özveriyi haklı kılacak bir düzeyde olmalı, "yarar-özveri" adil dengesi bulunmalıdır. Ek protokolün 1. maddesinde, Devletlerin kişilerin mülkiyet hakkına ancak "yasayla" belirlenmiş şartlar çerçevesinde müdahale edilebileceği açıkça öngörülmüş, fakat müdahalenin bir tazminat ödenmesini gerektirip gerektirmeyeceği hükme bağlanmamıştır. *Devletler ilke olarak mülkiyet hakkına yaptıkları müdahalenin sebep olduğu zararı ödemekle ve özellikle kamu yararı-kişisel özveri dengesi ilkesine uygun işlem yapmak zorunda olacaklardır.* Divan kararlarından da, mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kural olarak adil veya kabul edilebilir tutarda tazminat ödeme yükümlülüğü doğurduğu kabul edilmekle birlikte, Devletlerin somut olayın özelliğine göre, tazminatın, miktarını ve ödeme şeklini belirlemede geniş bir takdir hakkına sahip bulunduğu görüşü benimsenmektedir[140].

Türkiye'de 1961 ve 1982 Anayasalarında yer alan "usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası antlaşmalar kanun hükmündedir" kuralı ile güdülen amaç, Türk Hukuk Sistemi'nde kurallar kademeleşmesinde, antlaşmaların yerini belirlemek değildir. Bu kuralla ulaşılmak istenen amaç, Türk Hukuk Sisteminde, uluslararası hukuk, ulusal hukuk ilişkilerinde tekçi görüşün benimsendiğini vurgulamaktır. Türk yargı organlarının, uyuşmazlıkları çözerken bir kurallar çatışması ile karşılaştıklarında, sorunu neye göre çözecekleri, 1982 Anayasası'nın zorlu problemidir. Bu sorun 2004 yılında Anayasa'nın 90. maddesine eklenen son fıkra ile açık bir şekilde çözüme kavuşturulmuştur.

Ek 1 No'lu Protokolde mülkiyet hakkının içeriği, kapsamı ve sınırları yönünden –birinci kısımda incelendiği gibi- TC Anayasası'nın 35. maddesi ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili hükümlerinin (Md.683 vd) anlamından çok daha geniş ve esnek bir şekilde düzenlenmiştir. Sözleşme ile getirilen mülkiyet hakkı, devletlere son derece geniş takdir yetkisi tanınmıştır. Gerçekten de devletlerin mülkiyet hakkına müdahale etkisi bulunan sosyal ve ekonomik politika ve planlarını uygulamada geniş bir takdir yetkisi söz konusudur. Diğer taraftan II. Dünya Savaşı sonrası birçok ülkenin sınırları değişmiş, başka ülkelere göç edenler, mülklerini, terk ettikleri yerlerde bırakmışlardır. Problemlerin bu kadar karışık olmasına karşılık, bunların halledilmesine yetecek mali kaynak da mevcut değildir. Bununla birlikte, Doğu Avrupa'da ve Asya'da kurulan Sovyet Sosyalist Cumhuriyetleri Birliği, kapitalist anlamda mülkiyet hakkını tanımamıştır. Bu durum karşısında kapitalist sistemin, mülkiyet hakkını garanti eden bir metni kabul ederek, sosyalist

---

[138] E. Akbaş, Polisin Mülkiyet Hakkı Üzerindeki Tasarrufları, Polis Bilimleri Dergisi, Cilt: 7 (4): 1-14, 2005.

[139] V. Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2009, s.189-203.

[140] E. Akbaş, Polisin Mülkiyet Hakkı Üzerindeki Tasarrufları, Polis Bilimleri Dergisi, Cilt:7(4):1-14, 2005.

sisteme karşı bir denge kurması gerekli olmuştur. Bunu gerçekleştirmeyen bir kapitalist sistemin yetersiz kalması kaçınılmazdır. İşte Sözleşmenin 1 Nolu Ek Protokolündeki mülkiyet hakkı, bu düşünce, arayış ve benimsenen çözüm şekli olarak kabul edilmiştir (Md.1).

Mülkiyet hakkının ihlali, gerek taşınır gerek taşınmazlar bakımından söz konusu olmaktadır. İdarelerin taşınır veya taşınmazlara, hukuka aykırı müdahalesi veya hakkaniyete uygun ve adil bir karşılık ödemeden el atması her zaman mülkiyet hakkının ihlalidir. İdarenin, 4721 Sayılı Kanunun 728. maddesi kapsamında barakayı, büfeyi, kulübeyi, çardağı veya diğer bir taşınır yapıyı hukuka aykırı olarak, kaldırması yıktırması ya da başka bir şekilde yok ettirmesi, başlı başına mülkiyet hakkının ihlalidir. İHASEP. m. 1'de yer alan mal ve mülk kavramları, iç hukuk sistemlerindeki düzenlemelerden bağımsız olarak ve özerk bir şekilde ele alınmaktadır[141]. Bununla birlikte çalışmada mülkiyet hakkı bu kadar geniş ele alınmamıştır. Bunun yerine, taşınır ve özellikle taşınmaz mülkiyetine[142] yapılan müdahalelerin gün geçtikçe sayısındaki artış da dikkate alınarak, mülkiyet hakkı bu anlamda kullanılmıştır. AİHM'nde davaların incelenmesinde üç kural usulü esas alınmakta olup, bu kuralların kapsamı ve uygulamadaki yeri aşağıda kısaca incelenmiştir[143]:

AİHS 1. maddesinde mülkiyet hakkı ile ilgili üç kurala yer verilmiştir[144]. Söz konusu maddede üç kural olduğu, ilk defa Sporrong/Lonnroth-İsveç davasında verilen kararda ortaya konulmuş, daha sonraki kararlarda da aynen tekrarlanmıştır. Bunlardan genel nitelik taşıyan birinci kural, mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesi ilkesi olup maddenin birinci cümlesinde "Her gerçek veya tüzel kişi, mallarının masuniyetine riayet edilmesi hakkına sahiptir" şeklinde ifade edilmiştir. Kural, doktrinde kısaca, "mal ve mülk dokunulmazlığı ilkesi" olarak ifade edilmekte ve genel kural olması sebebiyle, mülkiyet hakkının ihlali iddialarında, diğer iki kuralın şartlarının bulunmadığı bütün hallerde uygulanma imkanı bulmaktadır. Bununla birlikte, birinci kuralın özelliği "tali" kural olmasıdır. Buna göre mülkiyete müdahale için ikinci veya üçüncü kuralın kesin olarak uygulanmadığı her halde, birinci kural devreye girerek, devletin herhangi bir müdahalesinin bulunup bulunmadığını tespit etmeye olanak verir. Örneğin, Mahkeme, Solodyuk-Rusya davasında, emeklilik maaşının yüksek enflasyon sebebiyle geç ödenmesi ve bu süre içerisinde değerinin çok açık biçimde düşmesini, birinci kurala göre incelemeyi kabul etmiştir. Bununla birlikte, Mahkeme'ye göre, devletlerin, bir devlet bankasında da olsa, mudilerin paralarının enflasyonun bütün etkilerini ortadan kaldırma gibi bir mükellefiyetleri ve mecburiyetleri bulunmamaktadır.

İkinci kural, mal ve mülkten mahrum bırakılmanın şartlarını ihtiva etmektedir. Bu kural, maddenin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer almaktadır. Buna göre, "Herhangi bir kimse ancak amme menfaati icabı olarak ve kanunun derpiş eylediği şartlar ve devletler hukukunun umumi prensipleri dahilinde mülkünden mahrum edilebilir". Doktrinde buna "mülkten mahrum bırakma" adı verilmektedir. Mülkiyetten mahrum (yoksun) bırakma, başta kamulaştırma olmak üzere, mülke el koyma, vergi ile ilgili makamların, kişiler arasındaki taşınmaz satışında ödenen bedelin düşük olduğu gerekçesiyle, satın alma hakkının başkalarından önce kullanması biçiminde gerçekleşebilir. Papamichalopoulus-Yunanistan davasında Mahkeme, 1967 yılında askeri cunta tarafından el konularak donanmaya tahsis edilen ve daha sonra da üzerinde askeri üs inşa edilen taşınmaz sahibinin müracaatında ikinci kuralı uygulamıştır. Çünkü Mahkeme'ye göre, müracaat sahibi, söz konusu süre içerisinde mülkünü fiilen kullanamamış veya satamamıştır. Bu durumda, davalı devlet, fiili kamulaştırma sebebiyle tazminata mahkum edilmiştir. Mahkeme'nin, mülkiyet hakkından yararlanmayı önlediği gerekçesiyle ülkeleri tazminata mahkum ettiği pek çok davadan, konumuzu ilgilendirenler arasında Del Sole-İtalya davası ile Laard-İsveç davası önemli yer tutmaktadır. Zira, söz konusu davaların ilkinde, malik, yetkili makamlardan aldığı tahliye kararına dayanarak, 25 defa kiracıyı tahliye teşebbüsünde bulunmuş ise de, polisin gerekli yardımı ve işbirliğini yapmaması

---

[141] R. Tiryaki, Ekonomik Özgürlük ve Anayasa, Ankara, 2008, s.73 vd.

[142] Bakınız: V. Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2009, s.189-203; J.Akipek ve T. Akıntürk, Eşya Hukuku İstanbul, 2009, s.455 vd; S. Tekinay, G. S. Akman, H. Burcuoğlu ve A. Altop, Tekinay Eşya Hukuku, Cilt: 1, İstanbul, 2009, s. 651 vd; Şeref Ertaş, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara, 2008, 281 vd; H. Hatemi, R. Serozan ve A. Arpacı, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991, 367 vd.

[143] Doktrinde hakim görüş üç kuraldan söz etmektedir. Buna karşılık doktrinde bazı yazarlar AİHS Ek 1 Nolu Protokolün 1. maddesinde üç değil, dört kural bulunduğunu ileri sürmektedir. Buna göre dördüncü kural; ilk üç kuralın, genel ilkenin ortaya konulduğu birinci kural çerçevesinde yorumlanmasıdır. Bakınız: H.B. Gemalmaz, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, Beta Yayınları, İstanbul, 2009, s.22-23. Doktrindeki hakim görüşe uygun olarak incelemede üç kurala göre açıklama yapmak gerekli olacaktır.

[144] V. Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2009, s.189-203; H.B. Gemalmaz, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, Beta Yayınları, İstanbul, 2009, s.22-23.

sonucu 7 yıl mülkünden yararlanamamıştır. Mahkeme bu olaylardan İtalyan Hükümeti'ni sorumlu tutmuştur. İkinci olayda ise, mirasçılar arasında taksimden önce, hissedarlardan biri tarafından yapılan evin, mahkeme kararı ile yıkılması ve daha sonra, izale-i şuyu davası sonucunda, evin bulunduğu parsel, onu yapan mirasçıya isabet etmiştir. Mahkeme, bu olayda da evin yıkılmasını ağır ve geri dönülmez bir sonuç olarak nitelendirerek, mahkemenin, izale-i şuyu davasının sonucunu beklememesini, ferdi ve katlanılamaz bir zarara yol açma sebebi niteliğinde görmüş, İsveç'i tazminata mahkûm etmiştir.

Mülkten yoksun bırakmadan söz edilebilmesi için, yoksun bırakmanın kesin olması gerekir. Çünkü yoksun bırakma kesin değilse, aşağıda açıklanan üçüncü kural devreye girer. Mülkten yoksun bırakmanın da bazı şartları bulunmaktadır. Doktrinde bu şartlar üç başlık altında toplanmaktadır. Buna göre mülkten yoksun bırakma kamu yararına olmalı, müdahale hukuka uygun olmalı ve milletlerarası hukukun genel ilkelerine uyulmalıdır.

Üçüncü kurala maddenin ikinci fıkrasında yer verilmiştir. Burada devletlere, diğer usullerin yanı sıra, genel menfaatler doğrultusunda mülkiyete müdahale edebilme yetkisi veren kanunları uygulamak suretiyle mülkün kullanımını kontrol etme yetkisi verilmektedir. Hüküm şöyledir: "Yukarıdaki hükümler, devletlerin, emvale umumi menfaate uygun olarak istimalini tanzim veya vergilerin veyahut da sair mükellefiyetlerin veyahut da para cezalarının tahsili için zaruri gördükleri kanunları yürürlüğe koymak hususunda malik bulundukları hukuka halel getirmez". Mahkeme, bir kitaba, içerisinde müstehcen resimler bulunduğu gerekçesiyle el konulmasında, müracaat edenin talebini, mülkiyetten yoksun bırakma olarak görmemiş; aksine, böyle bir halin üçüncü kurala göre değerlendirilmesi gerektiğini kabul etmiştir. AİHM, Mellacher ve Diğerleri-Avusturya davasında da aynı sonuca varmıştır. Karara göre, adı geçen ülkede yürürlüğe giren yeni Kira Kanunu, kira bedellerinin indirilmesini öngörmektedir. Davacılar Mahkeme önünde bu sonucun AİHS Md.1 anlamında mülkiyet haklarına müdahale olduğunu ileri sürmüşlerdir. Mahkeme, söz konusu tedbirin, mülkiyetten yoksun bırakma olmayıp onun kullanılmasının kontrolü olduğu sonucunu kabul etmiştir.

Üçüncü kural, mülkiyet hakkının "kullanımının kontrol edilmesi" şeklinde ifade edilebilir. Böylece devletlere, mal ve mülkün kullanımını, genel menfaate uygun olarak kontrol etme yetkisi verilmiş olmaktadır. Mahkeme, devletlerin bu yetkisini kanunlara ve amacına uygun kullanılıp kullanılmadığını denetlemektedir. Buna göre, mülkiyet hakkına devlet tarafından yapılacak müdahalenin Sözleşmeye uygun kabul edilebilmesi için, toplum menfaati ile ferdin temel hakları arasında adil bir denge kurması gerekir. Adil dengenin varlığı için ise, mülkiyete müdahale için başvurulan yol (yöntem veya usul) ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir orantılılık ilişkisi bulunmalıdır. Mesela toplumun menfaati için alınan tedbirler, cezai ve önleyici tedbirler ile inşaat yasakları, bu türden müdahaleler arasında sayılmaktadır.

Mülkiyete müdahalenin Sözleşme'ye uygun kabul edilebilmesi için söz konusu şartların tamamının birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir. Gerçekten de, üç kural birbiri ile sıkı bağlantı içerisindedir. Başka bir ifadeyle belirtilen koşullar kümülatif şartlar olarak değerlendirilmekte[145] ve spesifik olayda söz konusu koşulların oluşmuş olması gerekmektedir. Bu koşullarda bunlardan birinin mevcut olmaması, mülkiyet hakkına müdahale ve dolayısıyla Sözleşmeye aykırılık teşkil eder ve devletin tazminata mahkûm edilmesine yol açar. Bunun için ikinci ve üçüncü kurala göre mülkiyet hakkına yapılacak müdahalenin, daima birinci kural ışığında değerlendirilmesi ve yorumlanması gerekir. AİHS Md.1'de mülkiyete müdahale yetkisi verilen haller üç başlık altında toplanmakta olup, bunlar; mülkiyete müdahalenin kanunda öngörülmüş olması, müdahalenin kamu yararını amaçlanması ve demokratik bir toplumun gereklerine uygun olmasıdır.

## 3. AİHS'NDE DEVLETİN POZİTİF YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Sözleşme kapsamında korunan mülkiyet hakkı konusunda, devletin bazı yükümlülükleri söz konusudur. Bunlardan ilki, devletin temel hak ve hürriyetlere müdahale etmeme veya saygı göstermeye yükümlü olacaktır. Buna göre devlet, mülkiyet hakkının kullanılmasına müdahale

[145] Sözleşme'nin 15. maddesi hükmü gereğince, savaşta ve diğer olağanüstü hallerde devletler, mülkiyet hakkına dokunulmazlığa saygı yükümlülüklerini sadece, durumun mecburî kıldığı olaylarda askıya alabilirler. Diğer taraftan, böyle bir tedbir devletlerin milletlerarası diğer belgelerden doğan yükümlülükleriyle çelişki de teşkil etmemelidir. Bilgi için bakınız: V. Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, 2009, Ankara, s.189-203; H.B. Gemalmaz, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, Beta Yayınları, İstanbul, 2009, s.22-23.

etmeme ile mükelleftir. İkinci sırada devletin mülkiyet hakkını, üçüncü kişiler tarafından yapılan müdahalelere karşı korumak ve bu hakkı ihlal edenlere yaptırım uygulamak yükümlülüğü söz konusu olup, buna devletin koruma yükümlülüğü adı verilir. Ancak, devletin bu konudaki yükümlülüğü, sadece bu ikisinden ibaret değildir. Bunların yanında, mülkiyet hakkının sahibine verdiği yetkilerin (TMK Md. 683/I) gerçekleştirilmesi ve fiilen kullanılması ile ilgili olarak normatif tedbirlerin de devlet tarafından alınmış olması gerekir. Buna devletin uygulama yükümlülüğü adı verilmektedir[146]. Esasen bu ad altında anılmamakla birlikte, devletin pozitif yükümlülüğü, 1961 Anayasası 10/II. maddesinde yer almaktadır. Bu hükme göre, "*Devlet, kişinin temel hak ve hürriyetlerini, ferd huzuru, sosyal adalet ve hukuk devleti ilkeleriyle bağdaşamayacak surette sınırlayan siyasi ve sosyal bütün engelleri kaldırır; insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlar*" denilmiştir. Hükmün gerekçesinde temel hak ve hürriyetlerin gerçekleştirilmesinin, Devlet için bir vazife ilan edildiği açıkça belirtilmiştir. Buna göre Devlet, bir taraftan bu hakları demokratik düzen ile bağdaşamayacak biçimde sınırlayan engelleri kaldıracak, diğer taraftan da kişinin maddi, manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlayacaktır. Görüldüğü gibi, söz konusu hüküm Devlete yönelik bir direktif niteliğini taşımaktadır. Bu sebeple sözü edilen direktif, Devletin, temel hak ve hürriyetlerin düzenlendiği diğer kısım ve maddelerdeki görevlerini nasıl yerine getireceğini de göstermektedir.

Belirtilen yükümlülükler AİHM tarafından "negatif yükümlülükler" ve "pozitif yükümlülükler" olmak üzere iki başlık altında toplanmaktadır. Pozitif yükümlülükler, iç hukukta resmi makamların bir hakkı teminat altına almak için gerekli tedbirleri belirleme, koruma kararını alma ve bu kararı icra etme yükümlülüğü olarak özetlenebilir. Zira iç hukukta resmi makamlar, makul ve uygun önlemleri alarak ferdin mülkiyet hakkının korunmasını sağlayabilirler. Bu yükümlülüğün bir sonucu olarak devletler, Sözleşme ile teminat altına alınan hakkın -mesela mülkiyet hakkının- ihlal edilmesinden sorumludurlar. Çünkü pozitif yükümlülükler, devletin koruma görevinden kaynaklanmaktadır. Örneğin, mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiası ile AİHM'ne bir başvuru gelebilir. Mahkeme, böyle bir halde, o ülkenin iç hukukunda yetkili makamlarının, mülkiyet hakkının ihlal edilip edilmediğini, sadece kontrol etmelerini yeterli bulmamaktadır. Ayrıca, söz konusu iddia karşısında yetkili makamların, olaylar hakkında soruşturma yapmaları, mağdura etkili bir iç hukuk yolu temin etmeleri de gerekmektedir. Çünkü devletlerin bahsedilen hususları yerine getirip getirmedikleri, AİHM'nce sıkı biçimde denetlenmektedir. Bu sebeple, sadece soruşturmanın açılmış olması, devleti bu konudaki sorumluluktan kurtarmak için yeterli görülmemektedir. Esasen devletin pozitif yükümlüğün ihlali sebebiyle sorumlu olmaması için, soruşturmayı açması yanında, soruşturmanın geniş, acil, tarafsız, detaylı olması ve bütün bunların fiilen gerçekleştirilmesi de gerekir. Zira devletin bütün bunları yaparken, hukuki güvensizliği ve belirsizliği bertaraf etme görevi vardır. Bu sebeple, alınan tedbirlerin açık ve uygulanabilir nitelikte olması, kendi içinde tutarsız olmaması da gerekir. Bunun için, her devletin, iç hukukunda kendisini, bahsedilen konularda gerekli hukuki önemlerle donatması zorunluluğu bulunmaktadır. AİHM, alınan önlemlerin, somut olayda uygun ve yeterli olup olmadığını bizzat kontrol etmektedir[147].

Pozitif yükümlülükler teorisinde, devlet, sadece temel bir hakka -örneğin mülkiyet hakkına- saygı göstermekle, onu ihlal etmemekle, kısaca jandarma olup seyretmekle, malvarlığının teminatı konusundaki görevini yerine getirmiş olamaz. Devlet bu konuda ayrıca, üçüncü kişilerin mülkiyet hakkını ihlal edecek davranışlarını engellemek, gerek hukuki gerekse güvenlik ile ilgili önlemleri almak zorundadır. Aksi halde, devletin sorumluluğu cihetine gidilir. Başka bir ifade ile söz konusu tedbirleri almayan Devlet aleyhine, meydana gelen zararın tazmini davası açılır. Çünkü, mülkiyet teminatı konusunda devlete, pozitif yükümlülükler, aktif görev yüklenmiştir.

AİHM, devletin pozitif yükümlülüğüne o kadar önem vermektedir ki, topraklarının bir kısmında iç isyanın çıkması dahi, bu yükümlülüklerini yerine getirmemesinin gerekçesi olamamaktadır. AİHM'ne göre, böyle bir halde, devletin, kontrolden çıkan toprak parçalarında yaşayan nüfus açısından, Sözleşme'nin 1. maddesinde öngörülen pozitif yükümlüğü devam etmektedir. Görüldüğü gibi, pozitif yükümlülükler bakımından iç savaş halinin bulunması dahi, devleti sorumluluktan kurtarmaya yeterli olmamaktadır.

Pozitif yükümlülüklerin amacı; Sözleşme'nin etkili bir şekilde uygulanması ve teminat altına

---

[146] Jean-François; Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Pozitif Yükümlülükler, www.humanrigths.coe.int/aware/GB/publi/materials/1087 pfd, s.4 vd. Erişim Tarihi: 27.02.2012.

[147] V. Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2009, s.189-203.

alınmış olan temel hak ve hürriyetlere etkinlik kazandırmaktır. Zira Sözleşme ile sözde haklar değil de, uygulanabilir ve etkili haklar teminat altına alınmıştır. Bunun için hukukun üstünlüğü ilkesine dayanmak gerekir. Hukukun üstünlüğü ilkesi, Sözleşme'nin bütün maddelerinin muhtevasında ve özünde mevcut olan bir ilkedir. Bu sebeple belirtilen haklar konusunda, devletlerin iç hukukunda, sadece hukuki yolların bulunması yeterli değildir. Ayrıca, bu yolların, gerçekten ve faydalı bir şekilde kullanılabilmesi de mümkün olmalıdır. Örneğin, devlet, malikin malvarlığını kullanmasına hem engelleyici manevralardan ve hem de bu konudaki hukuki boşluluklardan faydalanarak müdahale edebilir. Üstelik devlet, bu konuda gerekli özeni göstermeyerek, yani ihmal suretiyle de malike engel olabilir. Böyle bir davranış, devletin pozitif yükümlülüğünü ihlali anlamına gelir ve sorumluluğuna sebep olur[148].

Devletin pozitif yükümlülüğünün ihlali sebebiyle tazminata mahkûm edildiği bir olay, dolaylı kamulaştırma yoluyla mülkiyet hakkına müdahale iddiası ile açılan Matheus-Fransa davasında gündeme gelmiştir[149]. Mahkeme'ye göre, yaşanan olaylar karşısında yapılan satışın, bir tazminat veya onay şekli olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Çünkü, başvurucunun "mağdur" sıfatı halen devam etmektedir. Gerçekten de, yetkili makamların, mahkeme kararının yerine getirilmesi için yardım talebini onaltı yıl boyunca reddetmesi, devletin pozitif yükümlülüğünün bir ihlalidir. Zira onaltı yıl boyunca işgalin sürmesi, devletin yetkililerinin üzerlerine düşen hiçbir şeyi yapmadıklarının bir delilidir. Diğer taraftan, tahliye için gerekli yardımın yapılmaması, verilen kararı, zaman içerisinde etkili bir yarar sağlamaktan yoksun hale getirmiştir. Ayrıca onaltı yıllık işgal, hiçbir istisnai gerekçe ile de olsa, işgalcilere bir hak sağlamaz, haklı gösterilemez. Polisin, başvurucunun yardım talebini reddetmesi, işgalciler lehine, "kişiye özel adalet" anlayışını öne çıkarır. Bu ise hukukun üstünlüğü ilkesi ile çelişir. Bu sebeple, somut olayda devletin pozitif yükümlülüğünün ihlali sonucu, mülkiyet hakkına müdahale edilmiştir. Bu müdahaleden devlet sorumludur.

Pozitif yükümlülüğün ihlali için devletin tamamen pasif kalması gerekli değildir. Devlet mülkiyetin ihlaline karşı, müdahalede bulunmakla birlikte, gereken bütün tedbirleri almadığı takdirde, yine pozitif yükümlülüğe aykırı davranmış olur ve sorumlu tutulur. Ancak, böyle bir halde devlet, üzerine düşen görevin sadece bir kısmını yerine getirdiği için, görevin kalan kısmından sorumlu tutulur. Çünkü mülk sabinin, bu durumunun sağlıklı, gerekli ve sürekli devam edebilmesi için devlet, malike gelebilecek herhangi bir müdahaleyi önlemek, engellemek mükellefiyeti altındadır. Bunun bir gereği olarak malik bir zarara uğradığı takdirde devlet, müdahalede bulunana zararı tazmin ettirmelidir[150].

Bazı yazarlar aksini ileri sürmekte[151] ise de, doktrinde hakim görüş, devletlerin pozitif yükümlülüklerinin, adı konulmamakla birlikte, Öneryıldız-Türkiye davasından önce de uygulandığını kabul etmektedir. Ancak, adı geçen davanın özelliği, devletin pozitif yükümlülüğü kavramından kararda açıkça söz edilmiş olmasıdır. Söz konusu davada, Mahkeme Türkiye'yi, patlamayı ve patlama sonucu başvurucunun yaşadığı gecekondunun yıkılmasını önlemek için gerekli tedbirleri almamaktan sorumlu tutmuştur[152]. Böylece AİHM, devletin pozitif yükümlülüğünü, önlenebilir tabii afetler sebebiyle meydana gelen zararların tazminine kadar uzatmıştır. Mahkeme bu kararında, hayat hakkının mutlak bir hak olmasından hareket etmiştir. Buna karşılık, Yüksek Mahkeme,

---

[148] Broniowski-Polonya Davası, Başvuru No: 31443/96, ECHR 2004-V-(22.6.04).

[149] Matheus-France No: 63740/00 (Sect. 4) (31.3.05). Karara göre olayda başvurucu, Fransa'nın *"Guadeloupe"* adasındaki bir arazinin sahibidir. Üçüncü kişiler, izinsiz olarak söz konusu araziye girip yerleşmişler ve üzerinde de bir ev yapmışlardır. Malik, iç hukuk yollarına başvurarak mahkemeden, işgale son verilmesi ve gerektiğinde polis yardımıyla tahliyenin gerçekleştirilmesi kararı almış ve kararın icrası için icra makamlarına müracaat etmiştir. İşgalciler tahliye talebini reddedince, icra memuru, pek çok defa polis yardımı talep etmiştir. Polis ise böyle bir yardım talebini, işgalcilerin kalabalık bir aile olması ve taşınmazdan tahliye halinde kalacak yerlerinin bulunmaması gerekçesi ile her defasında reddetmiştir. Malik iç hukukta bir miktar tazminat almış, fakat maruz kaldığı uygulama karşısında, 2004 yılında taşınmazını işgalcilere satmak zorunda kalmıştır.

[150] V. Humboldt, Wilhelm (Çev. Bahattin Seçilmişoğlu), Devlet Faaliyetinin Sınırları, Ankara 2004, s.209.

[151] Pauliat, Mülkiyet Hakkı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve İdari Yargı, Sempozyum, Ankara 2006, s. 278. SARI, s. 145.

[152] Kararın gerekçesinde, olaydaki yapılaşma hukuka aykırı olsa da, idarenin söz konusu evi yıkmaması ve hatta buraya 1989 yılından itibaren su ve elektrik bağlanması, başvurucu açısından korumaya değer bir ekonomik değerin kabulünü gerektirdiği belirtilmiştir. Buna göre Devlet, çöplüğün patlama tehlikesine karşı gerekli tedbirleri almak mükellefiyeti altındadır. Söz konusu tedbirleri almayan devletin davranışı ile zarar arasında illiyet bağı bulunmaktadır. Çünkü sıradan bir kimsenin, metan gazı patlaması tehlikesini ve bundan dolayı meydana gelebilecek yer kaymasını bilmesi mümkün değildir. Üstelik başvurucu, metan gazı patlaması tehlikesi konusunda yeterince aydınlatılmış değildir.

Budayeva ve Diğerleri-Rusya Federasyonu davasında farklı bir sonuca varmıştır[153]. Karara göre, devletin hayat hakkı ile mülkiyet hakkı alanında pozitif yükümlülüğünün derecesi birbirinden farklıdır. Çünkü, hayat hakkına göre, devletin takdir yetkisi, AİHS'nin 1. maddesinde daha fazladır. Buna göre tabii afet sebebiyle meydana gelen zararın tazmininde devletin tam tazminat ödemesi gerekli değildir. Somut olayda başvurucu, iç hukuk yolu ile bir miktar tazminat aldığı için, Mahkeme, mülkiyet hakkının ihlal edilmediğini kabul etmiştir[154].

Devletin pozitif yükümlülüğü, enflasyon sebebiyle, alacaklının alacağının değerinin kaybında da ortaya çıkmaktadır. Gerçekten de O.N-Bulgaristan davasında başvurucu, mahalli mahkemede, özel kişiden olan alacağında, enflasyon sebebiyle parasının değer kaybının dikkate alınmasını istemiştir. Mahalli mahkeme böyle bir talebi reddedince, alacaklı, taraflar arasındaki sözleşmede öngörülen miktarın çok altında bir değerle yetinmek zorunda kalmıştır. Bunun üzerine Mahkeme'ye başvuran alacaklı, taleplerini burada da ileri sürmüştür. AİHM, devletin, paranın değer kaybı durumlarının telafi edilmesi gibi pozitif bir yükümlülüğü bulunduğuna karar vermiştir. Karara göre, enflasyon ve diğer olağanüstü dalgalanmalar karşısında, devletin yükümlülüğü, mal ve mülkün değerinin korunmasından daha az olamaz[155]. Yine Mahkeme'ye göre, devlet, pozitif yükümlüğünü yerine getirmemede, kaynak yokluğunu ileri süremez. Çünkü iç hukukta verilmiş bir mahkeme kararının yerine getirilmemesi, AİHS ile teminat altına alınmış haklar ve bunların korunması prosedürü tamamen, özünden koparılmış, dolayısıyla ortadan kalkmış olur. AİHM, böyle bir sonuca Burdov-Rusya davasında varmıştır. Karara göre, başvurucu, aşırı derecede radyoaktif emisyona maruz kaldığından sağlık problemleri yaşamaktadır. İç hukukta davacı lehine tazminata hükmedilmiştir. Devlet, kaynak yokluğunu ileri sürerek, tazminatı ödemeyince, davacı AİHM'ne başvurmuştur. Mahkeme, böyle bir olayda başvurucunun AİHS'nin 1. maddesi ile korunan hakkının ihlal edildiği sonucuna ulaşmıştır[156]. Benzer bir sonuç Prodon-Moldova[157] davasında da gerçekleşmiştir. Bu davada belediye, kaynak yokluğunu gerekçe göstererek, ödemesi gereken tazminat yükümlülüğünü yıllarca yerine getirmemiştir. Mahkeme, bu davada da, hem mülkiyet hakkının hem de adil yargılanma hakkının ihlal edildiğine hükmetmiştir. Çünkü Mahkeme'ye göre, devletler, iç hukukta yargı organları tarafından verilen nihai kararların uygulanmasını takip etme mükellefiyeti altındalar[158].

## 4. TÜRKİYE'DE MÜLKİYET HAKKINA YAKLAŞIM VE HAK İHLALLERİNİN DURUM ANALİZİ

Türkiye'de gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişilerinin taşınmazlarına -Anayasa ve yasalarla tanımlanan kurallara aykırı olarak- müdahale yapılabilmekte ve bu müdahalenin kamu yararı ölçütü ve kanunlara uygunluğu tartışma konusu olmaktadır. Yasal düzenlemelere karşın, mülkiyet hakkı ve diğer hakların ihlallerinde zaman içinde önemli ölçüde artış gözlenmekte olup, iç hukuk yollarında hak arayanların yargı kararlarından tatmin olmamaları durumunda konu AİHM taşınmakta ve genellikle Türkiye tazminat ödemeye mahkum edilmektedir. AİHM tarafından gerek yargı kararları iptal edilmiş veya kısıtlanmış mülkiyet hakları, gerekse idari işlemden kaynaklanmış işlemler taşınmakta olup, mülkiyet hakkının ihlalini AİHS'nin 1 nolu Ek Protokolünün 1. maddesi çerçevesinde ele alınmaktadır.

Türkiye'de insan hakları ihlallerinin izlenmesi ve değerlendirilmesi ve bu yolla AİHM'ne ulaşan anlaşmazlık sayılarının azaltılması yönelik düzenleme ve uygulamalara ağırlık verilmiştir. Özellikle TC Başbakanlık İnsan Hakları Başkanlığı kurulmuş ve yerel ve merkezi düzeylerde insan hakları ihlalleri inceleme altına alınmıştır. İnsan Hakları Başkanlığı tarafından yayınlanan istatistiklerde, mülkiyet hakkının ihlali ile ilgili bu Başkanlığa yapılan başvurular arasında önemli bir yer tutmaktadır. 2004 yılında ihlal edilen haklara ilişkin toplam başvuru 1.639 başvurunun 110 adedi iken, 2005 yılında 1.373 başvurudan 208 adedi, 2006 yılında 1.590 müracaattan 203'ü, 2007 yılında 1.318 müracaatın 131'i, 2008 yılında 5.458 başvurunun 215 adedi, 2009 yılında 2.562 başvurunun 44 adedi, 2010 yılında 8.795 başvurunun 247 adedi ve 2011 yılında ise 5.289 adet başvurunun 142 adedi mülkiyet hakkı mülkiyet hakkı ihlali ile doğrudan ilişkili bulunmaktadır.

---

[153] Başvuru No: 15339/02, 21166/02, 20058/02, 11673/02 ve 15343/02 (Sect. 1) ECHR 2008 (20.3.08).

[154] Bakınız: B. Gemalmaz, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, Beta Yayınları, İstanbul, 2009,s. 438.

[155] Bakınız: GRGIĆ/MATAGA/LONGAR/VILFAN, s.18-19.

[156] Burdov/Russia (dec.) No: 59498 (Sect. 2) ECHR 2001 VI (21.6.01).

[157] Prodon/Moldova No: 49806/99 (Sect.4) ECHR 2004-III (extracts)-(18.5.04). Grgić/Mataga/Longar/Vilfan, s. 19.

[158] V. Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2009, s.189-203.

Toplam insan hakları ihlalleri içinde mülkiyet hakkının payı 2004 yılında % 6,71, 2005 yılında % 15,15, 2006 yılında % 12,77, 2007 yılında % 9,94, 2008 yılında % 3,94, 2009 yılında % 1,72, 2010 yılında % 2,81 ve 2011 yılında ise % 2,69'luk bir pay almaktadır. *2009-2011 döneminde toplam insan hakları ihlalleri içinde mülkiyet hakkı ihlalleri ortalama % 2,60 olmuştur* (Çizelge 2).

**Çizelge 2.** Türkiye'de İhlal Edildiği İddia Edilen Haklar/Konuların Dağılımı

| **İhlal Edildiği İddia Edilen Hak Konuları** | **Başvuru Sayısı (Adet)** | | |
|---|---|---|---|
| | 2009 Yılı | 2010 Yılı | 2011 Yılı |
| **1. Sağlık ve Hasta Hakkı** | 509 | 895 | 548 |
| **2. Adil Yargılanma** | 20 | 468 | 171 |
| **3. Kötü Muamele Yasağı** | 107 | 394 | 295 |
| 4. Çalışma ve Sözleşme Hakkı | 90 | 383 | 158 |
| 5. Çevre Hakkı | 194 | 350 | 531 |
| 6. Eğitim ve Öğrenim Hakkı | 68 | 343 | 204 |
| 7. Dilekçe Hakkı | 174 | 330 | 264 |
| 8. Tutuklu ve Hükümlü Hakkı | 78 | 258 | 142 |
| 9. Mülkiyet Hakkı | 44 | 247 | 142 |
| 10. Sosyal Güvenlik Hakkı | 35 | 241 | 85 |
| 11. Ayrımcılık Yasağı | 41 | 144 | 81 |
| 12. Engelli Hakkı | 44 | 139 | 56 |
| 13. Kişi Hürriyeti ve Güvenliği Hakkı | 60 | 133 | 91 |
| 14. Tüketici Hakkı | 39 | 145 | 102 |
| 15. Yaşam Hakkı | 279 | 111 | 44 |
| 16. Aile Kurma/Ailenin Korunması Hakkı | 38 | 101 | 34 |
| 17. Kadın Hakkı | 0 | 76 | 7 |
| 18. Yerleşme ve Seyahat Hakkı | 16 | 68 | 23 |
| 19. Çocuk Hakları | 2 | 56 | 13 |
| 20. Uyrukluk Hakkı | 5 | 53 | 41 |
| 21. İşkence Yasağı | 5 | 51 | 30 |
| 22. Özel Hayatın Gizliliği | 4 | 44 | 9 |
| 23. Din ve Vicdan Özgürlüğü | 1 | 42 | 22 |
| 24. Örgütlenme Özgürlüğü | 1 | 33 | 3 |
| 25. Seçme Seçilme ve Siyasi Faaliyet Hakkı | 4 | 29 | 5 |
| 26. Konut Dokunulmazlığı Hakkı | 11 | 28 | 10 |
| 27. Bilim ve Sanat Özgürlüğü | 2 | 25 | 2 |
| 28. Zorla Çalıştırılma ve Angarya Yasağı | 14 | 23 | 4 |
| 29. Toplantı ve Gösteri Yürüyüşü Hakkı | 0 | 17 | 3 |
| 30. Haberleşme/Basın Hürriyeti | 11 | 15 | 4 |
| 31. Düşünce ve İfade Hürriyeti | 0 | 13 | 8 |
| 32. Diğer | 0 | 2.010 | 2.126 |
| 33. Belirsiz/Bilinmeyen Konular | 666 | 1.530 | - |
| **Genel Toplam** | **2.562** | **8.795** | **5.289** |

Kaynak: TC Başbakanlık İnsan Hakları Başkanlığı, İnsan Hakları İhlal İddiası Başvurularına İlişkin Sayısal Veriler (2009 ve 2010 Yılları), Ankara; 2011 Yılı İnsan Hakları İhlal İddiası Başvurularına İlişkin Sayısal Veriler, İnsan Hakları Bülteni, 2012/1, Ankara.

Türkiye'de 2010 yılı içinde TC Başbakanlık İnsan Hakları Başkanlığı'na internet ortamında 4.736 ve posta, faks, telefon gibi yollarla 1.496 başvuru olmak üzere toplam 6.232, İl ve İlçe İnsan Hakları Kurulları yoluyla 2.446 olmak üzere toplam 8.678 kişi 8.795 hak konusunda ihlal iddiasıyla başvuruda bulunulmuştur. Toplam başvuru sayısının 247 adedi ve toplam başvuru sayısının % 2,81'i mülkiyet hakkı ihlalleri ile ilgilidir (Çizelge 2). 2011 yılında toplam 5.289 adet başvurudan 142

adedi doğrudan mülkiyet hakkına ilişkin bulunmaktadır. Mülkiyet hakkı ihlalleri; emekli maaşlarının kaybı/geri alınması/kesilmesi gibi sebeplerle yapılan şikayetler, vergi mükelleflerince vergi sisteminin işleyişine yönelik şikayetler, *tapu ve kadastro sorunları nedeniyle kişiler arasında ortaya çıkan ihtilaflar*, doğal afetlerden etkilenen vatandaşların mülkiyet talepleri, kırsal alanlarda doğal kaynakların kullanılmasında ortaya çıkan ihtilaflar, çalışan kişilerin maaş, hak ediş ve ücretleri almakta yaşadıkları sorunlar, kooperatiflerde yaşanan sıkıntılar, yurt dışında çalışan vatandaşların ücretlerini alamamaları ve idari para cezaları konusunda yaşanan sıkıntılarla ilgili olduğu kayıt edilmiştir.

Türkiye'de mülkiyet hakkı, temel hak ve hürriyet ihlalleri alanında genellikle 2. ile 10. sıralar arasında değişmektedir. Diğer temel hak ve hürriyetlerin ihlalleri, şehir merkezlerinde yüksek oranda iken, kırsal alanda ise mülkiyet hakkının ihlali daha fazla gerçekleşmektedir. Mülkiyet hakkı, şehir merkezlerinin genel toplamında % 2 ile % 10 arasında değişmekte iken, kırsal alanda mülkiyet hakkı ihlallerinin toplam içindeki payı % 8,5 ile % 14,5 arasında değişmekte ve kırsal alanda mülkiyet ihlalleri genellikle ilk sırada bulunmaktadır. Mülkiyet hakkının ihlali ile ilgili şikayetler, genel olarak, tapu ve kadastro problemleri, kamulaştırma bedellerinin düşüklüğü veya geç ödenmesinde yaşanan ihtilaflar konularında yoğunlaşmaktadır.

Resmi verilere göre mülkiyet hakkı ihlaline ilişkin olarak verilen rakamların ve toplam içindeki oranlarının düşüklüğünden söz edilerek mülkiyet ihlalleri konusu önemsiz görülmemelidir. Nitekim *çevre hakkı* içinde yer alan "doğal afetler nedeniyle mülklerini kaybeden vatandaşların talepleri", "kırsal alanlarda içme suyu kaynaklarından yararlanmalarda ortaya çıkan anlaşmazlıklar", "kompleks iş sahalarının çevreye zarar verdiğine ilişkin şikayetler", "büyükşehirlerde altyapı yetersizliklerinden kaynaklanan şikayetler", "baz istasyonlarının çevreye verdiği zararlara ilişkin şikayetler" ve "bazı Organize Sanayi Bölgelerinin yerleşim yerlerine yakın olması şikayetleri" ile *yerleşim ve seyahat hakkı* kapsamında "barınma evlerinin yetersizliği hakkındaki şikayetler" ve "mülteci ve sığınma hakkı talepleri" ile ilgili ihlallerde özünde taşınmaz konuları ile ilişkili şikayetler arasında görülmelidir. *Kırsal ve kentsel alanlarda taşınmazlar ve kullanımları ile ilgili toplam ihlal başvurusu sayısı 2010 yılın 665 adet (toplam içindeki payı % 7,56 ve 2011 yılında ise 696 adet (toplam içindeki payı % 13,16) olmaktadır.* İncelenen 2004-2011 döneminde toplam ihlal başvurusu sayısı artmakta, ancak mülkiyet hakkı ihlali başvurusu oranı azalma eğilimine girmiştir. Belirtilen biçimde toplulaştırma yapılıp taşınmaz konularındaki toplam başvuru sayısının toplam içindeki payının hala yaşamsal düzeyde olduğu ortaya çıkmaktadır.

Türkiye aleyhine AİHM'de açılan dava sayısı Aralık 2011 tarihi itibariyle 17.000 dolayında olup, AİHM'ne mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasıyla açılan dava sayısı da oldukça yüksek pay almaktadır. AİHM'e yapılan başvuru ve açılan dava sayısı bakımında Rusya'nın ardından Türkiye ikinci sırada yer almaktadır. AİHM 2010 yılına ilişkin verilerini yıllık rapor şeklinde açıklamıştır. Her zaman olduğu gibi gözler hakkında en fazla ihlal kararı verilen veya aleyhine en fazla başvuru yapılan ülkelere çevrilmiştir[159]. Avrupa Konseyi (AK) 47 ülkenin üye olduğu ve 800 milyon insanın yaşadığı çok geniş bir coğrafyayı temsil etmektedir. AK bünyesinde oluşturulan AİHM'nin varlığı ise bu kuruma olan ilgiyi gün geçtikçe artış göstermektedir. AK'ne üye ülkelerin vatandaşları tarafından AİHM etkili bir hak arama mercii olarak görülmektedir. Öyle ki 31.12.2010 tarihi itibariye AİHM önünde 139.650 başvuru karar verilmeyi beklemektedir. Elbette bu sayı 47 ülke aleyhine yapılan başvuruların toplamını ifade etmektedir. Ancak bu kadar çok sayıdaki başvuruyu karara bağlamanın bir mahkemenin kapasitesinin çok üstünde olduğu da bir gerçektir. AK, AİHM'deki söz konusu sıkıntıyı aşmak üzere bir dizi reform yapmayı planlamaktadır. 14. Protokol bunlardan biri olup, karar verme sürecini hızlandırmaya dönük bir düzenlemedir. AİHM'nin 2010 yıllık raporundaki verilerin analiz edilmesi neticesinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır[160]. AİHM önünde karar verilmeyi bekleyen toplam başvuru sayılarına göre 31.12.2010 itibariyle ilk on ülkeye bakıldığında Türkiye 2. sırada yer almaktadır. Rusya ile ilgili 40.300 ve Türkiye ile ilgili 15.200 dava açılmıştır. Rusya ve Türkiye aleyhindeki başvuruların toplamı tüm başvuruların yaklaşık % 40'ına tekabül etmektedir. Bu da ülkemizin imajı açısından olumlu bir görünüm değildir. Türkiye aleyhine yıl içinde yapılan başvuru sayılarının de gittikçe arttığı görülmektedir. Yıllara göre başvuru sayılarına

---

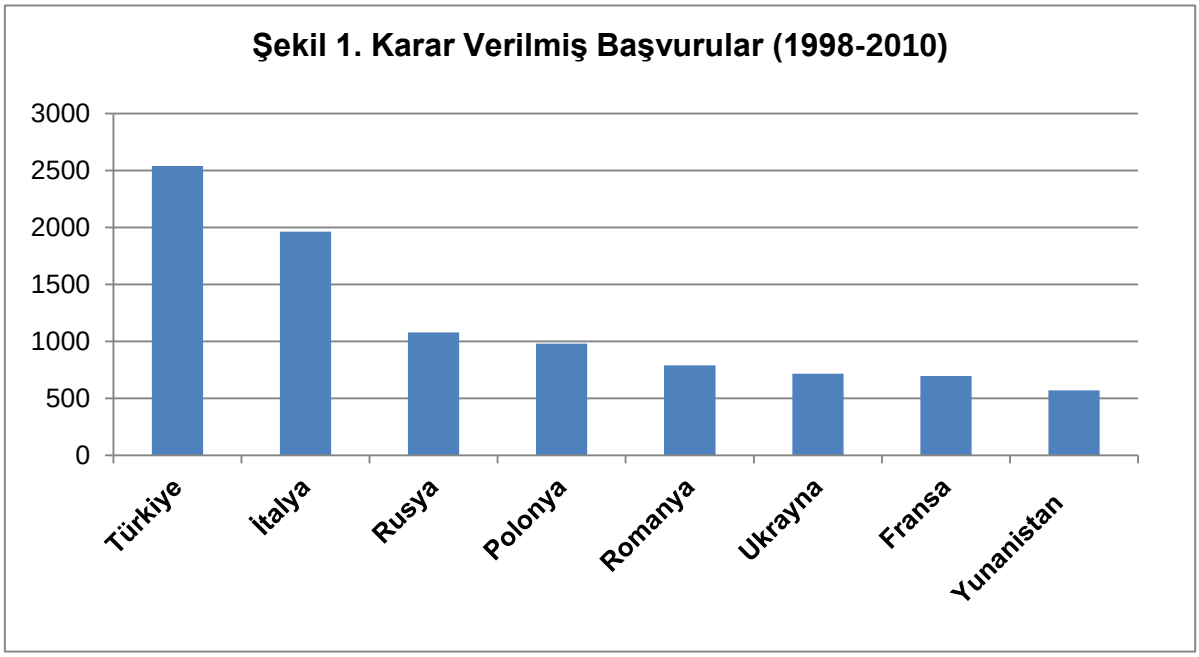
[159] S. Özcan, AİHM İstatistiklerinde Türkiye, Çağın Polisi, Sayı:112, 2011 Sayfa 37-38. Bakınız: http://www.caginpolisi.com.tr/112/37-38.htm. Erişim Tarihi: 20.04.2012.

[160] Bakınız: www.echr.coe.int. Erişim Tarihi: 20.04.2012.

bakıldığında aşağıdaki sonuç çıkmaktadır[161].

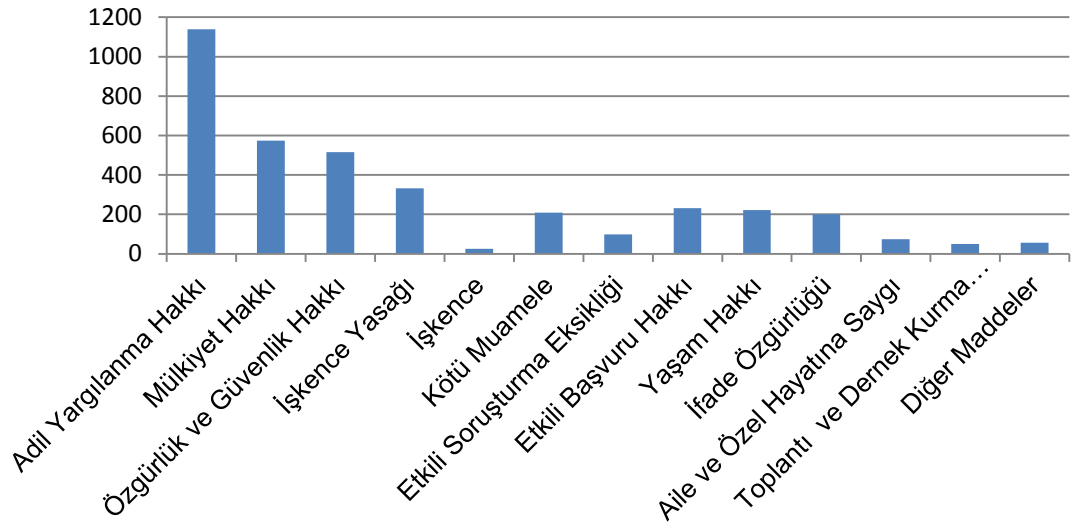
AİHM'nin 01.11.1998-31.12.2010 döneminde verdiği kararların ülkelere göre dağılımında ise Türkiye ilk sırada yer almaktadır (Şekil 1). Hakkında en fazla karar verilen ülkeler içinde Türkiye 2.539, İtalya 1.964, Rusya 1.079, Polonya 980, Romanya 789, Ukrayna 717, Fransa 698 ve Yunanistan ise 571 adet karar ile ilk sekiz sırayı paylaşmışlardır. Sadece 2010 yılında AİHM tarafından verilen kararlara bakıldığında, Türkiye, Rusya, Romanya ve Ukrayna hakkında verilen kararların toplamının tüm kararların yaklaşık % 50'sini oluşturduğu görülmektedir. 2010 yılında AİHM'nin ihlal kararı verdiği başvuru sayılarına bakıldığında yine Türkiye 228 karar ile ilk sırada yer almakta ve 204 karar ile Rusya, 135 karar ile Romanya, 87 karar ile Polonya ve 69 karar ile Bulgaristan izlemektedir.

AİHM'nin Türkiye ile ilgili olarak 1988-2010 dönemindeki toplam 2.573 kararına bakıldığında, kararların büyük çoğunluğunun aleyhte sonuçlandığı görülmektedir. İncelenen dönemde toplam sonuçlanan başvuru sayısı 2.573 olup, bunlardan 2.245 adedinde ihlal kararı verilmiş, 204 adedinde dostane çözüme gidilmiş, 55 adedinde ihlalin olmadığına karar verilmiş ve 69 adedinde ise diğer kararlar verilmiştir (Şekil 2). Kararların büyük çoğunluğu ihlal kararı şeklinde görülmekle birlikte AİHM'nin çeşitli sebeplerle kabul edilemez bularak kayıt dışında bıraktığı başvuruların sayısı da oldukça yüksektir. AİHM'nin 01.11.1998-31.12.2010 döneminde Türkiye aleyhine toplam 35.152 başvurunun yapıldığı, bunlardan 18.921'inin kabul edilemez bulunduğu görülmektedir. Bu nedenle AİHM'nin ülkemizle ilgili hep ihlal kararı verdiği şeklinde bir yorumun doğru olmayacağı değerlendirilmektedir. AİHM'nin 31.12.2010 tarihine kadar verdiği ihlal kararlarının konularına bakıldığında ise ilk sırayı adil yargılanma ve mülkiyet hakları konularının oluşturduğu görülmektedir. *Türkiye aleyhine verilen ihlal kararlarının ilgili AİHS maddelerine göre dağılımına bakıldığında; 1.139 karar ile adil yargılama hakkı birinci sırada ve 574 karar (toplam içinde % 22,31 pay) ile mülkiyet hakkı ikinci sırada yer almaktadır.*




[161] Başvuru sayısı 2005 yılında 2488, 2006 yılında 2328, 2007 yılında 2830, 2008 yılında 3706, 2009 yılında 4474 ve 2010 yılında 5821 adet olmuştur. Bakınız: www.echr.coe.int. Erişim Tarihi: 20.04.2012.

**Şekil 2. AİHM Tarafından Türkiye Aleyhine Verilen İhlal Kararlarının Konularına Göre Dağılımı**




Türkiye Cumhuriyeti'nin AİHM'nin yargı yetkisini tanıdığı ve ferdi başvuruları kabul ettiği 1987 yılından 2011 yılına kadar Türkiye aleyhine verilen kararlardan 574 adedinin mülkiyet hakkının ihlali ile ilgili olması, konunun önemini ortaya koymaktadır[162].

AİHM'nin istatistiklerinde, mülkiyet hakkının önemini açıkça ortaya konulmaktadır. Son yıllarda mülkiyet hakkına yönelik ihlallerin Sözleşmenin 5. maddesinde yer alan kişi hürriyeti ve güvenliği hakkının ardından geldiği görülse de[163], mülkiyet hakkına yönelik ihlal kararları -kümülatif olarak ele alındığında- hala konunun önemini göstermeye yeter sayıdadır. Çünkü Türkiye Avrupa Konseyi'ne üye 47 ülke içinde, hakkında en çok karar verilen ülke durumunda olup, bu unvanını uzun yıllardan beri korumaktadır. Türkiye hakkındaki verilen kararlar içinde ikinci sıranın mülkiyet hakkının ihlal edildiği gerekçesine dayanması, konunun önemini göstermeye yeter ve artar niteliktedir. Türkiye açısından mülkiyet hakkı ihlalleri, daha önceki yıllarda yedinci veya sekizinci sıralarda iken, son yıllarda aleyhine açılan davalarla, bu rakam ikinci sıraya yükselmiş bulunmaktadır. Ancak kamulaştırma, belediye, kentsel dönüşüm, tapu, orman ve kadastro kanunlarında yapılan değişiklikten sonra Sözleşmenin 1. maddesi hükmünün ihlali son yıllarda geçmiş yıllara oranla oransal olarak azalma yerine artış eğilimin sürdürmektedir. Yapılan düzenlemelere paralel uygulama iyileştirilemediğinden, mülkiyet hakkı ihlali genel toplamda hala ikinci sırasını korumaktadır.

AİHM uygulamalarında, Sözleşme'nin 1. maddesi yaşamsal önem taşımaktadır. Mülkiyet hakkı diğer bütün hürriyetlerin teminatı ve gerçekleştirilme temel taşı ve kısaca varlık sebebidir. Bunun sonucu olarak, mal ve mülk dokunulmazlığının tehlikeye düştüğü her halde, Sözleşme ve Ek Protokoller ile teminat altına alınan diğer temel hak ve hürriyetler de tehlikeye düşmektedir. Örneğin, idarece bir kimsenin, köyü terk ettirmek amacıyla evinin yıkılmasında veya yakılmasında[164], evi yıkılan veya yakılan kimsenin, mülkiyet hakkı, konut dokunulmazlığı, keza şahsi ve ailevi hayat dokunulmazlığı (Md. 8)[165] ihlal edilmiştir. Diğer taraftan, mülkiyet hakkının ihlal edildiği olay ile ilgili olarak iç hukuktaki yargılamada yapılan hatalar ve yargılamanın uzun sürmesi, adil yargılanma hakkını düzenleyen Sözleşme'nin 6. maddesi hükmüne aykırı olur[166]. Yine, bir

---

[162] TC Adalet Bakanlığı Kayıtları, Tarih: 1 Ocak 2012.

[163] 2007 yılı içerisinde 331 karardan 95'i (% 28), 2008 yılı içerisinde 264 karardan 64'ü (% 24) kişi özgürlüğü ve güvenliği ile ilgilidir. 2007 Faaliyet Raporu, s. 143; 2008 Faaliyet Raporu, s.133.

[164] Selçuk ve Asker-Türkiye Davası, Başvuru No: 1998-II facs 71 (24.4.1998).

[165] Bilgi için bakınız: U. Kilkelly, Özel Hayata ve Aile Hayatına Saygı Gösterilmesi Hakkı, 2. Bası, Ankara, 2003, s.9 vd.

[166] Bilgi için bakınız: N. Moe ve C. Harby, Adil Yargılanma Hakkı, 2. Baskı, Ankara, 2003, s.5 vd.

kimsenin bastırdığı kitabın haksız olarak[167] toplatılması[168] ve bütün nüshalarının imha edilmesi olaylarında, hem AİHS 1. maddesi, hem de Sözleşme 10. maddesi hükmü ihlal edilmiş olmaktadır. Aynı şekilde, bir olayda, Sözleşme'nin birden fazla hükmünün ihlal edilmesi halinde, devletlerin durumun düzletilmesi amacıyla hak sahibine, milli bir mahkeme önünde etkili bir hukuk yolunu temin etmeleri gerekir. Mülkiyet hakkı ihlal edilen kimseye, bu durumu yetkili mahkeme önünde ileri sürme hakkı tanınmaması halinde, iki hüküm de ihlal edilmiş olur. Nihayet mülkiyet hakkına, ayrımcılığa dayalı olarak müdahale halinde, hem AİHS 1. maddesi hükmü, hem de Sözleşme'nin 14. maddesindeki ayırımcılık yasağı ihlal edilmiş olur. AİHM önünde gelmiş bir davada, Avusturya Hukukuna göre, bir çiftliğin miras olarak intikalinde, evlilik içinde doğan çocuğun evlilik dışı çocuğa göre öncelik hakkı bulunmaktadır. AİHM, söz konusu davada başvurucunun, Sözleşme ile teminat altına alınan, hem mülkiyet hakkının, hem de ayrımcılık yasağının ihlal edildiğine karar vermiştir[169]. Aynı şekilde Mahkeme, İpek-Türkiye davasında, ülkemizin Sözleşme Md. 2, 3, 5, 13[170] ve EK Protokol Md. 1 olmak üzere birden fazla hükmünü ihlal ettiğine karar vermiştir[171]. Açıkça görüldüğü gibi, mülkiyet hakkına müdahale, aynı zamanda Sözleşme ile teminat altına alınan diğer hak ve hürriyetlerin de ihlal edilmesine, dolayısıyla devletlerin tazminata mahkûm edilmesine yol açmaktadır[172].

AİHM kararları ve iç hukuk alanındaki mülkiyete ilişkin kararların birlikte değerlendirmenin sonuçlarına göre ülkemizde mülkiyet hakkının, anlam, kapsam ve muhtevasına uygun bir şekilde tanınmadığını ve bu haklara sürekli bir müdahalenin olduğunu açıkça göstermektedir. Mülkiyete müdahale, sadece idari işlem ve fillerden kaynaklanmamaktadır. Gerçekten de, mülkiyete müdahale bizzat Anayasa (Md. 35/II, III, 44, 45 ve 46), yasama organının kabul ettiği kanunlar (Orman Kanunu, Kıyı Kanunu, İmar Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Çevre Kanunu ve diğer düzenlemeler gibi), yürütme organının işlemlerinden (kamu yararı olmadan kamulaştırma yapılması, kamulaştırmasız el koyma, fiili yol, takdir yetkisinin ölçüsüz kullanılması veya amacına aykırı kullanılması) ve nihayet yargı organlarının tutumundan (kamu malları hakkında hak düşürücü sürenin uygulanmaması, zamanaşımının fiilen imkânsız hale getirilmesi, 6333 Sayılı Kanun'dan önce kazanılmış mülkiyet haklarına saygı gösterilmemesi) kaynaklanabilir. Sonuç olarak mülkiyet hakkına müdahale, bizzat Anayasa'dan, yasama organı, yürütme organının hukuki ve fiili işlemleri ve yargı faaliyetleri ile ortaya çıkabilmekte, iç hukuk yolu tamamlanan birçok olay hızla AİHM taşınmakta ve başvurular içinde genellikle mülkiyet hakkı ihlali ilk sıralarda yer almaktadır.

## 5. AİHM'NİN SEÇİLMİŞ KARARLARININ (TÜRKİYE'NİN DAVALI OLDUĞU KARARLARIN) ANALİZİ

Günümüzde sadece vatandaşların değil, ayrıca "yabancıların ve yabancı yatırımcıların" mülkiyet hakkı da "ulus devletlere" karşı koruma altına almaya çalışmaktadır. Küreselleşme sürecinde bir insan hakkı olarak mülkiyet hakkının önemi artmış, sırf insan hakları hukuku açısından değil, ama hemen her hukuk disiplininin öncelikli gündem maddeleri arasında mülkiyet hakları da yer almıştır. Bu hukuk disiplinlerinin başında da, bireylerin malvarlığına çeşitli şekillerde müdahale eden idare hukuku gelmektedir. Dolayısıyla, mülkiyet hakkının korunması, idare hukuku açısından iyice önemli hale gelmiştir. Bu eğilimin yansıması olarak uluslararası insan hakları hukuku kapsamında işlev gören denetim organları, çok daha sık şekilde mülkiyet hakkı ihlali iddiaları eksenli şikayetleri görmeye başlamış, mülkiyet hakkını, bunun tarihi içeriğine göre daha sıkı şekilde koruma eğilimine girmişlerdir. Nitekim mülkiyet hakkına yer veren AİHS, kurduğu Mahkeme üzerinden mülkiyet hakkı ile ilgili binlerce karar üretmiştir. AİHS sisteminde, mülkiyet hakkı konusunda diğer insan hakları belgeleriyle kurulan sistemlerle karşılaştırılamayacak kadar

---

[167] Bakınız: Öztürk-Türkiye Davası, Başvuru No: 22479/93 (28.9.1999).

[168] Bakınız: Handyside-Birleşik Krallık Davası, 24 (7.12.1976).

[169] Bakınız: V. Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2009, s.189-203.

[170] Sözleşme'nin madde 2'de, hayat (yaşama) hakkı, md. 3'te işkence yasağı, md. 5'te hürriyet ve güvenlik hakkı ve md. 13'te etkili bir hukuk yoluna başvurma hakkı düzenlenmiştir. Bilgi için bakınız: Veysel Başpınar, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınevi, 2009, Ankara, s.189-203.

[171] Başvuru No. 25760/94 (Sect.2); Karar hakkında ayrıntılı bilgi için bakınız: www.ihd.org.tr/aihm./ipek.html. Erişim Tarihi: 12.02.2006.

[172] Mülkiyet hakkının, Sözleşmenin diğer hükümleri ile ilişkisi konusunda ayrıntılı bilgi için bakınız: GRGIĆ/MATAGA/LONGAR/VILFAN, s. 17 vd; ETGÜ s. 247 vd.

kapsamlı bir içtihadi birikim bulunmaktadır. Son derece önemli ve güncel bir hak olan mülkiyet hakkı, mutlak nitelikte bir hak olmadığından, kamusal yetkileri kullanan kamu makamlarının müdahalesine açıktır ve dolayısıyla sınırlanabilir bir özellik taşımaktadır. Bununla birlikte mülkiyet hakkının sınırlanmasının tabi olacağı bazı ilke ve kurallar bulunmaktadır. Kamusal makamlar, tıpkı diğer haklar gibi, mülkiyet hakkını keyfi olarak sınırlayamazlar. AİHM'in mülkiyet hakkı eksenli kararları, büyük ölçüde, mülkiyet hakkının sınırlanmasından kaynaklanan meselelere odaklaşmaktadır. Bu sebeple çalışmada mülkiyet hakkının sınırlanmasında uyulması gereken ilkeler genel olarak açıklanmış ve örnek olay analizleri yapılmıştır. AİHM'in mülkiyet hakkı eksenli içtihadı tarandığında ihlal kararlarının büyük çoğunluğunun mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin ölçülülüğünün değerlendirildiği noktada toplandığı ortaya çıkmaktadır.

AİHM'e yapılan başvuruların inceleme işlemleri beş aşamalı olarak gerçekleşmektedir. Bunlar; (i) uyuşmazlığın konusu bu maddedeki mülkiyet hakkı tanımına giriyor mu?, (ii) mülkiyet hakkına bir müdahale var mı ?, (iii) müdahale kanunla öngörülmüş müdür?, (iv) müdahalede bir kamu yararı var mıdır? ve (v) müdahale orantılı mıdır? olarak sıralanmaktadır[173].

• *Uyuşmazlığın konusunun mülkiyet hakkı kapsamına girmesi:* 1 Nolu Ek Protokol'ün 1. maddesi'ndeki "mülkiyet" kavramını, AİHM içtihadında, maddi mülkiyet ile sınırlı olmayan ve iç hukuktaki resmi sınıflandırmadan bağımsız ve kendine has bir anlamı bulunmaktadır. Bu düzenleme klasik anlamda mülkiyet hakkını korumakla yetinmemekte, malvarlığının aktifinde yer alan diğer hak ve menfaatleri de korumaktadır. Diğer bir ifadeyle, bu madde malvarlığı haklarını korumakta ve bu koruma, ilke olarak mevcut olan veya doğmuş olan haklar için de geçerli olmaktadır. Bir başvurucunun bu maddeyi ileri sürebilmesi için ilk önce müdahale edildiğini iddia ettiği hakkın mevcut olduğunu ispatlaması gerekir. *AİHS Ek 1 Nolu Protokolün 1. maddesi mal veya mülk edinme hakkını ilke olarak güvence altına almamaktadır.* Bu ilke vatandaşlar için gerçekli olduğu kadar yabancılar için de geçerlidir. *AİHM içtihadında geliştirilen meşru beklenti kavramı ile bu genel ilkeye istisna getirilmiştir.* Meşru beklenti kavramı, henüz hak seviyesine ulaşmamış bir ekonomik menfaatin veya bir hukuki durumun, iç hukuk düzenindeki dayanağına bakılarak sürecin tamamlandığında kesin olarak hakka dönüşeceğine yönelik beklentidir. Böylesi bir beklenti korunmaktadır. Ancak burada belirsizlik içeren, olasılık kabilinden olan basit bir ümit korunmamaktadır. Bir beklentinin meşru olabilmesi için iç hukuk düzeninde sağlam ve yeterli bir dayanağa sahip olması gerekir. Bu dayanak, bir hukuki işlem, bir mevzuat hükmü, bir içtihat veya bir mahkeme kararı olabilir. Fakat bu dayanağın sadece savunulur olması yetmez, ilke olarak dayanağın iç hukukta tartışmalı olmaması gerekir.

Beklentinin dayanağını oluşturan iç hukukun yorumlanması veya uygulanması hususunda bir ihtilafın olması ve ulusal mahkemeler başvurucunun bu yöndeki iddialarını reddetmesi halinde ilke olarak meşru beklentiden söz edilemez. Bu konuda Mahkeme istikrarlı bir şekilde ulusal davaya konu işlem veya eylemlerin ulusal hukuka uygunluğunu kontrol etmek konusunda sınırlı bir yetkiye sahip olduğunu, mahkemelerin maddi olguları değerlendirirken veya ulusal hukuku uygularken hataya düştüklerine yönelik iddialara, "bariz bir mantık hatası" veya "açık bir keyfilik" olmadıkça incelemeyeceği belirtmektedir. *Özet olarak AİHS Ek 1 Nolu Protokolün 1. maddesi mal veya mülk edinme hakkını tanımamakla birlikte "meşru beklenti" kavramıyla iç hukukta mal edinme hakkI olarak nitelendirilecek bazı hakları da korumaktadır. Bu durum gerek vatandaşlar gerekse de yabancılar için de geçerli olmaktadır.*

• *Mülkiyet hakkına müdahalenin varlığı:* Malvarlığı haklarına getirilen bir müdahaleden söz edebilmek için, öncelikle kişinin mal varlığında elde etmeyi umduğu menfaate dokunan, bunda tamamen veya kısmen yararlanmasını engelleyen bir durumun bulunması gerekir. Ayrıca böylesi bir durumun ortaya çıkmasında da kamu kurumlarının eylem ve işlemlerinin sebep olması gerekir.

• *Müdahalede kamu yararının varlığı:* Sözleşme kurumlarının mülkiyet hakkına yapılacak olan herhangi bir müdahalenin genel veya kamu yararı sağlamak amacıyla yapılıp yapılmadığından emin olmaları gerekmektedir. Özellikle kamu otoriteleri mülkiyetin kullanımını vergileri veya diğer harçların veya ceza ödemelerinin uygulanmasını sağlamak amacıyla kontrol

---

[173] A. Bahadır, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Yabancıların Taşınmaz Edinme Hakkı, Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi Çalıştay/Konferansı, Ankara, 9-13 Ocak 2012; Aida Grgic, Zvonimir Mataga, Matija Longar ve Ana Vilfan,Avrupa insan Hakları Sözleşmesi ve Ek Protokollerinin Uygulanmasına ilişkin Kılavuz Kitap, (Çeviren: Özgür Heval Çınar ve Abdülcelil Kaya), Avrupa Konseyi İnsan Hakları El Kitapları, No: 10, İnsan Hakları ve Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Avrupa Konseyi, Strasbourg Cedex, 2007.

edebilir. Kamu yararı ile bireysel yarar arasındaki orantılılık ilkesini gözetmek üzere müdahalenin keyfi olmaması ve hukuka uygun bir şekilde yapılması gerekmektedir. Bununla birlikte müdahalenin gerekliliğine ilişkin olarak Mahkeme ve eski Avrupa İnsan Hakları Komisyonu genelde Devletlere geniş bir takdir yetkisi tanımaktadırlar. No'lu Ek Protokolün 1. maddesi mülkiyetin malikten alınması veya diğer müdahaleler için herhangi bir tazminat hak/kını açıkça düzenlememekle birlikte uygulamada dolaylı olarak bunu gerekli kılmaktadır *(Holy Monasteries-Kutsal Manastırlar-Yunanistan D*avası). Yalnızca Almanya'nın birleşimi gibi istisnai durumlarda olduğu gibi tazminat ödenmemesi haklı gösterilebilir *(Jahn ve diğerleri Almanya D*avası).

• *Müdahalenin kanunla öngörülmüş olması:* Ulusal hukukta müdahaleye izin veren bir hükmün varlığı ve yapılan müdahalenin söz konusu hükme uygunluğu analiz edilmektedir. İkincisi müdahaleye izin veren norm yeterince açık, ulaşılabilir, kesin ve öngörülebilir midir? İnsanları idarenin keyfi davranışlarına karsı korunması esas alınmaktadır.

• *Müdahalenin orantılılığı:* Müdahalenin orantılı olması kamu yararının gerekleri ile bireyin temel haklarının korunması zorunluluğu arasında adil bir denge kurulmuş olmasını ifade eder.

AİHM'nin mülkiyet ihlalleri içinde yabancıların taşınmaz edinimi hakkı ile dolaylı olarak ilgili 4 karar ve azınlık/cemaat vakıfları ile ilgili 17 karar bulunmaktadır. Bu bağlamda belirtilmesi gereken temel husus bu kararların hiç birinin doğrudan taşınmaz edinimine yönelik olmaması, var olan mülkiyet hakkı çerçevesindeki ihlallere ilişkin olmasıdır. Vakıfların taşınmazları araştırma kapsamı dışında olduğundan, sadece yabancı kişilerin mülkiyet hakkı ihlallerinin inceleme konusu yapılması gerekmiştir. Özellikle; Apostolodi ve diğerleri, Nacaryan ve Deryan, Agn.idis ve Fokas davaları inceleme konusu ile ilişkilidir. Bunlardan ilk ikisi ile ilgili karar, son iki dava ile aynıdır. Bu bakımdan ilk iki davaya ilişkin karar inceleme konusu yapılmıştır:

• *(i) Apostolidi ve Diğerleri Davası:* Başvurucular, Elenko Karasuluoğlu isimli bir Türk vatandaşının yeğenleridir. Elenko, 4 Ağustos 1984 tarihinde füru bırakmadan vefat eder. Vefat ettiği tarihte Elenko, Beyoğlu'nda bulunan bir taşınmazın sahibidir. Bu taşınmazsın yanı sıra başvuruya konu olan bir taşınma daha vardır. Bu taşınmaz Şişli 'de bulunan ve tapuda Elenko'nun kendinden önce vefat etmiş olan esi Vasil Karasuluoğlu adına kayıtlı olan bir arsadır. Şişli Asliye Hukuk Mahkemesi, 30 Eylül 1987 tarihinde Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün talebi üzerine Şişli'de bulunan taşınmazın, *Sultan Beyazıt Han Veli Hazretleri Vakfı* adına tapuya tescil edilmesine karar verir. Şişli Asliye Hukuk Mahkemesi, Vasil'in mirasçı bırakmadan vefat ettiğini ve söz konusu taşınmazın, 1981 tarihinden beri kayyum tarafından idare edildiğini tespit etmiştir. 1990'da başvurucular İstanbul Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurup kendilerini Elenko'nun varisleri tayin eden bir veraset ilanı elde ederler. Bu ilama dayanarak, Beyoğlu'ndaki daireyi tapuda adlarına tescil ettirirler. Daha sonra Teodos Asimidis isimli bir şahıs, veraset ilamının iptali istemiyle Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvurmuş ve annesi ile murisin arasında soy bağı bulunduğunu belirterek adının mirasçılar arasında eklenmesini talep etmiştir. Teodosun vefatında sonra Türk vatandaşlığına sahip olan oğlu onun yerine davayı devam ettirir.

Davaya bakan mahkeme Yunanistan ile/ mütekabiliyet olup olmadığı hususunu incelemek için Dışişleri Bakanlığı'ndan bilgi talep eder. Bu talebe cevaben, Adalet Bakanlığı'ndan 13 Temmuz 1995 tarihli bir rapor gelir dosyaya. Raporda özet olarak şunlar söylenmektedir: *Sınır ve kıyı bölgelerinde yabancıların taşınmaz ediniminin kanuna göre ancak idarenin izni ile mümkün olabilmektedir. Bu bölgelerde Yunanistan topraklarının yaklaşık % 55'i oluşturmaktadır. Uygulamada ise, izin şartı Türklerin gayrimenkul edinmelerini önleyici bir mekanizma olarak işlemektedir. Sınır ve kıyı bölgelerinin dışında olan yerlerde ise yabancıların ve dolayısı ile Türklerin taşınmaz mülk edinmeleri ve sahibi oldukları taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunmaları yasal olarak bir kısıtlamaya tabi değildir. Yunanistan 'da yabancıların ve bu meyanda Türk vatandaşlarının genel olarak miras yoluyla taşınmaz edinmelerini engelleyen bir mevzuat hükmü bulunduğuna dair herhangi bir bilgiye rastlanmamıştır. Ancak Türk vatandaşlarının gayrimenkul edinmelerinin çeşitli yollarla engellendiğine dair istihbar edilmiş ancak somut kanıtlara dayandırılmayan bilgiler mevcuttur.*

Daha sonra Hazine de davaya katılarak veraset ilamının iptalini istemiştir. İstanbul Sulh Hukuk Mahkemesi, Adalet bakanlığının verdiği rapora dayanarak veraset ilamını iptal edip, Türk vatandaşı olan Teodos'un oğlunun Elenko'nun tek varisi olduğuna karar verir. Bu karar Yargıtay'dan geçerek kesinleşmiş ve bu karara dayanılarak Beyoğlu'ndaki dairenin tapusu iptal edilip Teodos'un oğlu adına tescil edilmiştir. Bu tapu iptal ve tescil işlemlerine ilişkin yargısal sürecin kesinleşmesini beklemeden, başvurucular Starzburg'un yolunu tutmuştur. Başvurucular

AİHM'ne, bütün gerekli diğer belgelere ek olarak Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün 4 Mart 1987 tarihli bir bilgi notunu sunmuşlardır. Bilgi notunda, miras yoluyla mal edinimi ile ilgili olarak Yunanistan'da hiçbir sınırlamanın bulunmadığı ve bu türden mal ediniminin coğrafi sınırlamalarla ilgili olmadığını ifade etmiştir. Notta aynı zamanda Türk vatandaşlarının miras yoluyla Yunanistan'da da taşınmaz edindikleri gösteren örneklerin de mevcut olduğu belirtilmiştir. Başvurucular aynı zamanda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 22 Haziran 1990 tarihli bir yazısını sunmuşlardır. Bu belgede Türkiye ile Yunanistan arasında karşılıklılık şartının yerine getirildiği ve Yunanistan vatandaşlarının miras yoluyla taşınmaz ediniminde hiçbir engelin bulunmadığı ifade edilmiştir.

Şişli'deki arsaya ilişkin mülkiyet hakkının Vasil'den iç hukuk hükümlerine uygun başvurucuların miras bırakanına geçtiğini gösterir ve böylelikle başvurucuların bu arsayı adlarına tescil ettirmelerini mümkün kılan herhangi bir belgenin sunulmadığına dayanarak ortada bir mülkiyet hakkı olmadığına karar verilmiştir. Yani Şişli'deki arsa ile ilgili talepleri reddetmiştir. Beyoğlu'ndaki daireye varis olduklarını gösterir veraset ilamı verilmiş ve bu veraset ilamına dayanarak daire başvurucular adlarına tapu tescil edilmiştir. Oysa tapu belgesi resmi bir mülkiyet belgesidir. Bu iki hususa dayanarak, veraset ilamının geçerli olduğu süre boyunca başvurucuların sözleme anlamında bir mülkü olduğuna karar vermiştir. AİHM, veraset ilamının iptalini, başvurucuların mülkiyet hakkına müdahale saymıştır. Müdahalenin kanunla öngörülmüş olması için müdahalenin iç hukuka uygun olması gerekir. Ayrıca müdahalenin temeli olan mevcut hükmünün yeterince açık ve öngörülebilir olması gerekir. Sulh Mahkemesi'nin veraset ilamının iptali mütekabiliyet şartına dayandığından, mütekabiliyet şartının ne şekilde veya kanuna uygun bir şekilde değerlendirilip değerlendirilmediği hususunun incelenmesi gerekmiştir. Buna göre Yunanistan'da Türk vatandaşlarının miras yoluyla taşınmaz iktisap etmelerinin engellendiği iddiası ispatlanamadığından Tapu Kanunun 35. maddesindeki istisnanın başvuruculara uygulanmasını öngörmenin mümkün olmadığı veya hak ihlalinin olduğuna karar verilmiştir.

• *(ii) Nacaryan ve Deryan Davası:* Başvurucular Yunanistan'da oturan Yunan vatandaşlarıdır. 10 Ağustos 2000 tarihinde Türk vatandaşı olan Serkis Arto Gövderelioğlu füru bırakmadan vefat eder. Terekede taşınır ve taşınmaz bulunmaktadır. Ölümden bir kaç gün sonra Alis İçliyürek isimli bir şahıs varis olduğunu iddia ederek Sisli Sulh Hukuk Mahkemesi'nden veraset ilamı talep eder. Bu davaya başvurucuların babası olan Agop Gövdereliyan da katılır. Babalarının vefatından sonra davayı başvurucular devam ettirir. Dava devam ederken, bu sefer Hazine tek varis olduğu iddiasıyla davaya katılır. Şisli Sulh Mahkemesi yetkili merciilerden mütekabiliyetin araştırılmasını talep eder. Adalet Bakanlığı Apostolidi davasında verilen raporla ayni içerikli bir rapor verir. Yargılamanın sonunda, Sulh Hukuk Mahkemesi başvurucuların taleplerini kısmen kabul kısmen de reddeder. İlk önce başvurucuların murisle aile bağları bulunduğunu ve bu bağların varis olmalarını mümkün kılacak derecede olduğunu belirtir. Buna dayanarak, taşınır mallar için varis sıfatına haiz olduklarına karar verir. Taşınmazlar gelince de mütekabiliyet olmadığı için bunları miras yoluyla iktisap edemeyeceklerini belirtir ve bu mallara ilişkin taleplerini red etmiş ve bu ilam Yargıtay'dan geçerek kesinleşmiştir.

AİHM'de açılan davaya başvurucular yanında Yunanistan'da dahil olmuştur. Başvurucuların iddia ve taleplerini desteklemek üzere, kıyı ve sinir bölgelerine ilişkin kanuni kısıtlamanın miraslarla ilgili olmadığını ancak satışlarla ilgili olduğunu, yabancıların ve bu meyanda Türklerin söz konusu bölgelerde miras yoluyla taşınmaz iktisap etmelerinin pekâlâ mümkün olduğunu belirtmiştir. Bunu desteklemek amacıyla da İskeçe ve Rodop Asliye Hukuk Mahkemelerinin verdiği örnek kararlar sunmuştur.

Mülkiyet hakkına ilişkin iddiayı incelerken Mahkeme ilk önce Ek 1. Protokolün 1. maddesi kapsamına giren bir hakkin söz konusu olup olmadığını incelemiştir. Burada ilgili maddenin, sadece mevcut malları değil ayni zamanda "meşru beklentiyi" de koruduğunu hatırlatmıştır. Davada Apostolodi davasındaki olaydan farklı olarak iç hukuk hükümlerine göre söz konusu taşınmazların mülkiyeti hiçbir zaman başvuruculara devredilmemiştir. Yani başvuruculara tapu verilmemiştir. Ayrıca Apostolodi davasından farklı olarak başvurucuların murisin taşınmazlarını iktisap etme hakkı hiçbir milli mahkeme tarafından tanınmış değildir. Başvurucular murisin ölümüyle otomatik olarak böyle bir hakki kazanmış değillerdir. Gerçekten Tapu Kanununun 35. maddesinde mütekabiliyet şartı aranmakta olup, bu durumda başvurucuların taşınmaz iktisap edebilme hakları şarta bağlı bir haktır. Dolayısıyla mevcut maldan söz etme olanağı yoktur. Bunlar söylendikten söz konusu taşınmazları iktisap etme konusunda başvurucuların bir meşru beklentiye

sahip olup olmadıkları hususu incelenmiştir.

Bir beklentinin meşru olabilmesi için, hakkın korunması için, iç hukukta yeterli bir dayanağı olması gerekir. Dolayısıyla iç hukuka bakılarak, başvurucuların henüz hak seviyesine ulaşmamış talepleri ve hukuki durumları, sürecin tamamlandığında kesin olarak hakka dönüşüp dönüşmeyeceğine karar vermek gerekmiştir. İç hukuka, miras hukukuna ve Tapu Kanununa bakıldığında, sürecin yaşamın olağan akışına göre işlemesi halinde başvurucular istedikleri hakkı elde edebilir miydi? Başvurucuların murisle aile bağları tartışmalıdır ve bu bağlar miras hukukuna göre varis olabilmek için yeterli derecededir. Fakat iç hukuka göre taşınmazların mülkiyetini kazanabilmek için bu yeterli değildir ayrıca mütekabiliyet olması gerekir. Mütekabiliyet hususu da Mahkeme tarafında incelenmiştir ve bu inceleme sonucu Yunanistan ile mütekabiliyet olmadığının ispatlanamadığına karar vermiştir. Bu sonucu olarak da başvurucuların Sözleşme anlamında bir meşru beklentiye sahip oldukları kabul edilmiştir. Veraset ilamının iptali ile başvurucuların mülkiyet hakkına müdahale edildiği sonucuna ulaşılmıştır.

Mülkiyet hakkının sınırlanmasına ilişkin ilginç örneklerden biri de Türkiye aleyhine Kuzey Kıbrıs ile ilgili olarak açılan davalar oluşturmaktadır. Özellikle Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) sınırları içindeki taşınmazlarından dolayı mülkiyet hakkının sürekli olarak ihlal edildiği iddiası ile ilgili olarak açılan *Loizidou Türkiye Davasında,* Kıbrıslı bir Yunan olan başvurucu Kuzey Kıbrıs'ın 1974 sonrasında Türkiye yönetiminde geçmesinin ardından adanın kuzeyinde bulunan ve sahibi olduğu evi terk etmeye zorlanmıştır. Başvurucu Mahkemede mülküne ulaşmasının Türk Silahlı Kuvvetleri tarafından devamlı olarak engellendiği gerekçesiyle 1 No'lu Ek Protokolün 1. maddesi uyarınca şikayetçi olmuştur. Türk Hükümeti, *inter alia,* başvurucunun mülkünün 7 Mayıs 1985 tarihli KKTC Anayasası'nın 159. maddesi uyarınca Türkiye'nin 1990 yılı Ocak ayında Mahkemenin yargı yetkisini tanıdığını ilan etmesinden önce geri dönülemez şekilde kamulaştırıldığını ileri sürmüştür. Uluslararası uygulamalar ve çeşitli uluslararası kuruluşların çözüm kararlarından anlaşıldığı üzere uluslararası camianın KKTC'yi uluslararası hukuk uyarınca bir devlet olarak tanımadığı ve Kıbrıs Cumhuriyeti Kıbrıs'ın tek meşru hükümeti olarak kaldığından hareketle Mahkeme KKTC Anayasası'nın 159. maddesi gibi bölümlere Sözleşmenin amaçları doğrultusunda hukuki bir geçerlilik atfetmemiştir. Buna göre başvurucunun taşınmazının malikliğini kaybettiğinin düşünülemeyeceğinden, iddia edilen ihlalin süreklilik arz eden bir mahiyette olduğu belirtilmiştir.

Başvurucu yasal malik olarak kaldığından hareketle Mahkeme 1974'ten bu yana mülküne ulaşması engellenen başvurucunun mülkünün kontrolünü ve mülkü kullanma ve bundan yararlanma hakkından belirgin bir şekilde mahrum bırakıldığı sonucuna varmıştır. Böylece mülke ulaşımın sürekli olarak engellenmesi 1 No'lu Ek Protokolün 1. maddesinde güvence altına alınan haklara müdahale anlamına gelmektedir. Mahkeme Türk hükümetinin müdahaleyi haklı gösteremediği gibi mülkiyet hakkının bir bütün olarak müzakeresinin de haklı gösterilemediği sonucuna varmıştır. 1 No'lu Ek Protokolün 1. maddesi uyarınca yapılan şikayetlerin Mahkemenin maddi yargılama yetkisi hususunda belirli ve kendine özgü bir özelliği de şudur ki şikayet olunan müdahale bu yargı yetkisinin dışında kalsa bile iç hukuk uyarınca bir tazminat hakkı doğurabilir. Eğer Sözleşmenin söz konusu devlet açısından yürürlüğe girdiği tarihte böylesi bir talep hakkı mevcut ve uygulanabilmesi için yeter derecede tesis edilmiş ve böylece uygulanabileceği yönünde meşru bir beklentiye neden oluyorsa bu talebe yapılan sonraki müdahale Mahkemenin maddi yargılama yetkisi kapsamına girmektedir.

## 6. GENEL DEĞERLENDİRME

Günümüze kadar yapılan uluslararası sözleşmeler ile iç hukuk düzenlemelerinde mülkiyet hakkının korunması konusuna ağırlık verildiği ve bu kavramın içinin özellikle AİHS ve diğer uluslararası düzenlemelerle doldurulduğu ve yargı kararlarının da konunun algılanması ve anlaşılmasına olanak verdiği ortaya çıkmıştır. Uluslararası hukuk alanında genel ilkelere uygun olma ilkesinin uygulanması bakımından *vatandaş* ile *yabancı* arasında ayrım yapılmakta, uluslararası hukukun genel ilkelerine uygunluk prensibinin yalnızca yabancılar açısından uygulanabilir olduğu, *vatandaş* açısından bu prensibin uygulanabilir olmadığı kabul edilmektedir[174]. Her ne kadar Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ikinci cümlesinde yer alan "*Bir kimse, (...)*

[174] Lightow ve diğerleri/Birleşik Krallık kararı, Karar Tarihi: 08.07.1986, Çeviren: Osman Doğru, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi İnsan Hakları Hukuku Projesi, İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi İçtihatları, http://ihami.anadolu.edu.tr/aihm-goster.asp?id=113. Erişim Tarihi: 05.05.2012.

*uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir"* ibaresi, uluslararası hukukun genel ilkelerinin ayrım yapılmaksızın hem vatandaş olanları, hem de yabancılar açısından uygulanması gerektiğini düşündürse de AİHM, istikrarlı bir şekilde bu kuralın yalnızca yabancılar açısından uygulanması gerektiğini vurgulamaktadır[175]. AİHM, yabancılara uluslararası hukukun ilgili prensiplerine dayanarak haklarının korunması için Sözleşme mekanizmasına doğrudan başvurabilme imkanı sağlamaktadır. Aksi takdirde bunu yapabilmek için diplomatik kanallara veya sorunun çözümü için diğer mevcut araçlara başvurmak zorunda kalacaklardır[176]. İkinci olarak yabancılar Ek 1 No'lu Protokol'ün yürürlüğe girmesinin kendilerinin haklarını azalttığı şeklindeki olası düşüncelere karşı güvence sağlamaktadır. Bu bağlamda Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin mülkiyetten yoksun bırakmanın *kamu yararına* yapılması gerektiğine dair hükme açıkça yer verdiği vurgulanmalıdır. Böyle bir gereklilik, uluslararası hukukun genel prensipleri arasında hemen her zaman yer aldığından, Protokol'ün 1. maddesinin tanımladığı ilkelerin vatandaşlar yanından vatandaş olmayanlar için de uygulanabilir olması sağlanarak söz konusu hükmün önemi artırılmış ve uygulama alanı genişletilmiştir[177]. Üstelik Mahkemenin kabulüne göre hazırlık çalışmaları esnasında uluslararası hukukun genel prensipleri deyiminin sadece yabancıların korunması anlamına geleceğine dair birçok beyanda bulunulmuştur. AİHM, Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinde uluslararası hukukun genel prensiplerine yapılan atfı, bir devletin vatandaş olmayanlara yönelik tasarrufları bakımından uygulanabilir olduğu şeklinde yorumlamayı daha doğal görmektedir. Mahkemenin bu yorumu yapmasının bir diğer nedeni de yabancılar açısından bu şekilde bir pozitif ayrımcılığın, bizzat Sözleşme'yi hazırlayanlar tarafından istenmiş olabileceğidir[178].

Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerde artık sadece vatandaşların değil de ayrıca "yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ve özellikle yabancı yatırımcıların" mülkiyet hakkı da "ulus devletlere" karşı korunması gerektiği fikri teori ve uygulamada çoğunlukla kabul görmektedir. Küreselleşme sürecinde bir insan hakkı olarak mülkiyet hakkının önemi artmış ve bu hak sermayenin serbest dolaşımı, çifte vergilendirmenin önlenmesi ve yatırımlarının karşılıklı korunması ve teşviki ile ilgili sözleşmelerle de teminat altına alınmaya çalışılmaktadır. Özellikle uluslararası hukuk düzenlemeleri kapsamında işlev gören denetim organları, çok daha sıkı şekilde mülkiyet hakkı ihlali iddiaları eksenli şikayetleri görmeye başlamış, mülkiyet hakkını, bunun tarihi içeriğine göre daha sıkı şekilde koruma eğilimine girmişlerdir. Nitekim AIHS/M'nin üzerinden mülkiyet hakkı ile ilgili binlerce karar üreterek taraf devletlerin uygulamalarının düzenlenmesi ve mülkiyet hakkı ihlallerinin asgari düzeye çekilmesine hizmet edilmektedir.

Kamu düzeninin temeli olan ve yaşamsal bir hak olan mülkiyet hakkı, mutlak[179] olmakla birlikte dokunulamaz nitelikte bir hak olmadığından, kamusal yetkileri kullanan kamu makamlarının müdahalesine açıktır. Dolayısıyla bu hakkın sınırlanabilir bir özellik taşıdığı, ancak sınırlamanın sadece kamu yararı gerekçesi ile kanunlarda açıklanan normlarla sınırlanabileceği vurgulanmalıdır. Diğer bir ifadeyle mülkiyet hakkının sınırlanmasının tabi olacağı bazı ilke ve kurallar bulunmakta olup, bunlar genellikle tarihsel ve doğal çevrenini korunması, güvenlik, kamu düzeni, stratejik alan/sektör/faaliyetler ile diğer gerekçelerle özellikle yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimleri ve sınırlı ayni hak elde etmelerine kısmen veya tamamen sınırlama getirilebilmektedir[180]. Kanunla tanımlanan yetkili/görevli kamu otoriteleri, tıpkı diğer haklarda

---

[175] AİHM'nin James ve diğerleri/Birleşik Krallık kararı, Karar Tarihi: 21.02.1986, Çeviren: Osman Doğru, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi İnsan Hakları Hukuku Projesi, İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi İçtihatları, http://ihami.anadolu. edu.tr/aihmgoster.asp?id=107. Erişim Tarihi: 25.01.2012.

[176] AİHM'nin James ve diğerleri/Birleşik Krallık kararı, Karar Tarihi: 21.02.1986, Çeviren: Osman Doğru, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi İnsan Hakları Hukuku Projesi, İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi İçtihatları, http://ihami.anadolu. edu.tr/aihmgoster.asp?id=107. Erişim Tarihi: 25.01.2012.

[177] Lightow ve diğerleri/Birleşik Krallık kararı, Karar Tarihi: 08.07.1986, Çeviren: Osman Doğru, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi İnsan Hakları Hukuku Projesi, İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi İçtihatları, http://ihami.anadolu.edu.tr/aihmgoster.asp?id=113. Erişim Tarihi: 25.01.2012.

[178] S. Şimşek, Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz-I ve II, TBB Dergisi 2011, Sayı: 91-92.

[179] Hakların mutlaklığı ile özel hukukta yer verilen hakların mutlaklığı farklı anlama gelir. Uluslararası Hukuk düzenlemeleri bağlamında hakların mutlaklığından söz edildiğinde, bunların sınırlanabilir olup olmadığı kastedilmektedir. Bakınız: Suat Şimşek, Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz-I ve II, TBB Dergisi 2011, Sayı: 91-92.

[180] S. Hodgson, Cormac Cullinan, K. Campbell, Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition And Use of Land By Foreigners, FAO Legal Papers Online No:6, December 1999,

olduğu gibi, mülkiyet hakkını keyfi olarak sınırlayamamakta ve sınırlamanın kanun ve uygulamalarda açıkça yukarıda sıralanan gerekçelere dayanması gerekmektedir. Bu esasen devletin mülkiyet hakkının edinimi ve korunması ile ilgili yükümlülüklerinin de bir gereği olarak öne çıkmaktadır.

İnceleme sonuçlarından açıkça mevzuatta yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde esas alınan temel ölçütlerden olan karşılıklı işlem koşulunun AİHM tarafından kanunda tanımlanan bir kısıtlama olarak değerlendirildiği ve uygun bulunduğu, ilgili kanunlarda açıkça sınırlama ilkelerinin yer alması halinde bunun Sözleşme'nin Ek 1 Nolu Protokolünün amir hükmüne uygun olduğu ortaya çıkmaktadır. Ancak karşılıklı işlemin uygulamada "gerçek anlamda" tespiti ve bu yolla Türkiye aleyhine verilen AİHM'nin kararlarının azaltılmasına yardımcı olacak şekilde -halen başvurulduğu üzere, Dışişleri Bakanlığı aracılığıyla araştırma yapılması dışında- oluşturulacak merkez makamlar aracılığıyla doğrudan bilgi akışını sağlayacak iki taraflı sözleşmeler akdedilmesi gibi alternatif hukukî formüllerin sunulmasının zorunlu olduğu ortaya çıkmaktadır. Türkiye'nin davalı olduğu incelenen dört örnek olayda Batı Trakya ve Sınır boyunca Türk vatandaşlarının Yunanistan tarafından miras yoluyla taşınmaz edinimine izin verilmediği ve mütekabiliyet ilkesine göre Türkiye tarafından da Yunan vatandaşlarının miras yoluyla taşınmaz edinimlerine kısıtlama konulduğu tezinin ispatı yapılamamış ve Mahkeme Türkiye aleyhine sonuç vermiştir. Bu sonuç karşılıklı işlemin tespitinde yeni yaklaşımların benimsenmesinin zorunlu olduğunu göstermektedir. Ancak her dört dava bakımından da dikkatle üzerinde durulması gereken husus, iç hukukta mahkemelerin miras hukuku hükümlerini gerektiği gibi uygulayamamış olduğu hususudur. Sorun yabancıların taşınmaz edinimi kapsamında değerlendirilmemesi gerektiği halde, iç hukukta bu değerlendirme yapılmış ve yanlış yöne girmiş kararlar tesis edilmiştir.

Son 20 yıllık döneme ilişkin Mahkeme'nin mülkiyet hakkı ile ilgili kararlarının, büyük ölçüde, mülkiyet hakkının sınırlanması veya kanunla dayanmayan keyfi yaklaşımlardan kaynaklandığı tespit edilmiştir. İnceleme konusu olan yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi ile sınırlı ayni hak edinmelerine yönelik sınırlamaların muğlâk olmaması ve ispatlanabilir veya somut gerekçelere dayanması gerekmektedir. Nitekim Mahkeme tarafından yabancılara miras olarak kalan taşınmazlarla ilgili olarak görülen dört davada Türkiye aleyhine karar vermiş olması ve Türkiye tarafından ileri sürülen iddiaların ispatlanamaması, özellikle uygulamaya yönelik düzenlemelerin yapılmasında dikkate alınmalıdır. Vatandaş ve yabancıların mülkiyet hakkı ve korunmasına yapılacak müdahalelerin kanunda açıkça öngörülmüş olması, müdahalenin kamu yararını amaçlaması ve demokratik bir toplumun gereklerine uygun olması koşulları aranmaktadır. Diğer yandan yabancılara getirilen kısıtlamalarda özellikle "adil denge veya ölçülülük ilkesine" uyulmalı ve politik kararlardan çok temel hak ve hürriyetlerin geliştirilmesi ve korunması esasına dayalı işlemlerin yapılmasına özel önem ve öncelik verilmelidir. Gerek vatandaşlar, gerekse yabancı gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyet hakkı ihlali eksenli AİHM içtihadları tarandığında, ihlal kararlarının çoğunlukla mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin ölçülülüğü ile değerlendirildiği dikkati çekmektedir. Araştırma sonuçlarına dayalı olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerinin düzenlenmesi ve ulusal model önerisinin geliştirilmesinde açıkça bu husus dikkate alınacak ve toplumsal faydayı maksimize etme hedefine uygun modellerin geliştirilmesine öncelik verilecektir. Ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde yasal düzenleme ve uygulamalarda sık sık değişikliklerin yapılması, hem anlaşmazlıkların sayılarının artmasına, hem de yapılan düzenleme ve uygulamaların Mahkeme tarafından algılanması ve anlatılmasında güçlüklerin oluşmasına neden olduğu vurgulanmalıdır.

AİHM'de görülen mülkiyete ilişkin Türkiye Davaları içinde Kıbrıslı Rumların KKTC sınırları içinde kalan taşınmazları ile ilgili olarak yaptıkları başvurunun kabulü ve bu alandaki ilk başvuru olan Titina Loizidu Davası ve konu ile ilgili karar olmuştur. Loizidu, AİHM'ne yaptığı başvuruda, Rum vatandaşının Kıbrıs'ın kuzeyindeki arazilerinin ellerinden alındığını ve konutunda oturma hakkının engellendiğini öne sürmüş ve Mahkeme adı geçene tazminat ödenmesine hükmetmiş, Türkiye Ekim 1998'e kadar tazminatı ödememesi üzerine konu, Ekim ayında Avrupa Konseyi Delegeler Komitesinde ele alınmış ve Türkiye'nin AİHM kararına uyması çağrısı yapılmıştır. 2003 yılında Türkiye'nin tazminatı ödemesinden sonra dava sayılarının hızla artması üzerinde bir iç hukuk yolu tesisinin zorunlu olduğu gerçeği ortaya çıkmıştır.

---

s.7, www.fao.org/legal/default.htm

KKTC'de Taşınmaz Mal Komisyonu, AİHM'nin Xenides-Arestis Türkiye Davasında vermiş olduğu hükümler uyarınca 67/2005 Sayılı Kanun ile kurulmuştur. Alınan bu tedbirin amacı, Kuzey Kıbrıs'ta bulunan mallarla ilgili talepler için etkin bir iç hukuk yolu oluşturmaktır. AİHM, Türkiye aleyhine açılan Demopoulos ve Diğerleri Davasının kabul edilebilirliğine ilişkin almış olduğu 1 Mart 2010 tarihli Kararda 67/2005 sayılı Yasanın etkin bir hukuki çözüm sunduğunu saptamış ve başvuranların şikayetlerini iç hukuk yolunun tüketilmemiş olduğu gerekçesiyle reddetmiştir. 17 Mart 2006 tarihinde faaliyete geçen Taşınmaz Mal Komisyonu, 67/2005 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak; iade, tazminat ve takas ile ilgili yapılan talepleri incelemektedir. Yapılan değerlendirmelerde 1977-1979 Doruk Antlaşmaları ve Birleşmiş Milletler'in Kıbrıs Sorununun çözümüne ilişkin hazırlamış olduğu bütün planların ana unsurunu teşkil eden iki kesimlilik ve iki toplumluluk ilkeleri gözetilmektedir. Komisyon, Kıbrıs Türk Toplumunun haklarına zarar getirmeyecek bir biçimde ve maliklerin taleplerini yerine getirmek için çalışmaktadır.

Temmuz 2013 verilerine göre Komisyona toplam 5.146 adet başvuru yapılmış ve 2006-2013 döneminde toplam 544 dosya için çözüm bulunmuştur. Bunların çoğunluğuna dostane çözüm üretilmiştir. Toplam 409 başvuru sahibine tazminat, iki başvuru için iade, iki başvuru için takas ve tazminat, beş başvuru için de iade ve tazminat, bir başvuru için çözümden sonra iade ve bir başvuruda da kısmi iade, 2 başvuru için red ve 1 başvuru için 13/2008 sayılı Kanuna göre satış izni verilmiş ve 121 başvuru ise geri çekilmiştir. Komisyon, halen başvuranlara mallarının bedeli olarak 133.014.051 Sterlin tazminat ödemiştir. Taşınmaz Mal Komisyonu, mülkiyet talepleri için adil, hızlı ve etkin bir çözüm bulabilmek için faaliyetlerine devam etmektedir. Böylece Komisyon, Kıbrıs Sorununa kapsamlı bir çözüm bulunmasına katkıda bulunmayı hedeflemektedir[181]. Başvuru sahipleri, Taşınmaz Mal Komisyonunda KKTC sınırları içinde kalan 20 Temmuz 1974 tarihinden bu yana kullanamadıkları taşınmazları için hem kullanım kaybı (mahrum kalınan gelir veya kira bedeli), hem de taşınmazın güncel piyasa değeri veya iadesini talep etmektedirler. Başvuru sahipleri genellikle Rum Kesimi veya Yunanistan'da faaliyette bulunan değerleme uzmanlarından altıkları raporlara dayalı olarak taşınmazların değeri ve gelir kaybını talep etmektedir. Ancak gerek Komisyon, gerekse Tapu İdaresi'nde taşınmaz değerleme konusunda uzmanlaşmış bir ekibin olmaması, kullanım kayıpları ve taşınmazın değeri konusundaki hükümlerin sürekli olarak tartışma konusu olmasına yol açmaktadır.

Teori ve uygulamada taşınmazlarda mülkiyet dışındaki ayni haklardan yabancı gerçek ve tüzel kişilerin yararlanma olanakları kapsamlı olarak incelendikten sonra özellikle uluslararası hukuk ve AİHS ile Mahkeme kararları çerçevesinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni haklardan yararlanma olanaklarının düzenlenmesine ilişkin temel hususlar kapsamlı bir biçimde ortaya konulmuştur. Özellikle AİHM'nin mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına ilişkin ilkeleri, mahkeme kararları ile Türkiye'nin davalı olduğu dört adet dava ile ilgili kararların analizi yapılmış olup, bu kapsamda proje konusunun dışında bırakıldığı için azınlık/cemaat vakıflarının kararları analiz dışı bırakılmıştır. *İnceleme sonuçlarına dayalı olarak mülkiyet hakkı ve/veya ayni hak edinimi konusunda milletlerarası hukuktaki ortak eğilimi yansıtan ve özellikle AİHM'nin mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına ilişkin ilkelerini ortaya konulması için mahkeme kararları ile Türkiye'nin davalı olduğu davalarının yorumunu içeren değerlendirme yapılmıştır. Çalışmanın sonuçları esasen yabancılara mülkiyet hakkı verilmesine ilişkin düzenleme ve uygulamalar yönünden müşteri kurum ile diğer uç kullanıcılara önemli bir altlık teşkil edebilecek nitelikte olduğu düşünülmektedir. Özellikle KKTC'deki Rum vatandaşlarının taşınmazlarının kullanım kısıtları ve azınlık vakıflarının taşınmazları ile ilgili olarak Mahkeme tarafından verilen kararlara vurgu yapılmış olup, konu ile ilgisinden çok daha kapsamlı olarak konunun açıklanması ve çok yönlü analiz ve değerlendirme yapabilmek açısından söz konusu yaklaşım izlenmiştir.*

[181] Taşınmaz Mal Komisyonu Başkanlığı Aylık Bülteni, Sayı:45, KKTC, 19 Temmuz 2013, www.tamk.gov.ct.tr. Erişim Tarihi: 25.01.2012.

*DÖRDÜNCÜ BÖLÜM*

# SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER VE UYGULAMALARIN GELİŞİM SÜRECİ İÇİNDE ANALİZİ VE SONUÇLARININ GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ

**Prof.Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Neslihan ERDAL NALÇACI**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Prof.Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Doç. Dr. Esra DARDAĞAN KİBAR**

*Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Bölümü*

**Prof.Dr. Veysel BAŞPINAR**

*Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı*

## 1. GİRİŞ

Seçilmiş ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili düzenlemeler ve uygulamaların gelişim süreci içinde analizi ve sonuçlarının Türkiye modeli için raporlanması, kamuoyundaki çarpık bilgilenmenin giderilmesine önemli ölçüde katkı yapacaktır. Tarihsel gelişim sürecinde ülkelerin ekonomik ve siyasal gelişimlerine bağlı olarak yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili uygulamaları ve yapılan yasal düzenlemeleri ilgili ülkelerin Adalet Bakanlıkları, Maliye/Ekonomi Bakanlıkları, Mahkemeler, Üniversiteler ve diğer kaynaklardan yararlanılarak derlenmiş ve elde edilen bütün veriler değerlendirilerek aşağıdaki özet sonuçlara ulaşılmıştır. Ülke mevzuatlarında önemli görülen bölümleri Türkçe'ye çevrilmiş olup, söz konusu kanun metinlerinden Türkiye'de yapılması önerilecek mevzuat değişikliklerinin hazırlanmasında yararlanılması hedeflenmektedir. Araştırma sonuçlarına göre tarihsel gelişim sürecinde seçilmiş ülkelerde yabancılara taşınmaz mülkiyeti edinim hakkının verilmesine yönelik düzenleme ve uygulamalar konusunda kapsamlı literatür çalışması ve masaüstü araştırması yapılmış olup, elde edilen bütün veriler ile ülkelerde görüşülen uzmanların görüş ve önerilerine göre yapılan çalışmaların genel özeti kısaca aşağıda özetlenmiştir:

## 2. SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE YABANCILARIN MÜLKİYET HAKKININ GENEL ANALİZİ

İnsan hakları ve özellikle yabancılar hukuku açısından taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı tartışmalı bir konudur. Mülkiyet hakkı bazı ülkelerde ilke olarak vatandaş-yabancı ayrımı yapılmadan herkese tanınabilmekte, ancak bu kapsamdaki ülke sayısının oldukça sınırlı olduğu bilinmektedir. Teori ve uygulamada, yabancıların taşınmaz edinimlerinin sınırlandırılması ve/veya yasaklanması ile herhangi bir kısıtlama olmaksızın taşınmaz edinimini savunan birbirine zıt iki grup düşünce bulunmaktadır. Bütün devletler farklı şekil veya yollarla yabancıların kendi ülkelerinde taşınmaz edinimini ya tamamen açıkça veya örtülü olarak yasaklamakta ya da belirli ölçülerde sınırlama getirmektedirler. Bazı ülkeler ise, mevzuatlarında taşınmaz edinimini serbest bırakmakla birlikte fiili olarak edinimi engellemekte veya kısıtlamaktadır. Bu bağlamda yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile mal topluluklarının taşınmaz edinimi ile ilgili sınırlamalar önem kazanmaktadır. Ülkelere göre farklılık gösteren yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili düzenlemelerin uluslararası sözleşmeler ve özellikle insan hakları ile temel özgürlüklerin korunması ile ilgili bildirgelerin kapsamına alındığı görülmüştür.

Önceki bölümde de açıklandığı gibi, ekonomik düşünceler ve politikaların gelişimine paralel olarak taşınmaz mülkiyetine yaklaşım ve özellikle yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz edinim hakkının verilmesi alanında önemli değişimin yaşandığı görülmektedir. Yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin özellik gösteren ülkeler –ön araştırma sonuçlarına göre- belirlenmiş olup, bu ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine yönelik mevzuatın derlenmesi işlemi tamamlanmış ve ana hatları ile uygulama konusunda genel bilgiler aşağıda özetlenmiştir. Birçok ülkede yabancıların taşınmaz edinimlerinin genel durumu incelenmiş olup, sonuçların kısa özetleri aşağıda alfabetik ülke sırlamasına göre verilmiştir. Ön çalışma sonuçlarına dayalı olarak detaylı inceleme yapılmasına karar verilen ülkelere ilişkin kapsamlı analiz ve değerlendirmeler de izleyen bölümde yer almaktadır. Ülke incelemelerinin sonuçları, seçilmiş ülkelerle Türkiye uygulamalarının analizinin yapılması, olası sorun alanlarının tespiti ve en iyi uygulama yaklaşımlarının geliştirilmesine katkı yapması bakımından önemli ve yararlı bulunmaktadır:

- ***Almanya:*** Almanya'da genel olarak yabancılar gibi belirli kişiler veya kişi gruplarının taşınmaz edinmelerine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Yerli veya yabancı gerçek kişiler ve tüzel kişiler taşınmaz edinebilmektedirler. Almanya'da geçerli bir pasaportu olan herkes taşınmaz alımı yapabilmekte ve ihtiyacı olan fonları (kredileri) alabilmektedir. Ancak, Almanya'da taşınmaz satın almak hiçbir kimseye bu ülkeye göç edebilme hakkını vermemektedir. Bu noktanın iyi bilinmesi önem taşımaktadır. Örneğin, Berlin'de bir konut maliki olan ve bir Alman Bankası'nda 500.000 $ tasarrufu olan bir kişi, mevcut birikimi ile Frankfurt şehrinde bir başka konutu daha satın almak için ziyaretçi vizesi talep etmiş, ancak başvurusu reddedilmiştir. Başvuru sahibine "konut almanızdaki risk Almanya'ya yerleşmenizdir ve biz de bunu istemiyoruz" denilmiştir. Asyalı yatırımcı apartmanı sadece yatırım amaçlı almak istediğini belirtmiş olmasına karşın, sonuç değişmemiştir. Sonuç olarak; Almanya yerleşmek için yabancılara taşınmaz edinimine uygulamada izin vermeyen ve taşınmaz edinimi ile göç sorununu birlikte ele alan ender modellerden biri

olmuştur. Almanya'da yabancılar arasında taşınmaz edinimi yönünden ayrım yapılmamakta ve Türk vatandaşları ile diğer yabancılar aynı esaslara tabi tutulmaktadırlar. Almanya'da gerek yabancılar, gerekse Türk vatandaşlarının taşınmaz ediniminin yasal yönleri kapsamlı olarak irdelenmiş olup, ülkedeki Türk vatandaşları ve kurdukları şirketler, vakıf ve derneklerin taşınmaz edinimi, sorunları ve geleceğe yönelik beklentilerinin analizine yönelik bilimsel çalışmalar sürdürülmektedir.

• ***Arnavutluk:*** Ülkede mevcut sosyalist düzenin değişmesi ve yeni mülkiyet düzeninin geliştirilmesine rağmen yabancıların taşınmaz edinmelerine izin verilmemektedir. Ülkede yabancı gerçek ve tüzel kişiler, ancak arazi kiralama olanağına sahip olabilmektedirler. Diğer bir ifadeyle Arnavutluk vatandaşı olmayan gerçek veya tüzel kişilerin arazinin mülkiyetini edinmesine izin verilmemiş, sadece kullanım hakkı elde edilmesi mümkün hale getirilmiştir.

• ***Azerbaycan****:* Ülkede yabancılar ve vatansız kişiler arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinemezler. Ancak uluslararası kuruluşlar, yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile yabancı devletler özellikle uzun vadeli arazi kiralayabilme olanağına sahiptirler. Bina ve inşaatlar üzerinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyet hakkı edinmesi konusunda ise, herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Ancak ülkede kat mülkiyeti ile ilgili düzenleme yapılmadığından, bu edinimde önemli sorunlar yaşanmakta ve bu biçimdeki taşınmaz ediniminin sadece şehirlerde olabileceğine dikkat edilmelidir. Azeri iş adamları karşılıklılık ilkesi gereği, Türkiye'de taşınmaz edinmek istese de mülkiyet edinimi ile uzun vadeli kiralama aynı anlama gelmemektedir. Konuyla ilgili olarak Azerbaycan Cumhuriyeti Emlak Meseleleri Devlet Komitesi Yatırımlar ve İşbirliği Dairesi Başkanlığı ile Azeri akademisyenlerle birlikte yürütülen çalışmaların kapsamlı sonuçları izleyen bölümde sunulmuştur.

• ***Beyaz Rusya****:* Ülkede mevcut sosyalist düzenin değişmesi ve özel mülkiyete geçişe paralel halen yabancılara taşınmaz mülkiyetinin edinimlerine izin verilmemektedir. Yabancıların arazinin mülkiyetini edinmesine izin verilmemekte, yabancıların sadece araziyi 99 yıla kadar kiralayabilme hakları bulunmaktadır. Ülkede Yabancı Yatırım Kanunu ile yabancıların gelecekte arazi satın almaları için hak verilebilecekleri hüküm altına alınmıştır. Eylül 1998 tarihinde, yabancı kurumlar da dahil tüzel kişilerin üzerinde hizmet ya da üretim tesisleri kuracakları arazinin mülkiyeti için başvurmalarına izin veren bir Başkanlık Bildirisi imzalanmıştır. Ancak söz konusu başvuruların onaylanması diğer koşullara ilave olarak ayrıca başkanlık onayını da gerektirmektedir.

• ***Bolivya:*** Ülkede yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, yasal düzenlemelerde belirtilen milli ihtiyaçların doğurduğu özel koşullar dışında, milli sınırların 50 kilometre içinde arazinin altında faaliyette bulunmalarına (madencilik ve petrol faaliyetleri için yararlanma hakkı tesisi) veya arazinin tapusunu edinmelerine izin verilmemektedir.

• ***Brezilya:*** Yabancıların sadece hükümetin ön onayından sonra arazinin mülkiyetini edinmelerine izin verilebilmektedir. Ancak milli güvenlik için önemli olduğu düşünülen sınır sahalarında 150 kilometre genişliğindeki şerit boyunca yabancı mülk edinimlerine izin verilmemekte, bunun dışında kalan bölgelerde ise yabancıların taşınmazları onay sonrası edinmeleri mümkün olabilmektedir.

• ***Bulgaristan:*** Ülkede 1917-1991 döneminde kolektivist veya Sosyalist Mülkiyet yaklaşımı gereği taşınmaz üzerinde bireyin mülkiyet hakkı söz konusu olamamıştır. 1991 yılı sonrası yeniden yapılanma ve özellikle AB üyeliğine paralel olarak ekonomik sistem ve taşınmaz piyasasına ilişkin mevzuat tamamen değiştirilmiştir. Mevzuata göre yabancı gerçek kişiler, Bulgaristan'da bina (konut) mülkiyeti edinebilirken, arazi mülkiyeti edinme imkânı bulunmamaktadır. Yabancıların apartman edinimi ve inşaat yapımı ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınırlı ayni hakları edinme taleplerinde bir sınırlama yoktur. Ancak, yabancıların arazi taleplerini kontrol eden Bulgaristan Cumhuriyeti Anayasasının belirlediği bazı özel sınırlamaların bulunduğu saptanmıştır. AB üyesi olmayan yabancılar sadece uluslararası anlaşmalar ya da miras yoluyla arazi edinebilmektedirler.

Bulgaristan'da kayıtlı bulunan tüzel kişilerin ise, herhangi bir sınırlama olmaksızın (arazi mülkiyeti dahil olmak üzere) taşınmaz edinmesi mümkündür. Bu noktada, şirketin hissedarlarının Bulgar vatandaşı veya yabancı bir ülkenin vatandaşı olmasının, taşınmaz edinme hakkı bağlamında bir önemi bulunmamaktadır. Yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin Bulgaristan'da mülk edinmeyi istemesi durumunda, bu işlem de genellikle Bulgaristan'da şirketin kaydının yapılmasıyla geçekleşmektedir (Şirket arazinin sahibi ve yabancı kişi de şirketin sahibidir). Ülkede şirketin

kuruluşu ve kaydının yapılması karmaşık işlemleri gerektirmemekte ve şirkette Bulgar temsilci ya da müdür çalıştırılması da talep edilmemektedir. Bunların dışında, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, arazi mülkiyeti de dahil olmak üzere, her türlü taşınmazı, *kanuni mirasçılık yoluyla edinmeleri* de serbest bırakılmıştır. Ancak Bulgar mevzuatı, belirtilen şekilde iktisap edilen bir taşınmazın, *en fazla üç yıl içinde bir Bulgar vatandaşına devrini zorunlu* kılmaktadır.

Bulgaristan'ın AB'ye tam üye olarak katılımı sonucunda mevzuatta değişiklik yapılmış ve böylece bütün Birlik vatandaşlarının 01.01.2012 tarihi itibariyle tarım ve orman alanları dışında arazi edinmeleri mümkün hale gelmiştir. Bulgaristan Cumhuriyeti Katılım Anlaşması hükümleri ile uyumlu uluslararası düzenlemelerde açıkça belirtilen koşulların sağlanması halinde, AB-Avrupa Ekonomik Alan üyesi ülke vatandaşları da mülkiyet edinebilecekledir. Kalıcı olarak Bulgaristan Cumhuriyeti'nde oturmayan AB üyesi ülke vatandaşları Bulgaristan Cumhuriyeti Katılım Anlaşması döneminin bitiminden (5 yıl) sonra ikinci konut ve arazi edinebilirler. Ayrıca AB vatandaşlarının tarım ve ormanlık arazilerini edinimleri ise, 01.01.2014 tarihi itibariyle serbest bırakılacaktır. Mevzuat değişikliği ile Bulgaristan'da daimi ikametgâh sahibi olan ve çiftçi olarak kaydedilmiş bulunan Birlik vatandaşlarının tarımsal amaçlı arazi ve orman edinebilmeleri mümkün hale getirilmiştir. Ancak bu düzenlemede Birlik üyesi olmayan ülke vatandaşlarının mülkiyet hakkının olmadığına dikkat edilmelidir.

Bulgaristan'da tam üyelik sürecinde yapılan etki değerleme çalışması ise, yabancıların taşınmaz edinimi konusunda geçiş süreci tamamlanması ve zaman içinde AB üyesi yabancılara kademeli olarak taşınmaz edinim hakkının verilmesi konusunda düzenleme yapılmasının taahhüt edilmiş olması, çalışma sonuçlarına göre politika tespiti ve mevzuat değişikliğine gidilmesi Türkiye'nin AB müzakereleri sürecinde yararlanması gereken bir deneyim ve izlemesi gereken bir yaklaşım olarak görülmektedir. Türkiye gibi AB üyeliği yolunda çalışan ülkeler için Bulgaristan deneyimi, diğer Merkezi ve Doğu Avrupa Ülkeler örneğinde olduğu gibi model teşkil edebilecek nitelikte bulunmaktadır. AB'ye yeni üye olan ülkenin deneyimleri ve AB'ye üyelik sürecindeki değişimin kapsamlı analizi yapılmış olup, ülke analizine ilişkin detaylı rapor izleyen bölümde sunulmuştur.

- ***Çek Cumhuriyeti**:* Ülkede yabancıların taşınmaz edinmesi ilk defa 219/2995 sayılı Kambiyo Kanunu'nda düzenlenmiştir. Ancak Çek Cumhuriyeti'nin Avrupa Birliği'ne Katılmasına İlişkin Anlaşma ile AB vatandaşları için olduğu kadar üçüncü ülke vatandaşları için de taşınmaz edinimin önündeki bütün kısıtlamaların geçiş döneminin sonuna kadar kaldırılmış olması zorunluluğu getirilmektedir. Kambiyo mevzuatı henüz tadil edilmemiş olup, bu düzenleme, AB'nin birincil mevzuatı ile çelişmekte, ancak fiilen yasada yer alan taşınmaz edinim kısıtlamalarının uygulanmadığı ifade edilmektedir. Bu nedenle, resmi olarak mevcut olmasına rağmen, Çek Cumhuriyeti'ndeki taşınmazlara yabancıların sahip olmasına ilişkin herhangi bir kısıtlama uygulamasının olmadığı düşünülebilir. Çek Maliye Bakanlığı kısıtlamaların uygulanmamasını teyit eden bir deklarasyon yayınlamıştır. Fiilen AB'ye üye ülkelerdeki tüzel kişiler, ülkede taşınmaz edinme hakkına sahiptirler. AB'ye kayıtlı olmayan yabancı tüzel kişiler, sadece şube ya da tüzel kişilik kurmaları durumunda taşınmaz alabilirler. AB ülkelerinin vatandaşları direkt olarak taşınmaz alabilmekte, ancak ülkede sürekli ikameti olmayan diğer ülke (ABD ve İsviçre gibi ülkeler dışındaki ülkelerin) vatandaşlarının söz konusu ülkede taşınmaz edinimi mümkün olmamaktadır. Hem yabancı gerçek kişiler, hem de tüzel kişiler için saptanan istisnalar ile tarım ve orman arazisi edinimi koşulları, Yabancıların Taşınmaz Edinimi Kanunu (Md.17-1'de) ile düzenlenmiştir. Çek Cumhuriyeti'nde yabancıların taşınmaz edinimi yönünde yapılacak düzenlemeler proje dönemi boyunca izlenecek ve yerinde yapılacak detaylı inceleme ile uygulamanın da ayrıca yerinde görülmesinin Türkiye-AB müzakereleri için yararlı olacağı düşünülmektedir.

- ***Çin Halk Cumhuriyeti**:* Çin'de 1958-1980 döneminde toplumsal mülkiyet rejimi en katı biçimi ile uygulanmış ve 1980'li yıllarda taşınmaz mülkiyeti devlette kalmak koşuluyla uzun vadeli kiralama dahil alternatif arazi kullanım ve işletme modellerine geçilmiştir. 2000'li yıllarda ülke içinde belirli bölgeler ve özellikle finans merkezlerinde yabancılara sınırlı koşullarda edinim olanağı verilmiştir. Son dönemde taşınmaz satışında spekülasyonu azaltmak amacıyla taşınmaz üzerindeki yabancı yatırımları sınırlama yönünde politikalar ağırlık kazanmıştır. İlke olarak Çin Hukuku'nda yabancıların kişisel ve ticari amaçlı taşınmaz edinmesine aşağıdaki çerçevede izin verilmektedir:

✓ *(i) Kişisel kullanım:* Yabancı gerçek kişiler, Çin'de bir yıl veya daha uzun süreli olarak çalışmış (çalışmakta) veya öğrenci olarak bulunmuş (bulunmakta) ise, bir adet ikamet amaçlı

taşınmaz edinebilirler. Ancak bu sınırlama, deniz aşırı ülkelerde yaşayan Çin Halk Cumhuriyeti vatandaşlarına ve Hong Kong, Macao ve Tayvan'da ikamet edenlere uygulanmamaktadır. Üçüncü kişilere konut olarak kiralanan ve sahibi tarafından konut olarak kullanılmayan taşınmazlar ticari taşınmaz sayılırlar.

✓ *(ii) Ticari kullanım:* Pazara Erişimi ve Taşınmaz Piyasasında Yabancı Yatırım İdaresi'ni Düzenlemeye İlişkin Görüşlere *(Opinions on Regulating Market Access and Administration of Foreign Investment in the Real Estate Market)* göre, Çin Halk Cumhuriyeti vatandaşı olmayan kişilerin ticari amaçlı (ikamet amaçlı olmayan her türlü kullanım) taşınmaz edinimi, sadece tamamen yabancılara ait şirket veya ortak girişim gibi yabancı yatırımcılar için mümkündür. Vergi avantajı ve diğer ekonomik getiriler nedeniyle başka ülkelerde kurulan (o*ff-shore)* şirketler, ticari amaçlı taşınmaz edinemezler. Ayrıca, bu tür taşınmaz, ancak yabancı yatırımcının kayıtlı olduğu yerde ve yabancı yatırımcının kayda değer bir sermaye getirmesi, ülkede ikamet etmesi ve ruhsat alması gibi kriterleri karşılaması durumunda mümkün olabilmektedir.

• ***Danimarka:*** Adalet Bakanlığı'ndan izin almadıkları sürece veya aşağıdaki kategorilerden birine girmedikleri sürece, Danimarka'da ikamet etmeyen yabancı kişilerin taşınmaz edinmesi genellikle mümkün değildir:

Daha önce en az 5 yıl süreli olarak ülkede ikamet etmiş olan kişiler ile Danimarka'da istihdam edilen veya oturma izni bulunan AB/AEA vatandaşları ile Danimarka'da bir iş, bir acente veya bir şube açmak için yerleşmiş veya yerleşecek olan AB/AEA tabiiyetindekiler veya Danimarka'da bir acente veya şubesi bulunan veya Danimarka'da hizmet sunacak olan ve hukuka uygun olarak yerleştikleri yer veya tescil edilmiş şirket merkezleri başka bir AB/AEA ülkesinde bulunan tüzel kişiler taşınmaz edinebilmektedirler. Bütün kategoriler için, söz konusu taşınmazın (gerçek kişiler için) devamlı ikametgah olarak kullanılacak olması veya (Danimarka'da iş için veya iş kuracak olan kişiler gibi) Danimarka'da işin yürütülmesi için gerekli olması şartı aranmaktadır.

Tapu daireleri, yabancı gerçek veya tüzel kişinin temlik senedinin kaydedilmesi sırasında kurallara uygun olup olmadığını kontrol eder. Bu, Adalet Bakanlığı'nın verdiği iznin bir kopyası ile yapılır. Eğer hiçbir izin gerekmiyorsa, alıcının, satışın şartlara uygunluğunu resmi olarak beyan etmesi gerekmektedir.

Ülkede yerleşik olan yabancılar için de bir takım kısıtlamalar uygulanmaktadır. Örneğin, tüzel kişilerin, yazlık konut olarak kullanılmak üzere satın aldıkları taşınmazlar veya yazlık konut kiralama işini profesyonel olarak yapan herhangi bir malikin izin alması gerekmektedir. Ancak yazlık konut maliki bunu yılın bazı dönemlerinde yapıyorsa, profesyonel faaliyet olarak değerlendirilmez. Bir diğer kısıtlama ise, yerleşik kişilerin, kendi kullanımları için birden fazla daimi ikametgâha sahip olmalarının genellikle engellenmesidir. Bu durum, belirli durumlarda mahalli idarelere, mahalli idare tarafından belirlenen kişilere kiralanmak üzere boş ikametgâhları talep etme izin veren bir düzenleme kapsamında gerçekleştirilmektedir. AB'nin kurucu üyelerinden biri olması nedeniyle Danimarka'nın deneyimleri ve değişimin kapsamlı olarak analizi yapılmıştır.

• ***Estonya:*** Taşınmaz Kanunu'nu 6(3). Bölümünün 15 Şubat 1995 tarihinde değiştirilmesi ile yabancı tüzel kişilerin ve vatandaşların taşınmaz edinimin "kamu menfaati" çerçevesinde kanun yoluyla kısıtlandığını ifade edilmiştir. Ülkenin kolektivist sisteme geçişinde mülkiyetine el konulan özel parsellerin geri verilmesi ya da geri verilmese bile eski malikler veya varislerinin zararlarının telafi edilmesini sağlayan Estonya Arazi Reform Kanunu (30 Nisan 1996) söz konusu kısıtlamaları içermektedir. Taşınmaz Kanunu; sadece yabancı gerçek kişilerin, Estonya'da Tarım İşletmeleri Kanununa uygun olarak kendisine devamlı kullanım için verilen arazi ya da malik olduğu bina veya işletme faaliyetlerinin sürekliliği için arazi edinimine olanak vermektedir. Yabancı tüzel kişiler, ülke yöneticisinin izni ile üretim ve hizmet amaçları için gereken arazinin satışına karar vermek hakkına sahiptirler. Kanun kapsamında karar organları, yerel idarelerin görüşlerini de alıp, kamu yararı ya da devlet güvenliği ile ters düşmeyen yabancı edinim taleplerine izin verilebilmektedir. Sonuç olarak hiç bir yabancı, yabancı devlet ya da yabancı tüzel kişi açık artırma ile arazinin özelleştirilmesinde yer alamayacak, yabancılar (yabancı tüzel kişiler tarafından elde edilen hisse sermayesi %50'den daha fazla olmayan gerçek ve tüzel kişiler) ödeme için belgeli kayıt sistemi kullanmaya tabi olmayacak ve özelleştirilmiş arazi için para ödemek zorunda olacaklardır. Ancak özelleştirme bedeli taksitle değil peşin olarak ödenecektir.

• ***Guatemala**:* Anayasanın 122. maddesi; 1956 yılından önce özel mülk olarak kayıt edilen ve/veya kentsel alanlarda bulunan parseller dışında; okyanusa 3 km, göllere 200 m, seyrüsefere uygun nehirlere 100 m ve kaynak sularına 5 m mesafede yer alan bütün taşınmazların kamu malı olduğu belirtilmiştir. Yabancıların belirtilen alanlar dışında kalan bölgelerde taşınmaz edinmeleri için özel izin almaları gerekmektedir. Ülkede 1956 yılından önce özel mülk olarak kayıt edilen ve/veya kent alanlarında konumlanan taşınmazlar dışında Anayasa'nın 123. maddesi sadece Guatemalalıların ve Guatemalalıların sahip olduğu şirketlerin Guatemala sınırlarına 15 km mesafede kalan alanların oluşturduğu şeritte arazi sahibi olabileceklerini hüküm altına almaktadır. Daha önceden yasak bölgelerde taşınmaz maliki olan yabancılar söz konusu taşınmazları sadece Guatemalalılara satabilirler.

• ***Fransa:*** Ülkede fiilen ikamet eden ve ikamet etmeyen yabancı gerçek kişiler için bir sınırlama mevzuatta açıkça mevcut değildir. Fransa'da kambiyo kontrolü bulunmamakta, ancak belirli yabancı yatırımlar *Banque de France* veya *DirectionduTresor* ile ilgili formalitelere tabi olabilmektedirler. Bu yönüyle Fransa, dünyanın her yerindeki yabancılar için her zaman ikinci bir konut almada çok çekici bir seçenek olmuştur. Yabancılar için taşınmaz ya da konut alımında Fransa'da hiçbir kısıtlama olmaması birçok kişi için gerçekleşmesi muhtemel bir rüyadır. Ancak uluslararası vergi ve taşınmaz planlaması mevzuatı ve uygulaması açısından konu incelendiğinde, Fransa'da o kadar da (ideal) serbestliğin olmadığı görülmektedir. Hatta bazı araştırmacılara göre büyük olasılıkla dünyada taşınmaz alınabilecek en zor ülkelerden biri Fransa olarak kabul edilmektedir.

Fransa'nın iç ve dış düzenlemelerle yabancıların taşınmaz almalarını, gerçek sahibini açıklamadan ya da mevcut bütün vergi ve cezaları ödemekten kaçınanları engellemek amaçlı çok kapsamlı yasal düzenlemelerinin olduğu görülmüştür. Genel olarak ve sadece birkaç istisna dışında, eğer bir şirket Fransa'da taşınmaz almak isterse, taşınmazın piyasa (rayiç) değeri üzerinden % 3 oranında yıllık vergi ödemek durumundadır. Buna ilave olarak kira geliri, mülkün şahsi kullanımı halinde ödenen vergi oranından daha yüksek oranda vergilendirilmekte ve satışta ise hem gerçek kişiler, hem de tüzel kişiler için değer artış kazancı üzerinden yüksek oranda vergi ödeme zorunluluğu bulunmaktadır. Taşınmazın değeri 4,7 milyon Fransa Frankını[182] aşarsa, piyasa değeri toplamı üzerinden ek servet vergisi uygulanmakta olup, halen bu servet vergisinin en yüksek oranı % 1,5'dir. Bazı durumlarda % 3'lük vergiden kaçınmak mümkün olabilmektedir. Örneğin, taşınmazın bir kısmı bile bağ ya da zeytinlik gibi bir tarım arazisi niteliğine sahipse, söz konusu vergiden kaçınmak mümkündür. Halka açık şirketler ve Fransa ile çifte vergilendirme anlaşmaları olan ülkelerde yerleşik şirketler ile söz konusu ülkelerde ikamet etmekte olanlar için de aynı düzenlemeler uygulanmaktadır.

• ***Güney Kıbrıs**:* Ülkenin Anayasası (Bölüm 23) herkesin mülkiyet edinme, sahiplik, yararlanma ve kamulaştırmaya karşı koruma sağlamaktadır. Mülkiyet hakkı; sahip olma ya da bu taşınmazın kendisinin olduğunu iddia etme, edinme, kullanma, ürünlerinden yararlanma, kısmen ve tamamen devir, ipotek ve cins değişikliği gibi hakları kullanımına imkan vermektedir. Ülkede bazı durumlarda mülkiyet hakkı kısıtlanmış olup, Anayasa ile sınırlamalara bağlı haklar ve sebepleri düzenlenmiştir. Kamu yararı için şehir planlama ve geliştirme ile taşınmazın kamu güvenliği ve kamu sağlığı amaçlı kullanımı gibi sınırlama nedenleri olabilmektedir. Böyle durumlarda mülkün sahibine eşdeğer tazminat ödenerek mülkiyet hakkı ortadan kaldırılmaktadır. Taşınmaz Mülkiyet Yasası (yabancılar için) ile bir taşınmazın yabancı tarafından Bakanlar Kurulu'nun izni olmadan mülkiyetinin edinilmesi yasaklanmıştır (Bölüm 3(1), Kısım 109). Yabancılar, Bakanlar Kurulu'na arazinin yüzölçümünün 4.014 $m^2$'yi geçmemesi ve sadece bir taşınmaz edinimi için başvuruda bulunabilme hakkına sahiptirler. Örneğin, bir ofis, katta bağımsız bölüm ve benzerleri gibi. Ancak bu sınırlama AB vatandaşları ve şirketleri için uygulanmamaktadır.

• ***Hırvatistan**:* Hırvatistan Cumhuriyeti ve ilgili yabancının ikamet ve işyerinin bulunduğu ülke arasında düzenlenen anlaşmaların şartları karşılandığı takdirde, yabancı tüzel ve gerçek kişiler, Hırvatistan Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı'nın öncelikli görüşüne dayalı olarak, Dışişleri Bakanlığı'nın onaylaması durumunda, Hırvatistan Cumhuriyeti'nde arazi edinebilmesi mümkündür. Hırvatistan Cumhuriyeti karşılıklı olarak İtalya hariç bütün AB ülkeleri ile Rusya Federasyonu, ABD ve Macaristan ile anlaşmalar imzalamıştır. İtalya, İsviçre ve Bosna-Hersek vatandaşları sadece

[182] AB ülkelerinin parasal birliğe geçmiş olması nedeni ile anılan yasal düzenlemedeki Fransız Frangı'nın eşdeğeri 1Euro = 6,55957 olarak dikkate alınmaktadır.

Hırvatistan'a tamamen yerleşme kararı aldıklarında taşınmaz satın alabilmektedirler. Başvuran kişi onay prosedürlerini yetkili vekil aracılığıyla Dışişleri Bakanlığı'na yazılı talepte bulunarak başlatabilir. Ancak yabancılar orman ve orman arazileri gibi doğal ve kırsal alanlarda taşınmaz mülkiyeti edinemezler.

• ***Hollanda**:* Literatür araştırmasının sonuçlarına göre ülkede yabancıların taşınmaz edinimini kısıtlayan önemli bir düzenlemenin olmadığı tespit edilmiştir. Ancak mevzuat genellikle ulusal dilde ve yayınların çoğunluğu da Almanca olduğu için özellikle tarım, orman ve çayır arazisi edinimi yönünden yabancıların durumlarının detaylı olarak incelenmesi gerçekleştirilememiştir. Üçüncü altı aylık araştırma döneminde Hollanda'da uygulama detaylı olarak incelenecek ve sonuçları da rapor edilecektir. AB'nin kurucu üyelerinden biri olması nedeniyle Hollanda'nın deneyimleri kapsamlı olarak irdelenmiş ve inceleme sonuçları izleyen bölümde detaylı rapor olarak sunulmuştur.

• ***Honduras**:* Yabancılar kent alanlarında yer alan arazilerin dışında kalan adalarda, küçük adalarda, sığ kayalıklarda, sarp kayalıklarda, kayalarda, kumsallarda ve sahiller ile sınırlardan itibaren 40 km şeridi içinde kalan bölgelerde taşınmaz edinemezler. Bu sınırlar dışında kalan bölgeden yabancılar hiçbir sınırlandırma ve ön onay alma ihtiyacı duymadan taşınmaz edinebilirler.

• ***İngiltere ve Galler**:* Literatürde İngiltere ve Galler'de yabancıların taşınmaz edinimini kısıtlayan önemli bir düzenlemenin olmadığı belirtilmektedir. Ancak öncelikle İngiliz mülkiyet rejiminin kapsamı ve mülkiyet hakkının malike verdiği yetkiler ve getirdiği yükümlülükleri karşılaştırmalı olarak incelemek gerekecektir. Açıkçası İngiltere'de mülkiyetin esas sahibi ülke sınırları içinde Kraliyet Kurumu olup, bunu Kraliçe temsil eder. *Gerek yabancılara, gerekse yerli halka esasen verilen uzun süreli (100 yıl) üst kullanım hakkıdır. Bunu Türkiye'deki mülkiyet hakkı ile eşdeğer olarak değerlendirmek mümkün değildir.* Esasen İngiltere ile Türkiye arasında sırf bu yönden mütekabiliyet ilkesinin uygulanmaması, uygulanacaksa taşınmazın mülkiyetinin devri yerine üst kullanım hakkının verilmesi zorunlu görülmektedir. İngiltere'de mülkiyet ve yabancı edinimleri konusu detaylı olarak incelenmiş olup, bu konu 9-13 Ocak 2012 döneminde Ankara'da yerli ve yabancı uzmanların katılımı ile yapılan çalıştayda ülkede mülkiyet düzeni ve yabancıların taşınmaz edinimi olanakları ile birlikte bütün yönleri değerlendirilmiştir.

İngiltere ile benzer özelliklere sahip olmasına karşın, mevzuatı farklılık gösteren ve Avrupa'nın önemli finans merkezlerini barındıran İrlanda'da tarımsal amaçlı arazi edinimi ile konut yapımı amaçlı edinimde üst sınır 20.000 $m^2$ olarak tespit edilmiştir. *Edinilmek istenen taşınmazın yüzölçümünün 2 hektardan büyük olması durumunda Arazi Kanununa göre yazılı izin alınması gerekmektedir*. *Yabancı ortaklıklar ile 7 yıl kesintisiz İrlanda'da oturmamış yabancı gerçek kişiler izne tabi olup*, bunların dışındakiler izne tabi olmadan mülk edinebilmektedirler.

• ***İran**:* Mevzuata göre ülkede yabancıların ticari, endüstriyel veya konut amaçlı olarak taşınmaz edinmeleri veya kiralamaları mümkündür. Ancak yabancılar tarım arazisi üzerinde mülkiyet hakkı edinemezler. İran'da yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin düzenleme kapsamında taşınmaz edinmek isteyen yabancıların ilk olarak yerel Tapu İdaresine başvurarak satın almak istedikleri taşınmazların özelliklerini, taşınmaz edinme amacını ve kişisel bilgilerini içeren formu doldurmaları gerekmektedir. Bu form(lar), İran Tapu İdaresi tarafından karşılıklılık ilkesi çerçevesinde incelenmek üzere Dışişleri Bakanlığı'na gönderilmekte ve nihai karar Bakanlık tarafından Tapu İdaresi'ne bildirilmektedir. Ülkede yabancı edinimlerine yönelik oluşturulan denetim ve izleme sistemi iş ve işlem aşamaları yönlerinden incelenmiş ve elde edilen bütün sonuçlar raporlanarak izleyen bölümlerde sunulmuştur.

• ***İspanya:*** İlke olarak askeri alanlar gibi hassas bazı bölgeler dışındaki bölgelerde, yabancıların taşınmaz edinimine yönelik herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Bununla birlikte, yabancıların veya İspanya'da yerleşik olmayan kişilerin yapacakları bazı yatırımlar bakımından, söz konusu yatırımların miktarı ve niteliğine göre, bildirimde bulunma yükümlülüğü getirilmiştir. Böylesi bir yükümlülüğün getirilmesinin temelinde; sahtecilik ve kara para aklamanın önlenmesi ile ilgili ekonomik amaçların yer aldığı belirtilmektedir. AB'nin Akdeniz Havzası'ndaki üyelerinden biri olan ülkenin ekonomik yapısının Türkiye ile benzerlik göstermesi nedeniyle söz konusu deneyimlerinin analizine özel önem verilmiş olup, söz konusu ülkenin mevzuat ve uygulamalarının değerlendirilmesi raporu izleyen bölümde verilmiştir.

• ***İsrail**:* Özel mülkiyete tabi taşınmazların yabancılar tarafından edinilmesi konusunda herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Ancak devlet mülkiyetine tabi taşınmazlar üzerinde yabancıların (yabancıların kontrolündeki şirketler dahil) mülkiyet veya 5 yıldan daha uzun süreli kiralama hakkı edinebilmesi, İsrail vatandaşlığını kazanma hakkı verilebilecek yabancı gerçek kişiler hariç olmak üzere, İsrail Arazi İdaresi'nin (Israel Land Authority) iznine tabi tutulmuştur. Yabancı gerçek kişilerin devlet mülkiyetindeki arazileri edinme hakkı bulunmamaktadır. İsrail'de bütün kırsal yerleşim yerleri Kibutz ve Moşav adlı iki örgütlü esasına dayalı olarak tasarlanmış olup, her ikisinde de İsrail vatandaşları ve yabancıların edinim hakkı söz konusu değildir. Ortadoğu'da arazi mülkiyeti ve özellikle kırsal alanda yaşam biçimi bakımından adeta komünist ülke olarak değerlendirilen İsrail'in düzenleme ve uygulamalarına ilişkin detaylı ülke raporu, izleyen bölümlerde sunulmuştur.

• ***İsviçre:*** Ülkede yabancı kişilerin taşınmaz edinmeleri Federal Yasalar (Federal Law on the Acquisition of Real Estateby Persons Abroad) orijinal ifadesi ile *LexFriedrich* günümüzde ise *LexKoller* esasına göre düzenlenmiştir. Buna ek olarak Kanton Hukuku ve bazı şehir ve köyler için daha detaylı yerel yasal düzenlemeler yapılmıştır. *LexKoller,* yabancı kişilerin İsviçre'de taşınmaz almadan önce Kanton ve Federal Otoritelerden izin almasını gerektirir. Düzenleme kapsamında; yabancı kişiler *LexKoller* kapsamında gerçek ya da tüzel kişiler olabilir. Tüzel kişiler yurtdışında ikametgâhlı ya da yurtdışındaki kişiler tarafından yönetiliyorsa "yabancı tüzel kişi" olarak nitelendirilmektedir. Yönetimi yurtdışındaki kişilerde olan bir tüzel kişilikte, söz konusu kişinin ikametgahının bulunduğu yerde olduğu varsayılır. Bunlarla ilgili olarak; (i) şirket öz sermayesinin 1/3'ünden fazlasına sahip olmak, (ii) şirket hissedarları toplantısında oy oranının 1/3'ünden fazlasına doğrudan ya da dolaylı yoldan sahip olmak ya da (iii) şirket sermayesinden ve LexKoller'a bağlı olmayan kişilere karşı borçlarından farklı olmak üzere yarıdan fazlasını temsil eden geri ödenebilir fon sağlamak gibi koşullar aranmaktadır.

Taşınmaz edinme terimi sadece taşınmazın direkt alımını değil aynı zamanda ayni hakları ve tüzel kişiliklerde sermaye payları nispetindeki yararlanmaları da kapsar. Genel olarak yabancı kişiler tarafından edinilen her bir taşınmaz, yukarıda belirtildiği gibi, eğer özel bir istisna değilse, izin gerektirmektedir. Kalıcı bir dağıtım, imalat ve atölye ya da serbest meslek (örneğin, avukatlık büroları ve muayenehaneler gibi) gibi diğer ticari faaliyetlerle ilgili kullanımlar amacıyla alınan taşınmazlar için bir izin söz konusu değildir. Alıcıların mülkü yalnızca sermaye yatırımı olarak temin etmeleri ya da sonrasında ekonomik faaliyet içinde olan (diğer bir ifadeyle kalıcı ticari kuruluş olarak kullanacak) birine kiraya vermeleri olasıdır. Üstelik girişimci yabancı yatırımcıların katılımı, bu girişimcilerin şirket arsaları büyük ölçekli olsa bile izin gerektirmez. Diğer yandan inşaat, konaklama, kiralama ya da finansal kiralama amacıyla taşınmaz edinmek ya da konaklama hizmeti vermek amacıyla edinim de öncelikle izin alınmasını gerektirmekte ve prensipte bu yetkileri vermedeki dayanak eksikliği hariç tutulmaktadır. Otel işletmek, kalıcı ticari oluşum olarak düşünülür ve bu yüzden yetkilendirme olmadan temin edilebilir ya da inşaat yapılabilir.

Ülkede edinilecek arazi yüzölçümü, faaliyette kullanılacak toplam alanın 1/3'ünü aşmıyorsa, yetkilendirme olmadan taşınmaz edinimi mümkün olabilmektedir. Bu da faaliyet için gerekli olan toplam alanın 2/3'ünün kısa zamanda geliştirilmesi ve Kanton yönetimlerinin de kalan 1/3'lük taşınmaz talebinin gerekliliğine karar vermesini gerektirir. Yetkili Kanton otoriteleri faaliyetin yapılıp yapılmayacağına karar verecektir. Özel yerleşim amacıyla edinimler için, mülkün alıcı tarafından hakiki ve gerçek ikametinde ana yerleşim yeri olarak kullanılması koşulu ve alıcının gerçekten orada yaşaması koşulu ile izin gerekmez (kiralamaya izin verilmez). Sonuç olarak, böyle kişiler yerleşmek için yeterli izne sahiptir. Bina arsası gerekirse, konaklama yerindeki (ana yerleşimleri) inşaat işi bir yıl içinde başlamalıdır. Yetkili Kanton yönetimi hisselerin 3.000 $m^2$'den fazlasını kabul edip etmeyeceğine karar verecektir. Alıcının ikamet adresini değiştirmesi durumunda, uygun görürlerse konutun kullanımını değiştirebilirler. Alıcı taşınmazı; satabilmekte, ikincil ya da tatil konaklama yeri olarak kullanmaya devam edebilmekte ve üçüncü kişilere kiraya verebilmektedir. Bir kişi yeni bir yerleşim yeri olarak kullanmak üzere yeni bir konut alsa bile, eski oturduğu konutunu satmak zorunda değildir. Sınır ötesi banliyölerde yaşayan kimseler dışında, yabancı ikametgâhlı biri tarafından, ikinci bir konutun edinilmesi yetkilendirme olmadan imkânsızdır. Kanton yetkilileri, bireysel yabancı kişilerin tatil amaçlı ev ya da otel konaklama üniteleri elde etmeleri için gerekli hükümleri uygulayabilir. Kanton'un izin vermediği tatil köyü, otel ve apart otel gibi birimlerin yabancılarca edinimi mümkün değildir. Üstelik Federal yasalarla (LexKoller) belirlenen edinim sınırları ile konut ve diğer mülklerin bulunduğu yerlere ilişkin

hükümleri de içerir. Diğer bir ifadeyle bu tür taşınmazların edinimi, sadece belirli belediyelerde mümkündür. Genel kural olarak tatil evleri, otel ve apart otel gibi taşınmazların ediniminde yüzölçümün 200 $m^2$'yi aşmaması koşulu aranmaktadır. Buna ek olarak satın alınan taşınmazın sadece tatil amaçlı kullanılmasına ve bu amaçla kullanılmaması durumunda en kısa sürede satılması koşuluna bağlıdır. Ancak, tatil evleri dönemsel olarak kiralanabilir. Otel ve apart otel üniteleri özellikle yoğun talebin olduğu dönemde otel sahibinin kullanımına hazır olmak durumundadır.

• ***İtalya:*** Ülkede yabancılara yönelik spesifik sınırlamalar söz konusu değildir. Karşılıklılık ilkesi çerçevesinde AB üyesi olmayan bir ülke vatandaşının İtalya'da taşınmaz edinmesi mümkündür. Ancak ülkede fiili uygulamanın ve özellikle kırsal kesimde arazi ediniminin yerinde incelenmesi ve sonuçlarının raporlanmasına gereksinim duyulmaktadır. Ülkede diğer AB ülkelerinden farklı olarak emlak vergisi oranları hem vatandaş, hem de yabancılar için oldukça düşük tutularak taşınmaz edinimi adeta teşvik edilmektedir. AB'nin kurucu üyelerinden biri olması nedeniyle İtalya'nın deneyimleri kapsamlı olarak analiz edilmiş ve elde edilen bütün sonuçlar raporun izleyen bölümlerinde sunulmuştur.

• ***Letonya*:** Ülkede bağımsızlığın ilanından sonra yabancıların arazi alması yasaklanmıştır. Kasım 1994 tarihinde yapılan Taşınmaz Kanunu, yabancı katılımlı ortak girişimlerle elde edilen arazi mülkiyetine izin vermiştir. Ancak Letonya vatandaşlarının hissesinin çoğunluğunu elinde tutmaları şartıyla söz konusu edinime izin verilebileceği vurgulanmalıdır. Letonya'nın yabancı yatırımları koruyan anlaşmaları yaptığı ülkelerin uyruğundaki kişilerin taşınmaz edinimi ve kullanımına karşılıklı kolaylık sağlanmaktadır.

• ***Litvanya**:* Hükümet; Avrupa ve Transatlantik bütünleşme kıstasını karşılayan AB ve OECD ülkelerinin vatandaşları olan yabancıların tarım arazisi dışındaki arazileri edinmelerine izin veren ve 1998'de yürürlüğe giren anayasayla onaylamıştır. Elde edilen arazi, bina inşaatları için geliştirilen parseller olup, ticari faaliyetler için gerekli olan tesisler ya da mevcut binaların ve tesislerin kurulduğu parselleri kapsamaktadır. Ülkede açıkça tarım ve orman arazilerinin yabancılarca edinilmesi mümkün olmamaktadır. Anayasa, yabancı yatırımcıların öncelik hakları ile birlikte 99 yıllığına araziyi kiralayabilmelerine izin vermesine rağmen sadece devletin ve Litvanya vatandaşı gerçek kişilerinin arazi maliki olabileceklerini hüküm altına almıştır. 26 Nisan 1994 tarihli Arazi Kanunu açık bir şekilde yabancı sermayeli şirketler ile Litvanya şirketlerinin arazi edinmesinin yasaklandığını hüküm altına almıştır. Şirketler ve yabancılar sadece Litvanya vatandaşının sahip olduğu arazi üzerinde bir hak ya da kiralama veya özel bir arazi kullanım sözleşmesi ile arazi kullanım hakkı elde edebileceklerdir.

• ***Macaristan:*** Yabancı gerçek kişiler ve şirketler Macaristan'da oturma, sanayi ya da ticari faaliyet amaçlı taşınmaz edinebilmektedirler. Yabancılar tarım arazilerini yüzölçümünün 6.000 $m^2$'den fazla olmaması ve arazinin yerleşim ya da ticari bölgede (köy dışında) olmaması koşulları ile edinebilmektedirler. Üç yıl ya da daha uzun süreli olarak Macaristan'da yaşayan ve geçimini tarımdan sağlayan yabancılar, Macaristan'da tarım arazisi satın alabilirler. Mevcut yasalar AB üyesi olmayan ülke vatandaşlarının Macaristan'da mülk satın almak için yerel otoritelerden izin almaları gerektiğini hüküm altına almıştır. 1 Mayıs 2004 tarihinden bu yana en az 4 yıldan beri sürekli Macaristan'da yaşayan AB üyesi ülke vatandaşları Macaristan'da hiçbir özel izin almadan yerleşim amaçlı taşınmaz satın alabilmektedirler (Md.88/A, kısım 2). Edinim izninin onaylanma süreci ise 4-8 hafta sürmekte ve genellikle taşınmaz edinimine onay verilmektedir. Bu onayın genel koşulu yabancı mülkiyetinin kamu yararına karşı olmaması ölçütüne dayandırılmıştır.

• ***Malta:*** Malta Kanunlarının 246. Bölümü [Taşınmaz Mülkiyeti (Mukim Olmayanların Edinmesi) Kanunu] ülkede ikametgâh sahibi olmayanların taşınmaz edinmesini ve bu kişiler için hangi hallerde taşınmaz edinme izninin gerekli olduğunu düzenlemektedir. Ülkede yabancıların serbestçe mülkiyet edinmesi üç kategoride ele alınmaktadır. Bunlar;

✓ En az beş yıldan beri Malta'da yaşamakta olan AB vatandaşları: Bu kişiler Malta'da birden fazla taşınmaz edinebilmekte ve bunların taşınmaz edinimi için izin almalarına gerek bulunmamaktadır.

✓ Malta'da beş yıl yaşama şartını gerçekleştirmeyen AB vatandaşları: Bu kişiler ikamet veya yarı-ikamet amaçlı bir adet taşınmaz edinebilirler ve ticari olarak kullanılabilecek ticari bina ve

taşınmazları satın alabilirler. Bu yolla yabancılar da Malta'nın ekonomik gelişmesine katkıda bulunmaktadırlar.

✓ AB üyesi olmayan ülkelerin vatandaşları: Bu kişiler Malta veya Gozo'da sadece bir taşınmaz parçasını "Taşınmaz Edinme İzni" veya "Mukim Olmayanlar Tarafından Taşınmaz Edinme İzni" formu ile Maliye Bakanlığı'ndan izin aldıktan sonra edinebilirler.

Yukarıda kısaca açıklanan kuralların bazı yüksek değerli bölgelere uygulanmadığı ve bu bölgelerde herhangi bir kişinin taşınmaz edinmesi için izin şartının aranmadığı da vurgulanmalıdır. Ancak Malta diğer bazı küçük yüzölçüme sahip ada ülkeleri ile taşınmaz edinimi yönünden benzer özellik göstermektedir.

• ***Meksika**:* Meksika Anayasası arazi mülkiyetini düzenlemekte olup Anayasa ile sınırdan 100 km ya da kıyıdan 50 km'lik bölge içinde yabancıların doğrudan mülkiyet edinemeyeceklerini hüküm altına almıştır. Bu alanlar *sınırlı ya da yasaklı bölge* olarak bilinmektedir. Ancak 28.12.1993 tarihinde onaylanan son Meksika Yabancı Yatırım Yasası, yabancı gerçek kişi ya da yabancı şirketlerin *Fidelicomiso* olarak bilinen, güvene dayalı mülkiyet hakkı edinmesine izin verilmiştir. Alternatif olarak ticari ve sanayi amaçlı şirketler, belirli durumlarda Meksika Anayasasına göre bir taşınmazın tamamını mülk edinebilmektedirler. İmzalanan anlaşma şirketin Meksika Anayasası'na bağlı olduğu ve sahiplerinin kendi ülke yasalarına başvurmayacaklarını belirtmek zorundadırlar. Aynı zamanda, taşınmaz Dışişleri Bakanlığı'na kaydedilmeli ve yerleşim dışı faaliyetlerde kullanılmalıdır. Diğer bir ifadeyle yukarıdaki koşulları sağlayan yabancıların doğrudan turizm, ticaret ve sanayi alanlarında kullanılmak üzere taşınmaz edinebildikleri gözden uzak tutulmamalıdır.

Amerika kıtasında ABD ve Kanada dışındaki ülkelerin mülkiyet rejimlerinin farklılık gösterdiği ve Meksika, Kolombiya, Arjantin ve Brezilya gibi ülkelerin doğrudan yabancı yatırımları ülkelerine çekebilmek için önemli yapısal, yasal ve kurumsal düzenlemeleri gerçekleştirdikleri saptanmıştır. Bu bakımdan proje raporunda öngörülmemekle birlikte, Kanada ve Meksika model olması bakımından taşınmaz piyasaları, mülkiyet rejimleri ve özellikle yabancıların taşınmaz edinimi konuları açısından kapsamlı olarak irdelenmiştir.

• ***Nikaragua**:* Sadece Nikaragualılar ve sermayesinin % 51'den fazlasının Nikaragualıların sahip olduğu tüzel kişilerin coğrafi sınırlardan 20 km'lik şerit dışında kalan bölgelerde mülk sahibi olabilirler.

• ***Panama**:* Panama Anayasasının 286. maddesine göre yabancılar, ulusal sınırlardan itibaren ilk 10 km'lik şerit dışında taşınmaz maliki olabilme hakkına sahip olup, sınır olarak tanımlanan hat dışında kalan bölgelerde yabancıların taşınmaz maliki olmasına izin verilebilmesi mümkün olmaktadır. Ancak izin koşulları oldukça ağır ve işleyişin yavaş olduğu bilinmektedir.

• ***Peru:*** Peru'da yabancı uyruklu kişiler, coğrafi sınırlardan 50 km'lik şerit içinde arazi, su kaynakları ve madenleri gibi doğal kaynakların maliki olmazlar. Belirtilen alan ve kaynaklar dışında yabancıların taşınmaz edinimlerine izin verilebilmektedir.

• ***Slovakya**:* AB'ye katıldığı zamandan beri fiili olarak herkes Slovakya'da taşınmaz alabilir. Taşınmaz pazarı herkese açık olup, hiçbir vatandaş, ikamet yeri ayrımcılığı yapmaz. Aynı zamanda, potansiyel alıcının şehirde bir apartman ya da dağlık alanda ve kırsal kesimde bir kulübe istemesi bir şeyi değiştirmez. *Taşınmaz edinimin tek istisnası tarım ve orman arazileri olmuştur.* Maden koruma ve kullanma yasasına göre (Maden Kanunu ya da Su Kanunu, 184/2002) yabancılar bu tür arazileri satın alamazlar ve bağış kabul edemezler. Ancak 1 Mayıs 2007 tarihinden itibaren yabancılar potansiyel alıcının arazide en az 3 yıl süre ile işletme yapması ve geçici olarak Slovakya'da ikamet etmesi şartı ile tarım ve orman arazilerini satın alabilmekte ya da bağış kabul etmesine imkan verebilmektedir.

• ***Polonya:*** AB ülkesi dışındaki yabancıların taşınmaz üzerinde mülkiyet veya ayni hakkı edinmesi veya bu tür haklara sahip şirketlerin kontrolünü kazanabilmeleri için öncelikle İçişleri Bakanlığı ve diğer idarelerden izin alması gerekmektedir. Gerekli izin alınmaksızın gerçekleşen kazanımlar hükümsüzdür. Ancak AB ülkelerinin vatandaşları Polonya'da herhangi bir izin alınmasına gerek duymaksızın taşınmaz edinebilmektedirler. Bu kuralın istisnası tarım ve orman arazisi teminidir. Bu tür arazilerin AB ülkeleri vatandaşları tarafından edinimi de 30 Nisan 2016 tarihine kadar İçişleri Bakanlığı'nın iznini gerektirmektedir. Bu kurallar aynı zamanda Norveç, İzlanda, Lihtenştayn ve İsviçre gibi ülkeler için de uygulanabilir.

İzin özellikle yabancıların satış, değiştirme, bağışlama, ortaklıkların feshi, mirasın bölünmesi ve mirasın feshi gibi sözleşmeler aracılığı ile temin edilen taşınmazlarda gerekli olmaktadır. Ayrıca izin gerektiren diğer bir edinim mahkeme kararı ya da yönetim organlarının kararına ve talimatına göre yapılan işlemlerdir. (Örneğin, ortaklığın dağılmasına ilişkin mahkeme kararı ya da mirasın bölünmesi gibi). Son olarak, vasiyet üzerine taşınmazın miras olarak temini durumu için de izin alınması gerekmektedir. Vasiyet doğrultusunda bir taşınmaza sahip olan bir yabancı, İçişleri Bakanlığı'ndan taşınmazın edinimi için izin almak zorundadır. Polonya'da bir yabancının edinebileceği taşınmazın yüzölçümü 0,5 hektarı aşamaz. Yabancı, Polonya'da ticari işletme faaliyeti yürütse bile, bu alan iş kolunun doğal yapısı gereği en fazla söz konusu faaliyet için gerekli olan arazi miktarı kadarı olabilir ve faaliyetin gerektirdiğinden daha fazla arazi edinimi mümkün olamaz. Taşınmaz edinebilmek için alınan izin yayınlanma tarihinden itibaren 2 yıl geçerli olup, bu koşullarda yabancı, yetkilendirilmiş 2 yıllık taşınmaz teminine sahip demektir. Bir taşınmazın yabancı kişilerce izin alınmadan edinilmesi geçerli olmamaktadır. Polonya uygulamasında özellikle faaliyet için gerekli olan arazi miktarının tespiti konusu, Türkiye'de hiçbir kısıtlama olmadan yabancı sermayeli şirketler ile Türk Hukukuna tabi ancak sermayesinin tamamı veya çoğunluğunu yabancıların oluşturdukları şirketlerle ilgili düzenlemelerin yeniden gözden geçirilmesi bakımından yararlı bulunmaktadır. AB'nin yeni sayılabilecek üyelerinden olması nedeni ile Polonya'nın deneyimleri kapsamlı olarak irdelenmiş ve elde edilen bütün bulguları içeren rapor izleyen bölümlerde ayrıca sunulmuştur.

• ***Romanya:*** Romanya Yasası (Md.44) hükümlerine göre yabancı ülke vatandaşları ve vatansızların Romanya'nın AB'ye girmesi sonucu gelişen koşullara ve Romanya'nın karşılıklı olarak tarafı olduğu yasalarla düzenlenen koşullara göre uluslararası anlaşmalara bağlı taşınmaz edinimlerine izin verilmektedir. AB üyesi ülke vatandaşları ve tüzel kişiliklere 312/2005 Sayılı Yasa ile Romanya'nın AB üyesi olmasının hemen sonrasında Romanya vatandaşları ve tüzel kişilerle aynı koşullarda arazi edinimi imkanı verilmiştir. Ancak, kanunun ileri sürdüğü arazi temini kapasitesi başlangıç döneminde farklı aşamaları içermektedir. Buna göre; (i) Romanya'nın AB'ye katılmasından 5 yıl sonra, ikinci merkez kurmak ve ikamet etmek için arazi talep eden yabancılar ve (ii) Romanya'nın AB'ye katılmasından 7 yıl sonra tarım ve orman arazisi (ticari kuruluş olarak çalışan çiftçiler dışında) talep eden yabancılara arazi edinim imkanı verilmektedir. Bunların dışında arazi ediniminde sınırlama söz konusu değildir. Ancak yukarıda açıklanan sınırlamalar yabancılar ile vatansızların Romanya'da miras yoluyla taşınmaz edinimi halinde uygulanmamaktadır. AB'nin yeni üyelerinden biri olması nedeniyle Romanya'nın deneyimleri kapsamlı olarak değerlendirilmiş ve elde edilen bütün bulguları içeren rapor izleyen bölümlerde ayrıca sunulmuştur.

• ***Rusya:*** Rusya 1917-1991 döneminde Sosyalist mülkiyet veya kolektif mülkiyet rejimini en sıkı uygulayan ülkelerin başında gelmiştir. Ancak 1991 yılından sonra kademeli olarak özel mülkiyet ve piyasa ekonomisine geçiş sürecine girilmiştir. Günümüzde genel kural olarak yabancıların Rusya Federasyonunda taşınmaz edinebilmeleri mümkündür. Ancak taşınmaz ediniminde Federal nitelikte bazı kanunlarla sınırlamalar getirilmiştir. Daimi ikamet iznine sahibi olan yabancılar, Rusya vatandaşları ile eşit statüde olduklarından, bu sınırlamalar onlar için geçerli değildir. Sınırlamalar Rusya'da ikamet etmeyen ya da ikamet etse bile *daimi veya sürekli ikamet izni* olmayan yabancılar için geçerlidir. Mevzuata göre Rusya'da;

✓ Tarım Arazileri Kanunu'na göre yabancıların köylerde arazi mülkiyeti edinmesi mümkün değilken tarım alanlarını kiralamaları mümkün olmaktadır.

✓ Arazi Hakkında Federal Kanun'a göre, Rusya Federasyonu Cumhurbaşkanı'nın belirleyeceği bölgelerde (sınır bölgeleri veya diğer bölgeler) yabancılar arazi mülkiyeti edinemezler.

✓ Bahçe İşleri İçin Kurulmuş Ortaklıklar Kanunu'na göre, yabancılar bahçe işleri için kurulmuş ortaklıklara tahsis edilen arazilerin mülkiyetini edinemezler. Ancak yabancılar bu ortaklıklara üye olmaları halinde söz konusu arazileri kiralama yoluyla kullanabilirler.

✓ Arazi Hakkında Federal Kanun'a göre, yabancıların bina mülkiyetini edindiklerinde binanın arsa payını önalım hakkı ile satın alma hakkına sahip olamadıkları bazı durumlar söz konusu olabilir. Bu özel durumların hangileri olacağını Rusya Federasyonu Cumhurbaşkanı belirleyebilir.

Rusya Federasyonu'nda yabancılar ve vatansızlar iki grupta ele alınmıştır. Bunlar; daimi ikamet iznine sahip olan yabancılar ve bu izne sahip olmayan yabancılardır. Daimi ikamet izni

sahibi olan yabancılar ve vatansızlar Rusya Federasyonu'nda Rusya vatandaşları ile aynı haklara sahiptirler. Yabancıların haklarına getirilen kanuni sınırlamalar bu yabancı grubuna uygulanmaz. Hatta bunlar Rusya vatandaşları gibi ülkeye giriş-çıkış yapabilmektedirler. Daimi ikamet izni olmayan yabancı grubuna gelince; bu yabancılar ve vatansızların durumu Rusya Federasyonu Anayasası'nın 62. maddesinde *eşitlik ilkesi* ile garanti altına alınmıştır. Bu yabancıların hukuki durumları "*Yabancıların Hukuki Durumları Hakkında Federal Kanun*'da" her yönüyle düzenlenmiştir. Ancak mülkiyet hakkına ilişkin düzenlemeler bu kanunda mevcut değildir. Dolayısıyla yabancıların taşınır ve taşınmaz mülkiyet hakları, Rusya vatandaşları ile eşitlik ilkesi kapsamında ele alınmaktadır. Ancak bazı Federal kanunlarla mülkiyet haklarına özel sınırlamalar getirilmiştir. Yabancıların Rusya Federasyonu'nda müstakil konut, apartman ve katta bağımsız bölüm mülkiyetinin iktisabına ilişkin hiçbir kısıtlayıcı düzenleme yoktur. Dolayısıyla yabancılar ve vatansızlar Rusya Federasyonu'nda diledikleri taşınmaz mülkiyetini satın alma yoluyla veya miras yoluyla edinebilirler. Kanunlarda buna ilişkin karşılıklılık şartı da öngörülmemiştir. Yabancıların Rusya'da taşınmaz mülkiyet edinim hakkına getirilen sınırlamalar sadece yukarıda sayılan arazilere ilişkin kısıtlamalar çerçevesinde yapılmıştır.

Eski SSCB'nin dönüşümü ve özellikle mülkiyet alanında yaşanan radikal değişim ile Türk iş adamlarının ülkedeki yatırımlarının büyüklüğü ve özellikle gelecek yıllardaki artış eğilimi dikkate alınarak Rusya'nın deneyimleri detaylı olarak irdelenmiştir. Araştırma sonuçlarına göre eski Doğu Bloku içinde Rusya'da yabancıların taşınmaz edinimin 2000'li yıllarda çok hızlı bir artış gösterdiği ve özellikle Türk vatandaşlarının yatırımları ve taşınmaz edinimlerinde çok hızlı artışın olduğu gözlenmiştir. Ancak gerek Rusya, gerekse diğer Merkezi ve Doğu Avrupa Ülkelerinde yabancılara sağlanan mülkiyet hakkına ilişkin sıklıkla mevzuat ve uygulama değişikliğine gidilmesi, yabancı yatırımcılar ve Türk vatandaşları için önemli bir risk kaynağı olarak görülmektedir.

- ***Slovenya:*** Yabancıların Slovenya'da taşınmaz edinmeleri, bu ülkenin iç yasal düzenlemeleri ve uluslararası düzeydeki anlaşmalar çerçevesinde düzenlenmiştir. Mevcut duruma göre Slovenya'da bu ülkenin vatandaşlarıyla eşit şartlar altında taşınmaz edinme imkânına sahip olan ülkeler ABD, AB üyesi ülkeler, Norveç, Lihtenştayn, İzlanda ve İsviçre'dir. Bu ülkelerin dışında, AB'ye aday ülkelerin de karşılıklılık şartının bulunması kaydı ile Slovenya'da taşınmaz edinmeleri mümkün kılınmıştır. Diğer yabancılar için taşınmaz edinimi mümkün olamamaktadır.

- ***Ukrayna:*** 1992 Arazi Kanunu sadece Ukrayna vatandaşlarının ikamet veya tarımsal kullanımlar için arazi maliki olabileceklerini hüküm altına almıştır. Ülkede ister Ukraynalı olsun, ister yabancı olsun, tüzel kişilerin (Ukraynalı tarımsal işletmeler dışında) arazi sahibi olmalarına izin verilmemektedir. Yabancıların arazi mülkiyeti edinimi yasaklanmış ve sadece yabancıların araziyi kiralayabilme hakları bulunmaktadır. 1992'deki Başkanlık kararını takiben yabancıların büyük şehirlerde bina, apartman ya da ofis satın almalarına izin verilmiş ve bu yolla yabancı sermaye girişinin artırılması yoluna gidilmiştir. Karadeniz'in kuzeyinde yer alması ve özellikle Türk girişimcilerin tercih ettikleri bir ülke olması nedeniyle Ukrayna'da yabancıların ve özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinim olanakları izleyen bölümlerde detaylı olarak ele alınmıştır.

- ***Yunanistan:*** Ülke yüzölçümünün büyük çoğunluğunda taşınmaz edinimi konusunda yerli-yabancı ayırımı yapılmamaktadır. Yalnızca AB üyesi ülkelerin vatandaşı olmayan yabancıların sınır bölgelerinde (Doğu Ege, On iki Adalar, Kuzey Yunanistan, Girit ve Rodos gibi bölgelerde) taşınmaz edinmeleri konusunda sınırlamalar söz konusudur. Bu bölgelere ilişkin başvurular Savunma Bakanlığı'na yapılmaktadır. Ancak Yunanistan'da 2010 yılından bu yana yaşanan ekonomik kriz nedeniyle doğrudan yabancı yatırımcıyı ülkeye çekmek için AB vatandaşı olmayan yabancılara taşınmaz satışını kısıtlayan yasada önemli değişiklikler yapılmıştır. Yunanistan, daha önce AB vatandaşı olmayan yabancılara taşınmaz satışının yasaklandığı sınır bölgeleri ile adalardaki söz konusu kısıtlamaların yürürlükten kaldırması için son üç yılda yoğun baskı görmesine karşın, bu konuda yasal düzenleme yapmamıştır. Mevcut yasal düzenlemelerle Ege kıyıları ile bütün adaları "sınır bölgesi" olarak tanımlamış olup, yasa değişikliğiyle AB üyesi ülke vatandaşları için dahi ülkenin "sınır bölgelerinde" taşınmaz satın almak isteyenlerin Yunan Savunma Bakanlığı'ndan izin alma zorunluluğu sürdürülmektedir. Yabancılar ve hatta AB vatandaşlarının taşınmaz alım-satımı ile ilgili olarak önemli kısıtlamaların olması ve yasaklı bölge dışında uzun zaman alan izin alma zorunluluğunun olması, ülkede yabancıların taşınmaz edinimlerinin açıkça kısıtlanmasına neden olmaktadır. Ülkenin finansal iflasa sürüklenmesine ve mevcut borçlarını çevirememe riskine rağmen, sınırlar ve adalarda yabancılara taşınmaz edinimi hakkının verilmemesi, ülkenin mülkiyet yaklaşımı Türkiye ve diğer gelişmekte olan ülkelere model olarak gösterilebilir. Taşınmaz

ediniminde ilke olarak izin alma zorunluluğunun bulunması ve izin almada somut ölçütlerin olmaması ve bu yüzden birçok başvurunun sonuçsuz kalması, taşınmaz piyasalarında mülkiyet yapısının korunması açısından önemli bir ölçüt olarak ele alınmalıdır. Açıkça ifade etmek gerekirse, *Yunanistan'ın borç yükü ve ekonomik krize bağlı olarak yabancı edinimlerinde kolaylık sağlama yoluna gitmemesi, Türkiye ve diğer gelişmekte olan ülkelerde yabancı politikalarının geleceği yönünden oldukça anlamlı bulunmaktadır.*

• ***Amerika Birleşik Devletleri (ABD):*** Yabancıların ABD'de taşınmaz edinmelerini kısıtlayan federal ve eyalet düzeylerinde birçok düzenleme bulunmaktadır. Yabancı edinimlerinin izlenmesi açısından en kritik ve kompleks ülkelerin başında ABD gelmektedir. Ön araştırma sonuçlarına göre detaylı inceleme yapılmasına karar verilen ülkelerden biri olan ABD için detaylı çalışmalar tamamlanmış olup, söz konusu ülkede konuyla ilgili düzenleme ve uygulamaların özet raporu izleyen bölümde verilmiştir.

## 3. GENEL DEĞERLENDİRME

Bazı ülkelerde yabancılara taşınmaz mülkiyeti, bazılarında üst hakkı ve bazılarında kiralama olanağı verilirken, bazı ülkelerde yabancılara kısmen veya tamamen bütün taşınmazlar veya sadece doğal kaynakların (arazi, su, madenler, balıkçılık kaynakları, enerji gibi) mülkiyetini edinim hakkı verilmemektedir. Öncelikle tarihsel gelişim sürecinde literatüre dayalı olarak yabancıların taşınmaz ediniminin gelişimi ve bugünkü durum ülkelere göre incelenmiştir. Ön araştırma sonuçlarına göre ulusal strateji geliştirme bakımından incelenmesinde fayda görülen seçilmiş ülkelerde genel olarak yabancılar ve özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamaların detaylı analizinin yapılması işlemine devam edilecek ve bu alandaki temel eğilimler ve sorunlar tespit edilecektir.

Yukarıda çeşitli ülkelerde yabancıların taşınmaz edinim hakkı genel yasal çerçevesi ve uygulamaları yönünden ele alınmıştır. Bu ülkelerden bazılarının tarihsel ve coğrafi özellikleri veya ekonomik ve politik sistemleri yönlerinden dikkat çekici uygulamaları olduğu gibi, bu ülkelerin dışında kalan bazı ülkeler de yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda hukuki yaklaşımı itibariyle incelenmeye değer görülmüştür. *Bu çerçevede Yunanistan, İsrail, Malta, Çin, Polonya, Rusya, ABD, İngiltere, Almanya, Fransa, Hollanda, İtalya ve Azerbaycan ile yukarıda ele alınmamakla birlikte Suriye gibi ülkelerin hukuk sistemlerinde yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda daha detaylı bir çalışma yapılması uygun görülen ülkelerdir.* Anılan ülkelere ilişkin detaylı araştırmalar ve karşılıklı görüşmelerle yasal düzenleme ve uygulama konusundaki gelişmelere ilişkin veriler toplanmış ve değerlendirilmiştir. Seçilmiş önemli ülkelere ilişkin raporlama çalışması tamamlanmış olup, aşağıda federal ve eyalet düzeyinde yabancıların taşınmazı edinimi çok kompleks düzenlemelere konu olan seçilmiş ülke modelleri ve uygulamaları kısaca özetlenmiştir.

Türkiye'de daha önce gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz edinimi konusunda sağlanan kolaylıklar ve getirilen kısıtlamalarla ilgili yeterli ve kapsamlı karşılaştırmalı bilimsel araştırma yapılamamış ve bu alanda önemli bilgi asimetrisinin olduğu gözlenmiştir. Ülke incelemeleri aşamasında AB müktesebatı ve uyum açısından örnek ülke seçiminde AB'nin kurucu üyeleri ile yeni üye ülkelerin temsil edilmesine özen gösterilmiş ve AB ülkelerine ilave olarak Orta Doğu, ABD, Rusya, Azerbaycan ve Körfez ülkelerindeki durum da incelenmiştir. Ülke örneklerinin incelenmesinin amacı; yasal ve fiili karşılıklılık ilkesinin uygulanmasındaki temel ölçütler (tam ve kısmen uygulamalar), yabancılara getirilen kısıtlamalar ve bunların nedenleri, Türk vatandaşlarına taşınmaz ediniminde uygulanan işlemler (sağlanan kolaylıklar veya çıkarılan güçlükler ile taşınmaz edinim istatistiklerinin derlenmesi gibi), ulusal ve bölgesel düzeylerde yabancılara getirilen taşınmaz edinimine ilişkin üst sınırlar veya kısıtlayıcı ölçütler, kısıtlama nedenleri ve gerekçeleri, ulusal ve bölgesel düzeylerdeki normların tespiti) ile yabancıların taşınmaz ediniminde uygulanan iş ve işlemlerin aşamalarının (yapılan uygulamalar, dayanakları ve gerekçeleri gibi) incelenmesidir. Bazı ülkelerde mülkiyet yaklaşımındaki farklılıklar (İngiltere, Azerbaycan, Dubai, Danimarka gibi) ile karşılıklılık ilkesinin yorumlanma ve uygulanma biçimlerine yönelik yaklaşımlar analiz edilecek ve bu durumun yabancıların taşınmaz edinimine etkileri değerlendirilecektir. Yabancıların taşınmaz edinimine yönelik uluslararası eğilimler, seçilmiş ülkelerde benimsenen yaklaşımlar ve yasal ve fiili karşılıklılık ilkesinin uygulanma biçimlerinin analizine, müşteri kurum ve karar organlarının büyük ölçüde gereksinimi bulunmaktadır. Ülke örneklerinin raporlanmasıyla seçilen ülkelerde taşınmaz edinimi konusunda bilimsel bir çalışma ortaya konulmuş olacak, müşteri kurumun ulusal ve yerel normların tespitinde kullanabileceği

somut veriler veya ölçütlerin geliştirilmesine altlık sağlanabilecek, yapılacak ulusal düzenlemelerin AB ve rekabet hukuku yönünden değerlendirilmesi mümkün olabilecektir.

Özellikle Türkiye'nin AB müktesebatına uyumu açısından üye ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine yönelik mevzuat ve uygulama ile ilgili gelişmeler ve güncel bilgilerin toplanması, bunların ulusal politika geliştirme sürecinde kullanılması, ulusal düzeyde yapılan düzenleme ve uygulamaların seçilen pilot illerde kapsamlı bir etki analizinin yapılması ve bu çalışmaların sonuçları ile uluslararası hukuk çerçevesinde yabancı edinimlerine yönelik politikaların saptanmasına ihtiyaç olduğu bilinmektedir. AB'ye yeni üye olmuş ülkelerin geçirdikleri aşamalar ve bu dönem içinde yapılan çalışmalar ile etki değerleme çalışmaları incelenip derlenerek Türkiye-AB müzakereleri için altlık oluşturulması sağlanmıştır.

## BEŞİNCİ BÖLÜM

# SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER VE UYGULAMALARIN GELİŞİM SÜRECİ İÇİNDE KAPSAMLI ANALİZİ VE TÜRKİYE MODELİ İÇİN DEĞERLENDİRİLMESİ

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Neslihan ERDAL NALÇACI**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Doç. Dr. Esra DARDAĞAN KİBAR**

*Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Bölümü*

**Prof. Dr. Veysel BAŞPINAR**

*Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı*

**Prof. Dr. Feriha Bilge TANRIBİLİR**

*Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Devletler Özel Hukuku Anabilim Dalı*

## 1. GİRİŞ

Tarihsel gelişim sürecinde ülkelerin ekonomik ve siyasal gelişimlerine bağlı olarak yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili uygulamaları ve yapılan yasal düzenlemeleri ilgili ülkelerin Adalet Bakanlıkları, Maliye/Ekonomi Bakanlıkları, Mahkemeler, Üniversiteler ve diğer kaynaklardan yararlanılarak derlenmiş ve elde edilen bütün veriler değerlendirilerek aşağıda sunulan özet sonuçlara ulaşılmıştır. Özellikle ön araştırma sonuçlarına dayalı olarak farklı özellikleri ve uygulamaları nedeniyle detaylı olarak incelenmesine karar verilen ülkelerin veya özellik gösteren seçilmiş ülkelerde genel olarak yabancılar ve özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamalarının karşılaştırmalı analizlerine ilişkin olarak;

- AB'nin kurucu üyeleri ve yeni üye olmuş ülkelerde hazırlık süreci, tam üyelik ve sonrasında yabancılara (AB üyesi ve diğerleri) taşınmaz edinimde sağlanan avantajlar ve üye ülkeler ve diğer ülkelerin uyrukları ve tabiiyetlerindekilere getirilen kısıtlamaların AB hukuku ve sermayenin serbest dolaşımı yönünden analizi ve sonuçların raporlanması,

- AB müktesebatı ve uyum açısından AB kurucu ülkeleri ile yeni üye olmuş ülkelerde yabancılar ve Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ve değişiminin analizinin yapılması,

- Seçilmiş Akdeniz Bölgesi ülkelerinde (İspanya ve Yunanistan'da) yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamaların analizi ve sonuçlarının raporlanması,

- Seçilmiş AB'ye yeni üye olmuş Doğu Avrupa Ülkelerinde (Bulgaristan ve Polonya gibi) AB'ye üyelik öncesi ve sonrasında yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamaların analizi ve sonuçlarının raporlanması,

- ABD, Meksika ve Kanada'da yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamaların analizi ve sonuçlarının raporlanması,

- Çin'de yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamaların analizi ve sonuçlarının raporlanması,

- Rusya ve Azerbaycan'da yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamaların analizi ve sonuçlarının raporlanması,

- Suriye, İsrail, İran ve Dubai'de yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamaların analizi ve sonuçlarının raporlanması,

- İlgili ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimin düzenlemesi ile ilgili yasal düzenlemelerle ilgili kanun metinlerinin Türkçeye çevrilmesi ve rapora entegrasyonunun yapılması

işleri hem 9-13 Ocak 2012 tarihleri arasında yürütülen çalıştay sonuçları, hem de kapsamlı literatür analizleri ve ilgili ülkelerden işbirliği yapılan uzmanların desteği ile yapılmış ve aşağıda gruplarına göre ayrı yarı özetlenmiş ve sonuç olarak Türkiye modeli için ana hatları ortaya konulmuştur. İncelenen ülkelerde mevzuatta önemli görülen bölümler Türkçe'ye çevrilerek raporun ilgili kısımlarına entegre edilmiştir. Araştırma sonuçlarına seçilmiş ülkelerde yabancılara taşınmaz mülkiyeti edinimin yasal düzenleme ve uygulama yönlerinden kapsamlı biçimde analizi yapılmış ve elde edilen bütün veriler ile ülkelerde görüşülen uzmanların görüş ve önerilerine göre yapılan çalışmaların genel özeti kısaca aşağıda özetlenmiştir:

## 2. SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN ANALİZİ

Ülkelere göre yabancıların taşınmaz edinimi ve getirilen kısıtlamalar farklılık göstermektedir. Araştırmada incelenen devlet modellerinin tasnifi eşitlik esasının bulunup bulunmamasından ziyade, Avrupa Birliği (AB) hukuk düzeni merkez alınarak yapılmıştır. Bunun başlıca sebepleri Türkiye'nin Birliğe giriş perspektifi ve benimsenen kısıtlamaların çok farklı kıstaslara dayanması, ayrıca gerek Birlik üyesi devletler mevzuatında gerek Birlik dışı devletler hukuk düzenlerinde kısıtlamalar açısından farklı uygulamalara tesadüf edilmesidir. Sadece bu raporda incelenen devletler değil, Dünyadaki diğer devletlerin hukuk düzenleri de esas alınsa,

eşitlik ilkesinin mevcudiyeti veya kısıtlamalar yahut kısıtlama türlerinden hareketle tutarlı bir tasnife gidilmesinin mümkün olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Proje öneri formundaki açıklama ve yöntemlerin aksine incelenen AB üyesi devletler de kendi içinde Birliğin genişleme süreci ekseninde farklı gruplandırılmaya tabi tutulması zorunlu görülmüştür. Bilindiği üzere, 1990 sonrasında Doğu Bloku dağılmış ve eski Doğu Blokuna dahil devletlerin ekonomik ve siyasal düzenleri temelden değişikliğe uğramıştır. Sözü edilen devletlerin önemli bir kısmı AB'ye 2000 yılı sonrasında üye olarak kabul edilmeye başlanmıştır. Dolayısıyla 2000 yılı sonrasında AB'ye giriş süreci çerçevesinde belirtilen devletlerin mülkiyet rejimleri esaslı bir biçimde değişmiş ve serbest dolaşım ilkesinin aşamalı olarak yerleşmesini sağlamak üzere bu devletlerde geçiş dönemleri kabul edilmiştir.

### 2.1. 2000 Yılından Önce AB'ye Üye Olan Devletler

#### 2.1.1. Almanya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Almanya'da yabancıların taşınmaz edinimine yönelik herhangi bir yasal sınırlama yoktur. Gerek yasal bazda, gerek uygulamada yabancılar da vatandaşlarla aynı kurallara tabi kabul edilir. Ayrıca Alman vatandaşları ile Almanya'da yaşayan yabancılar arasında arsa arazi edinimde de herhangi bir fark bulunmamakta olup, hangi ulustan olursa olsun herkes Almanya'da bir Almanın alabileceği şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. Ancak Almanya'da taşınmaz edinmek hiçbir koşulda taşınmaz edinen kişiye Almanya'da oturma hakkı vermediği gibi, kural olarak ülkeye giriş çıkışlarda ve vize almada da kolaylık sağlamamaktadır. Almanya'da mülkiyet hakkı, Federal Almanya Cumhuriyeti Anayasası (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland) Md.14'de "*Mülkiyet ve miras hakları teminat altındadır. Bu hakların kapsam ve sınırları kanunlarla tespit edilir. Mülkiyet mükellefiyet yükler; onun kullanılması aynı zamanda toplumun yararına da hizmet etmelidir"* şeklinde teminat altına alınmıştır. Almanya Anayasası'nda konut dokunulmazlığı, mülkiyet ve miras hakkı temel haklar arasında sayılmıştır (Md. 13 ve 14)[183]. Anayasa'da mülkiyet iktisabı konusunda yabancılar ile ilgili kısıtlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak Federal Anayasası'nın 116. maddesinde Alman vatandaşlığı tanımlanarak, bu tanımın dışında kalanların yabancı olduğu açıklanmıştır. Gerçekten de Anayasa'nın 116. maddesine göre, *"(1) Bu Anayasa'daki anlamda Alman, diğer kanunî düzenlemeler saklı kalmak üzere, Alman vatandaşlığına sahip olanlar veya Alman soyundan olup 31 Aralık l937 tarihindeki Alman İmparatorluğu sınırları içinde kabul edilmiş olan mülteci veya sürgün edilenler ile bunların eşi veya füru, (2) 30 Ocak 1933 ve 8 Mayıs 1945 tarihleri arasında siyasi, ırkî veya dinî nedenlerle vatandaşlıktan çıkarılanlar ve bunların füru, başvuruları üzerine tekrar vatandaşlığa alınırlar. Bunlar, 8 Mayıs l945'den sonra Almanya'da yerleştikleri ve aksine bir istekte bulunmadıkları takdirde vatandaşlıktan çıkarılmış sayılmazlar*" hükmünü amirdir. Yukarıdaki tanım dışında kalan kişiler yabancı sayılmaktadır[184].

Yabancılara yönelik mülkiyet hakkı sınırlaması bulunmamaktadır: Medeni Kanuna Giriş Kanununun 86. maddesine göre Yabancıların veya idari merkezleri, (ana yönetim yerleri) veya ana- yerleşim alanları, federal sınırlar dışında bulunan tüzel kişilerin (yabancı tüzel kişiler), hak edinimini sınırlayan veya izne bağlı kılan hukuki düzenlemeler 30 Haziran 1998'den itibaren geçerliliklerini yitirmektedir. Alman vatandaşlarının ve iç hukuka tabi tüzel kişilerin ilgili devletlerde hak edinimin sınırlandırılması durumunda ve dış politikanın, özellikle karşılıklılık prensibinin gerektirmesi halinde, Federal Hükümet, Eyaletler Meclisi'nin onayına bağlı olarak, yabancıların ve yabancı tüzel kişiliklerin hak edinimini sınırlandırmaya veya izne tabi hale getirmeye yetkili kılınmıştır. İkinci paragraftaki düzenleme, Avrupa Birliği üyesi ülkelerden yabancı gerçek ve

---

[183] Madde 14: "Mülkiyet ve miras hakları güvence altındadır. Bu hakların kapsam ve sınırları yasalarla belirlenir. Mülkiyet yükümlülük doğurur. Mülkiyet hakkının kullanımı aynı zamanda toplumun yararına hizmet etmelidir. Kamulaştırma, ancak toplumun yararı için olanaklıdır. Kamulaştırma yalnız tazminatın biçim ve ölçüsünü düzenleyen bir yasayla veya bir yasaya dayanarak yapılabilir." Madde 15'de ise "toprak ve arazi, doğal kaynaklar ve üretim araçları, toplumsallaştırma amacıyla, tazminatın biçim ve ölçüsünü belirleyen bir yasayla, kolektif mülkiyet veya kamu ekonomisinin diğer şekillerine dönüştürülebilir"

[184] Temel kaynak için bkz. G. Janssen, C. Büttner ve C. Nicolai, Analysis of the Legal Basis on Purchase and Acquisition of Real estate by Foreigners in the European Union, the Federal Republic of Germany, the Kingdom of Belgium and the Kingdom of Denmark, Leibniz Institute of Ecological Urban and Regional Development e.V., Dresden, Germany, Verfassungen der EU-Mitgliedstaaten, 6.Auflage, München, Beck-Texte,2005.

yabancı tüzel kişiler için geçerli değildir" hükmüne amirdir.

Türkiye ile Almanya arasında 1927 yılında yapılan İkamet Anlaşması 3. maddesi gereğince bu ülkelerin vatandaşları kanunî kısıtlamalara uyma şartıyla taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilirler. Bununla birlikte Almanya'da yabancıların taşınmaz iktisabı konusunda herhangi bir yasal sınırlama yoktur. Gerek yasal düzenleme olarak ve gerekse uygulamada, yabancıların da vatandaşlarla aynı kurallara tabi olduğu kabul edilmektedir. Yine aynı anlaşmanın 1. maddesine göre, şirketler de bu anlaşmadaki şartlardan yararlanır. Dolayısıyla Türkiye ve Almanya arasında akdî mütekabiliyet gerçekleşmiştir. Federal Almanya'da taşınmaz iktisabı Medenî Kanun (BGB) 873. ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir.

Almanya Federal Cumhuriyeti'nde yabancıların taşınmaz iktisabında kısıtlama söz konusu olmadığı gibi, iktisap açısından diğer ülkelerden farklı olarak, iktisap edilecek taşınmazın tarım toprağı, mer'a, çayır, maden sahası vb. olması sonucu değiştirmemektedir. Mevzuata açık hüküm olmamasına rağmen ülke sınırları içinde yabancılar sadece bir adet arsa, ancak birden fazla konut/yapı maliki olabilmektedirler. Yabancılar ve özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi yönünden bir farklılık bulunmamaktadır. Özellikle 2012 yılından sonra satışa çıkarılan doğu şehirlerindeki kamu arazilerinin satışı sürecinde Türk vatandaşlarının da arazi edinimi yasal yönden mümün olmakla birlikte, edinim sürecinde araziyi kullanım için bazı belgelerin istenmesi (konuyla ilgili eğitim almış olmak gibi), söz konusu taşınmazların ediniminde Türk vatandaşlarının etkin olmalarına olanak vermeyecektir.

Taşınmazın iktisabı için, taahhüt işlemi olan satım sözleşmesinin yapılması, tarafların mülkiyetini devri konusunda rızalarının uyuşması ve yeni malikin adının tapu siciline tescil edilmesi gerekir. Tescil bu ülkede de kurucu (ihdasî) etkiye sahiptir.

Almanya'da taşınmaz edinmek, hiçbir şekilde taşınmaz iktisap eden kimseye Almanya'da oturma hakkı vermediği gibi, kural olarak ülkeye giriş çıkışlarda ve vize almada da kolaylık sağlamamaktadır. Örneğin, Berlin'de bir anataşınmaz maliki olan ve bir Alman Bankası'nda 500.000 $ tasarrufu olan bir kişi, mevcut birikimi ile Frankfurt şehrinde bir başka anataşınmazı daha satın almak için ziyaretçi vizesi talep etmiş, ancak başvurusu reddedilmiştir. Başvuru sahibine "apartman almanızdaki risk Almanya'ya yerleşmenizdir ve biz de bunu istemiyoruz" denilmiştir. Asyalı yatırımcı apartmanı sadece yatırım amaçlı almak istediğini belirtmiş olmasına karşın, sonuç değişmemiştir. Sonuç olarak Alman modeli, ülkede yaşamak için yabancılara taşınmaz edinimine uygulamada izin vermeyen ve taşınmaz edinimi ile göç sorununun birlikte ele alan ender modellerden biri olmuştur.

Almanya'da Oturma Müsaadesi (Göçmen) Kanunu yabancı tüzel kişilerin yerleşme koşullarını ve özellikle girişimciler için ikamet hakkını düzenlemiştir (Md.21 AufenthG). Buna göre bir yabancı girişimciye oturma müsaadesi verilir, eğer genel bir ekonomik çıkar veya yerel bir gereklilik mevcut ise, işin ekonomiye olumlu katkı yapması beklenirse ve maliyeti öz sermaye veya kredi teminatı ile sağlanmışsa; (i) En az 250.000 € öz sermaye ve beş kişilik istihdam sağlanması halinde 1 ve 2 nolu hükümlerde belirtilen şartların yerine geldiğinden hareket edilir. Birinci cümledeki şartlar değerlendirilirken girişimcilik fikrinin başarılı olma ihtimali, girişimcinin tecrübesi, sermaye birikimi ve istihdama katkısı göz önünde bulundurulur. Değerlendirme esnasında yetkili kurum ve kuruluşların fikri alacaklar ve (ii) 45 yaş üstü yabancılara, oturma müsaadesi sadece yeterli emeklilik/yaşlılık güvencesine sahiplerse verilir. Sonuç olarak "para kokmaz" ilkesinden hareket ederek sermaye sahibinin pasaportuna değil, parasına bakılarak işlem yapılmaktadır. Taşınmaz sektöründeki yabancı sermaye yoğunluğu, ülkenin uluslararası piyasalardaki rekabet gücünün göstergesi olarak görülmektedir. Alman belediyeleri taşınmaz yatırımcısını kazanmak için emlak fuarlarına iştirak ederken, aynı zamanda birbirileriyle de rekabet etmektedirler (Örneğin, Cannes Uluslararası Emlak Fuarı – MIPIM). 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 vatandaşı veya tüzel kişiliğe sahip bir Türk şirketi Almanya'da konut, arsa, tarım alanı, iş veya büro merkezi satın alabilir. Ama mülkiyet hakkı, Almanya'da ikamet etme hakkını sağlamamaktadır.

### 2.1.2. Avusturya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Avusturya hukuku incelendiğinde yabancıların taşınmaz edinimi bakımından temel ilkenin "sınırlama olduğu veya diğer bir ifadeyle yabancıların taşınmaz edinimi bakımından sıkı

kısıtlamaların tesis edilmiş bulunduğu anlaşılmaktadır. Sınırlamalar hem mütekabiliyet, hem de diğer ölçütlerle yapılmaktadır. Avusturya'da yabancılara getirilen kısıtlamanın iki temel sebebi vardır. Birincisi ülke politikası bakımından yabancı nüfusun çok artmasının istenmemesi, nüfusu belli sınırlarda tutma hedefinin olması; ikincisi ise taşınmaz fiyatlarında ciddi artışlar olmasının arzulanmamasıdır[185].

Avusturya'da yabancılara yönelik kısıtlamalar federal düzeyde mevzuatta yer almamakla birlikte eyalet yasalarının farklılık gösterdiği tespit edilmiştir. Yabancılar tarafından arazi edinilmesi ile ilgili federal eyalet kanunları (*Ausländergrundverkehrsgesetze*) ("LALF") uyarınca yabancılar, Avusturya'da bir taşınmaz edinmek için ilgili federal eyaletin yetkili arazi devir makamından bir ön izin almak zorundadırlar. Avusturya'da dokuz federal eyalet olduğundan, ilgili mevzuat eyaletten eyalete farklılık gösterebilir. Federal Eyaletlerin LALF'ı, diğer şeylerin yanı sıra, yabancı nüfusunun artmasını belirli sınırlar içinde tutmayı ve yurtdışından gelecek, fon kaynakları iyi olan bir talep nedeniyle gayrimenkul fiyatlarında oransız ve makul karşılanamayacak bir artışını önlemek için taşınmaz edinimini sınırlayabilmektedir.

Mevzuata (LALF'a) göre yabancı aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

- Avusturya vatandaşı olmayan bir gerçek kişi,
- Kanuni merkezi yurtdışında bulunan tüzel bir varlık ya da ortaklık,
- Kanuni merkezi Avusturya'da bulunan fakat yabancı tüzel kişiliklerin, ortaklıkların veya gerçek kişilerin baskın/çoğunluk hissesine sahip oldukları tüzel bir varlık ya da ortaklık,
- Kanuni merkezi Avusturya'da bulunan ve (oy verme yetkisi bulunan) üyelerinin çoğunluğu yabancı olan veya yönetim organının çoğunluğunu yabancıların oluşturduğu bir dernek,
- Kanuni merkezi Avusturya'da bulunan bir tröst [vakıf], fon veya benzeri kurum; kanuni amacına göre bu türden bir tröst/fon/benzeri kurumun varlıkları/gelirleri inhisari veya ağırlıklı olarak yabancılara ayrılıyorsa veya yönetimi ağırlıklı olarak yabancılardan oluşuyorsa (Viyana'da geçersizdir).

Kısıtlamadan muafiyetle ilgili olarak; AB ve Avrupa Ekonomil Alanı (AEA; European Economic Area-EEA) vatandaşları, Devletlerin ve Uluslararası Kuruluşların yabancı misyonlarıyla ilgili olarak, Devletler (mütekabiliyet tesis edilmişse) ve Avusturya'nın üye olduğu Uluslararası Kuruluşlar (BM ve OECD gibi), karı-kocalardan biri Avusturya vatandaşı ise, eşlerin ortak gayrimenkul edinimleri ve spesifik antlaşmalar veya ikili anlaşmalara bağlı olarak taşınmaz edinimine ilişkin kısıtlamaların, söz konusu spesifik kişiler grubuna uygulanmadığı saptanmıştır.

Yabancıların, hukuki muamelenin geçerliliğini teminat altına almak için ilgili LALF uyarınca ön onay almaları gerekmektedir. Satış sözleşmeleri, bağış senetleri ve irtifak hakkı anlaşmaları gibi bütün hukuki muameleler bu kanunlar kapsamındadır. İlgili LALF'a uyulması aşağıdaki şekilde teminat altına alınmıştır:

- Yaklaşık 20.000 Avroya kadar idari para cezaları ve
- Hukuki muamelenin geçersizliği (edinim permisi esasen önkoşul niteliğindedir ve edinim permisi olmadan tapu dairesi satın alanı yeni sahip olarak tescil etmez, yani mülkiyetin devri mümkün değildir).

İlgili arazi devir makamı, temel olarak, hukuki muamele (yani bir yabancı tarafından gayrimenkul edinilmesi);(i) toplumsal fayda, (ii) ekonomik fayda veya (iii) kültürel fayda sağlıyorsa ön izin vermektedir. Ancak gerek mevzuatta, gerekse uygulamada söz konusu faydaların nasıl ölçüleceği açıklanmamış olup, esasen fayda ölçümünün subjektif olarak yapıldığı –görüşülen Türk vatandaşları tarafından- sıklıkla vurgulanmıştır.

Aksi halde ve edinim permisinin verilmesi kamunun çıkarlarına (örneğin, güvenlik ve askeri nedenlerle) aykırıysa, ilgili makamın başvuruyu reddetmesi şarttır. Ancak mevzuat ve uygulamadan yararlanılarak toplumsal, ekonomik veya kültürel bir yarar görülen durumlara bazı örnekler verilmiştir (Çizelge 3):

---

[185] Kaynak için bkz. K.Yılmaz, "Real Estate Purchase in Austria by Foreigners", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, Sunuş Raporu, Ankara, 9-13 Ocak 2012

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 taşınmaz satın alabilmektedirler. Ancak, eğer Türk vatandaşlarını temel alan çift taraflı bir anlaşma varsa, yabancı tüzel kişilerde taşınmaz satın almayla ilgili olarak Avusturya vatandaşları ile aynı muameleye tabi tutulacaklardır. Avusturya'daki gayrimenkul edinimiyle ilgili Türk vatandaşlarına ve tüzel kişiliklerine Avusturya vatandaşlarıyla aynı şekilde davranılmasını öngören çift taraflı iki anlaşma bulunmaktadır. Bu anlaşmalardan ilki 1924 senesinde yapılan Avusturya ve Türkiye arasındaki kuruluş hakkıyla ilgili olan çift taraflı anlaşma ve ikincisi de 1963 yılında Türkiye ve Avrupa Ekonomik Topluluğu arasında imzalanmış olan anlaşmadır.

**Çizelge 3.** Eyaletlere Göre Taşınmaz Edinimde Fayda Ölçütleri

| Fayda | Federal Eyalet(ler) | Örnekler |
|---|---|---|
| Kültürel | Burgenland | Bir ressam taşınmaz edinir. |
| Kültürel | Viyana | Uluslararası alanda tanınmış bir bilim insanı, eğitim vermek ve/veya araştırma yapmak üzere Viyana'ya taşınır (akademik enstitünün veya bakanlığın referansı gerekir). |
| Ekonomik | Viyana, Vorarlberg, Aşağı Avusturya | Bir işletme edinilen emlake taşınmakta veya genişlemektedir |
| Ekonomik | Viyana | Bir müessese, edinilen taşınmazı kullanabildiğinden iş hayatında kalmaya devam etmektedir. |
| Ekonomik | Burgenland | Edinilen taşınmaz üzerinde bir işletme açılacak veya istihdam yaratılacaktır. |
| Ekonomik | Styria | İstihdam yaratılmıştır ve vergi gelirleri artar . |
| Ekonomik | Carinthia | İşletme edinilen taşınmaza yerleşmekte veya genişlemektedir (imar veya inşaat kanunlarıyla çelişmeler yoksa). |
| Ekonomik | Carinthia | Bir müessese, edinilen taşınmazı kullanabildiğinden iş hayatında kalmaya devam etmektedir |
| Ekonomik | Salzburg | İşletme edinilen taşınmaza yerleşmekte veya genişlemekte veya bu emlak üzerinde kalmaktadır. |
| Toplumsal | Viyana | Bir şahıs kişisel barınma ihtiyacı içindedir ve Viyana'da zaten başka bir taşınmaza sahip değildir (oturma izni gerekir). |
| Toplumsal | Burgenland, Styria, Salzburg | Bir şahıs uzun yıllar boyunca yurtdışında yaşadıktan sonra Avusturya'ya döner. |
| Toplumsal | Carinthia | Bir şahıs, Carinthia'da zaten başka bir taşınmaza sahip değilse, edinilen emlaki (esas) ikametgahı olarak kullanmak niyetindedir (edinen şahıs Avusturya'da en az 5 yıl ikamet etmişse ve yurtdışına taşınması beklenmiyorsa, geçersizdir). |
| Toplumsal | Carinthia | Ana ikametgahı en az 5 yıl süreyle Avusturya'da olan ve yurtdışına taşınması beklenmeyen bir şahıs edinilen emlaki ikinci ikametgahı olarak kullanmak niyetindedir (imar ve inşaat izinleri zorunludur). |
| Toplumsal | Salzburg | İkinci bir ikametgah niyeti vardır (sadece belirlenmiş alanlarda). |
| Toplumsal | Vorarlberg | Bir şahsın ana çıkarlarının merkezi zaten Avusturya'dır ve vatandaşlık başvurusuyla ilgili işlemler sürmektedir. |

Belirtilen istisnalar dışında kalan ülke vatandaşları taşınmaz edinebilmek için Taşınmazların El Değişimi Kurumuna (Land Transfer Authority) başvurarak izin almak zorundadır. Avusturya'da dokuz eyalet olduğu ve her eyaletin kendi kurumunun bu izni vereceği de unutulmaması gereken bir gerçektir. Yabancıların taşınmaz edinimi nde, öncelikle söz konusu taşınmazın bulunduğu eyaletin tapu takası yetkilisinden onay izni almaları gerekmektedir. Avusturyalı olmayan bir tüzel kişi esas olarak federal eyaletler yasasının dediği üzere yabancıdır. Yabancının ilgili federal kanun, arazi edinimi ve satın alma sözleşmesiyle ilgili yasal geçişin tüm tipleri gereğince bir izne ihtiyacı vardır. Hediye ya da kiralama anlaşması bu kanunlar kapsamındadır. Kişinin taşınmaz edinimini haklı kılacak bir ilgisinin olmaması halinde izin verilmemesi, başvurunun reddedilmesi mümkündür. Bunun haricinde izin 4 hafta ile 3 ay gibi eyaletten eyalete değişen bir sürede verilmektedir.

### 2.1.3. Fransa'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

**i. Ekonomik Yapı ve Yabancı Yatırımlara Yaklaşım:** Avrupa'nın iktisadi açıdan güçlü ülkelerinden biri olup, ülkenin nüfusu 63.126.000 kişi, yüzölçümü 3.274.356.513 ha ve kişi başına düşen arazi miktarı 51,87 ha'dır. Ülke yüzölçümü oldukça büyük ve arazi varlığı oldukça geniş bir ülke olması nedeniyle tarımsal üretim miktar ve çeşit yönünden oldukça yüksek olup, tarımsal üretim yönünden AB içinde birinci sırada yer almakta ve sanayisi de oldukça güçlü bir ülkedir. Endüstri, ülke gelirinin çeyreğini ve ticaret kazancının % 80`inden fazlasını karşılamaktadır. Fransız ekonomisinin 1990'lı yıllardan bu yana en önemli ekonomik sorunları sırasıyla, düşük büyüme hızı, özellikle delokalizasyonun (uluslararası rekabet dolayısıyla üretim maliyetlerinin yüksek kalması nedeniyle fabrikalarının üçüncü ülkelere taşınması) artırdığı işsizlik, bütçe açıkları ve sosyal güvenlik sistemi açıkları olarak sıralanmaktadır.

Fransız ekonomisi özellikle 1990'lı yıllardan bu yana gelişmiş ülkelerin kaydettiği büyüme oranlarının altında bir büyüme gerçekleştirmektedir. 1990'ların başından itibaren bankacılık ve sigortacılık gibi alanlarda faaliyet gösteren ülkenin büyük kurumları büyük ölçüde özelleştirilmiştir. Yüksek orandaki işsizlik hala Fransa için sorun teşkil etmektedir. Fransa'da devletin altyapı ve ulaşım sektörlerinin gelişimine verdiği önem dolayısıyla inşaat sektörü hem çok gelişmiş, hem de devletin kontrolü altında kalmıştır. Fransız inşaat sektörü, Paris'teki iş merkezi bölgesi olan La Defense'ın geliştirilmesinden otoyol inşaatları ve devletin koruyuculuğu altında uluslararası müteahhitlik ihalelerinin alınmasına kadar çeşitli alanlarda faaliyet göstermektedir. Fransız taşınmaz ve inşaat sektöründe sürdürülebilir gelişim için çevre dostu (yeşil) yapılara artan oranda ilgi gösterilmektedir. Fransız hükümeti de düşük veya sıfır enerji tüketen evlerin geliştirilmesi konusunda kararlılık göstermektedir.

Fransa, eğitimli işgücü, kaliteli altyapısı ve büyük pazarı dolayısıyla önemli ölçüde doğrudan yabancı sermaye çeken bir ülkedir. Ancak diğer gelişmiş ülkelere kıyasla düşük düzeyde ar-ge yatırımları, yüksek vergi yükü ve ağır bürokrasisi nedeniyle yabancı sermaye çekmede gerçek potansiyelini yakalayamamakta, hatta Fransız firmaları, düşük vergi ve ucuz işgücünden yararlanmak için Doğu Avrupa, Uzak Doğu, Orta Doğu ve Kuzey Afrika'da giderek daha çok yatırım yapmaktadırlar. Yabancı yatırıma konu alanlar finans, enerji, imalat, telekomünikasyon, taşınmaz ve perakende sektörleridir. Fransa'ya en çok doğrudan yabancı sermaye yatırımında bulunan ülkeler sırasıyla Hollanda, İngiltere, ABD, Almanya, Belçika, İsviçre, İtalya, Japonya, İspanya ve Kanada'dır.

Fransa dünyanın en iyi turizm merkezleri arasında en üst sırada yer almakta ve Avrupa ülkeleri arasında ikinci sırada olup, konut alıcıları nezdinde en gözde ülkedir. Fransa'nın iyi yapılandırılmış taşınmaz piyasası kısa ve uzun vadeli yatırımcılara çok fazla alternatif sunmaktadır. Ülkenin Avrupa ülkelerine olan coğrafi yakınlığı ve İngiltere, İrlanda ve Kuzey Avrupa'ya ulaşımın kolay sağlanması dünyanın en çok turist çeken ülke olmasını sağlamaktadır. Ülkenin sağlam altyapısı, güvenilir ve istikrarlı ekonomisinin yanısıra, Fransız hükümetinin uluslararası emlak yatırımcılarına taşınmaz edinimi nde kısıtlama getirmemesi ve vergi avantajlarından faydalandırması yabancılar için popülaritesini arttırmasına neden olmaktadır. Fransız hükümeti yabancı yatırımları sürekli işgücü ve ekonomik büyüme sağlamanın bir yolu olarak görmektedir. Hükümetin leaseback projesi (taşınmazın satılmasından sonra ortalama 9 yıllığına yeni alıcısından kiralama işlemi) yatırımcılara garantili kira sağladığından kırsal bölgelerde bile yabancı yatırımcıların talebini arttırmaktadır.

Avrupa'da ülke dışında ikinci konut sahibi olmanın ilgi görmesine paralel olarak ikinci konut sahipliği ve kullanımı açısından birinci sırada tercih edilen ülke Fransa olmuştur. Diğer bir ifadeyle Fransa taşınmaz piyasalarında yerellikten uluslarasılaşmaya geçiş sürecindeki ilk örneklerden biri olmuştur. Bu çerçevede literatürde Buller ve Hoggart (1994) tarafından Fransa'daki İngiliz taşınmazları üzerinde yapılan çalışma, bu alanda oldukça önemli görülmektedir. Doğası güzel olan yerlere yapılan uluslararası göçler üzerine alan çalışmaları özellikle emekliliğe bağlı olarak Kuzey Avrupa'dan İspanya ve Fransa'ya olan göçleri ön plana çıkarmaktadır[186]. Uluslararası ikinci konut gelişiminin diğer Akdeniz Ülkeleri, İskandinavya Ülkeleri ve İrlanda gibi geniş bir alana dağıldığı görülmektedir. Hoggart ve Buller (1994) kırsal Fransa'da taşınmaz firmalarının anahtar rol oynadığını ortaya koymaktadır. İkinci Dünya Savaşı'ndan önce, Britanyalılar geleneksel olarak Fransa'dan yakın olması, düşük maliyetli bulunması ve daha rahat bir yaşam olanağı sağlaması gibi düşüncelerle taşınmaz edinimini tercih etmişlerdir. Özellikle 1998 yılından bu yana ülkede katta bağımsız bölüm (apartman) ve müstakil konut (villa) satış fiyatları yükselmiş ve 2013 yılında taşınmazların fiyatları, gelire oranla dünyada en yüksek ülke Fransa olarak tespit edilmiştir[187].

Taşınmaz geliştirme firmaları, reklam ve promosyonlarla belli yerlerdeki taşınmazları satmak için potansiyel müşterilere yönelmektedirler. Urry (2000) hareketliliği modern yaşamın özü olarak ortaya koymakta ve yurt dışında ikinci konut edinimini de hareketliliğin bir çeşidi olarak tanımlamaktadır. Sermaye birikiminin ve işgücü süreçlerinin değişmesine ve oldukça esnek ve uluslararası tüketim çeşitlerinin gelişmesine yol açan üretim ve tüketim alanlarındaki en son değişiklikler hareketliliği yoğunlaştırmıştır. Mesafeler küçülürken, seyahat zamanları kısalmış, batıda ekonomik refah artmış ve daha uzun tatil ve boş zaman elde edilmiş ve birçok yerin erişilebilirliği artmıştır. Bu çerçevede hareketliliğin doğası değiştiği için ikinci konutların anlamları ve rolleri de değişmiştir. Kuzey Avrupa'daki ilk toplu ikinci konut örnekleri yoğun olarak yerleşilmiş şehirlerin banliyölerindeki bahçeli evlerdir. Günümüzde ikinci konutlar; günlük, hafta sonu, kısa tatiller, daha uzun tatiller ve mevsimsel göç gibi oldukça farklı amaçlarla kullanılmaktadır. İkinci konut sahiplerinin tutumlarının, bu farklı durumlar arasında değişiklik gösterdikleri vurgulanmaktadır[188].

Geçmişte eski Yunan ve Roma Hukuk Sistemini uygulayan Fransa, yabancılara ticari faaliyet veya ikili anlaşmalara dayanarak ayrımcı bir şekilde taşınmaz edinme hakkı tanımıştır. Fransa'da uygulama alanı bulan Roma Hukukunda yabancıların statüleri ve hakları konusunda ayrımcı uygulamalar göze çarpmakta, Roma İmparatorluğunu yıkan Cermen kavimlerinde ise, yabancıların hiçbir hakkı bulunmaktaydı. Feodal dönemde yabancılara ancak bir yerel senyörün himayesinde taşınmaz edinme hakkı (droit d'aubaine) tanınmıştır. Buna göre yabancı, taşınmaz edinebilmek için bir senyörün tavsiye mektubunu almak zorunda olup, böylece edindiği taşınmazları da ancak o senyöre miras olarak bırakabiliyordu.

13. yüzyıldan itibaren yabancının bazı şartlarla kendi mirasçılarına taşınmazlarının beşte birini bırakabileceği kabul edilmiştir. Örneğin, Fransa'da yabancı ancak Fransa'da doğan ve mutlaka tarımla uğraşan çocuklarına miras bırakabiliyordu. Sonuç olarak taşınmaz edinme hakkına ilişkin bu kurallar, 18.yüzyıl başlarına kadar genel uygulamaya temel teşkil etmiştir. Bu rejimin ortadan kaldırılması ile yabancılara taşınmaz edinimi konusunda vatandaşlarla eşit haklar tanınmaya başlanmıştır. 19. yüzyıldan itibaren yabancıların haklarına ilişkin iyileştirici düzenlemelerin gündeme geldiği görülmüştür. Ancak dünya savaşları nedeniyle duraklamaların yaşadığını da hatırlatmak gerekir. Yabancıların vatandaşlarla eşit haklara sahip olması fikri hala endişeyle karşılanmaktadır. Bununla birlikte genel AB ve özel olarak Fransa'da beliren genel ilke yabancılar arasında tabiiyetlerine göre ayrımcılık yapılmamasıdır.

Günümüzde AB üyesi ülke olarak Fransa'da, Belçika, Almanya, Lüksemburg, Hollanda, Portekiz ve İngiltere gibi yabancıların taşınmaz mülkiyeti ile ilgili kısıtlamanın olmadığı belirtilmektedir. Diğer bir ifadeyle ülkede taşınmaz mülkiyeti ya da kullanımı konusunda yabancılara herhangi bir kısıtlama uygulanması söz konusu olmamaktadır. Ülkede taşınmazların iktisap edilmesi ile ilgili hususlar Fransız Medeni Kanununun 711 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu

---

[186] K. Hoggart ve H. Buller, Property Agents as Gatekeepers in British House Purchases in Rural France, Geoforum, 1994, 25(2), s. 173-187

[187] The Economist Magazin, Global House Prices – Home Truths, Januray 2013:12-18.

[188] C. Hall ve D. Müler, Introduction: Second Homes, Curse of Blessing? Revisited, In: C. Hall and D. Müller (Eds.) Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground, Channel View Publications, Clevedon, 2004.

düzenlemede, Fransız vatandaşları ile yabancı gerçek ve tüzel kişiler arasında ayrım gözetilemesine dair hüküm mevcut değildir. Diğer bir ifadeyle yabancı gerçek ve tüzel kişilerle vatandaşlar taşınmaz edinimi yönünden aynı haklara sahip olacaklardır. Bu bakımdan taşınmaz edinmek isteyen yabancıların durumu, mülkiyet edinimi için başvuru yapılması sonrasında yetkili otorite tarafından incelenmekte ve sonucuna göre karar verilmektedir.

20.yüzyıldan itibaren liberal Avrupa ilkeleri doğrultusunda mülkiyet ve yerleşme özgürlüğünü temel insan haklarından saymaya başlamıştır. Bu gelişme yabancılara uygulanacak genel kurallar oluşturma yönünde önemli adımlar olarak sayılan 1874 tarihli Devletler Hukuku Enstitüsü Cenevre Konferansında, Uluslararası Adalet Divanının 38. maddesinde ve 1930 Lahey Kodifikasyon Konferansında ele alınmıştır. Ancak devletlerin mülkiyet ve yerleşme alanlarında egemenlik yetkisini ellerinde bulundurmaya özen gösterdiği dikkati çekmektedir. Örneğin, 1929'da toplanan Paris Konferansında, Cemiyeti Akvam İktisadi Konseyinin sunduğu ve yabancılara yerleşme özgürlüğü, mülkiyet edinme hakkı, adli ve medeni güvencelerden yararlanma ile vergide eşitlik gibi Avrupa genelinde vatandaşlara denk haklar tanınmasını öngören proje kabul edilmemiştir.

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi açıklanan hususu göz önünde bulundurmuştur. Beyannamenin 17. maddesinde "herkese (yabancı da dahil) mülkiyet hakkı tanınmakta ve 29. madde ile bu hakkın kanun ile "başkalarının hak ve özgürlüklerinin tanınması ve bunlara saygı gösterilmesinin sağlanması ve demokratik bir toplumda genel ahlak ve kamu düzeniyle genel refahın gereklerinin karşılanması amacıyla" kısıtlanabileceği ifade edilmektedir. İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetlerini Korumaya Dair 4 Kasım 1950 tarihli Avrupa Sözleşmesine ek olan 20 Mart 1952 tarihli Paris Protokolünün ilk maddesi de mülkiyet hakkının ancak kamu çıkarı söz konusu olduğunda ve devletler hukukunun genel ilkeleri çerçevesinde salt kanunla sınırlanabileceğini vurgulamaktadır. Sonuç olarak, Avrupa'da benimsenen genel hukuk ilkeleri Fransa'da da geçerliliğini sürdürmektedir.

**ii. Taşınmaz Edinimde Devlet Egemenliğinin Sınırları[189]:** AB mevzuatında yabancıya taşınmaz satışı konusunda doğrudan bir hüküm bulunmamaktadır. Konu, üye egemen devletlerin takdirine bırakılmıştır. Ancak; AB sermayenin, kişilerin, malların ve hizmetlerin serbest dolaşımı başlıkları altında konuya ilişkin bazı ilkeler oluşturmuştur. Üye ülkeler birbirlerinin vatandaşlarına yönelik her türlü sınırlamayı kaldırmak mecburiyetindedirler.

**AB Üyesi Ülkelerin Mecburiyetleri ve Fransız Hukukunda Taşınmaz Edinmede Eşitlik İlkesi:** Avrupa Topluluğu'nun üzerine inşa edildiği temel prensiplerden biri olan sermayenin serbest dolaşımı, malların, kişilerin ve hizmetlerin serbest dolaşımını kapsamaktadır. Topluluktaki sermaye hareketlerinin serbestleştirilmesine yönelik düzenlemeler, 1 Ocak 1958'de yürürlüğe giren Avrupa Ekonomik Topluluğu'nu kuran Antlaşma (Roma Antlaşması) ile en başından itibaren AB müktesebatında yer almıştır. AB üyesi olan Fransa da bunu ulusal yasalarında temel olarak almıştır. Bununla birlikte Roma Antlaşması'nda sermayenin serbest dolaşımına diğer üç serbesti kadar önem verilmemiş, üye devletlerin sermayenin serbest dolaşımı üzerindeki kısıtlamaları, sadece "Ortak Pazar'ın işlemesi için gerektiği ölçüde" kaldırmaları hükmüne bağlanmıştır.

Belirtilen çerçevede Roma Antlaşması'nı takip eden yıllar içinde kabul edilen bir dizi Direktif ile farklı kategorilerdeki sermaye hareketleri, farklı seviyelerde serbestleştirilse de sermaye hareketlerinin tamamen serbestleştirilmesi, ancak Antlaşma'nın 67. maddesinin uygulanmasına yönelik 24 Ocak 1998 tarihli ve 88/361/EEC sayılı Konsey Direktifi'nin 1 Temmuz 1999 tarihinde yürürlüğe girmesi ile sağlanmıştır. Bu alandaki önceki tüm direktiflerin yerini alan 88/361/EEC sayılı Direktif, sermaye hareketlerine yönelik hem kısaltmaları hem de başta uyrukluk, ikamet veya yatırım yeri esasına göre olmak üzere tüm ayrımcı muameleyi yasaklamıştır. Böylece, sermaye de kişiler, mallar ve hizmetler ile birlikte aynı serbestlik düzeyine erişilmiştir. Tamamen serbestleştirilmiş sermaye hareketlerine ilişkin bir liste de söz konusu Direktifin ekinde yer almıştır. Sermayenin serbest dolaşımının kapsamı oldukça geniştir. Doğrudan yabancı yatırımlar, ortaklık hisseleri, taşınmaz yatırımları, borsa işlemleri, kıymetli evraklar, krediler, banka işlemleri, ödünç, kefalet, garantiler, kişisel hediyeler vb. bu kapsamda değerlendirilmektedir.

Maastricht Antlaşması, önceki düzenlemeler ile karşılaştırıldığında temel olarak iki önemli yenilik getirmiştir. İlk olarak, 56-60. maddelerin üye ülkeler tarafından uygulanması için ikincil

[189] E. Çetin (Bozkurt), Fransa'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi Raporu, Paris, 2013.

mevzuat çıkarılmasına ve ulusal mevzuata taşınmalarına gerek kalmamıştır. İkinci olarak ise sermaye hareketleri ve ödemeler, herhangi bir karşılıklılık şartı olmaksızın üçüncü ülkelere karşı da serbestleştirilmiştir.

Avrupa Topluluğu'nu kuran Antlaşma üye devletler arasında ve üye devletler ile üçüncü ülkeler arasında sermaye hareketleri ve ödemelere yönelik kısıtlamaların hepsini yasaklamaktadır (56. madde). Ancak bu yasaklamaya hem "Sermaye ve Ödemeler" başlığı altındaki ilgili maddelerde hem Avrupa Topluluğu Antlaşması'nın diğer bölümlerinde bazı istisnalar getirilmiştir. Bu çerçevede ulusal hukukta veya Topluluk hukukunda 31 Aralık 1993 tarihinde mevcut olan üçüncü ülkelere yönelik bazı kısıtlamaların korunmasına (57. madde); keyfi bir ayrımcılık veya gizli sınırlama anlamına gelmemek kaydıyla ikametgah ve sermaye beyan eden usullerinin düzenlenmesine, kamu düzeni veya kamu güvenliği nedenleri ile üye devletlerin önlemler almasına (58. madde); üçüncü ülke menşeli veya üçüncü ülkelere yönelik sermaye hareketlerinin Ekonomik ve Parasal Birliğin işleyişinde ciddi güçlükler doğurması halinde korunma önlemleri alınmasına (59. madde); bu çerçevede ciddi bir ödemeler dengesi krizi ile karşı karşıya olan bir üye devletin üçüncü ülkelere yönelik kota kısıtlamalarını tekrar koymasına veya koruyucu önlem almasına (119 ve 120. maddeler); üçüncü ülke menşeli veya üçüncü ülkelere yönelik sermaye hareketlerinin güvenlik veya dış politika gerekçesiyle Topluluk veya bir üye devlet tarafından kısıtlanmasına (60. madde) imkan tanımaktadır. "Sermaye ve Ödemeler" başlığı altında belirtilen ve daha çok sermaye hareketlerine yönelik olan istisnalar dışında, Antlaşma genel hükümlerinden kaynaklanan ve üye devletlerin tümünü etkileyen daha geniş istisnalar içermektedir. Bu çerçevede üye devletlerin daha elverişli olduğunu düşündükleri durumlarda kamu mülkiyetini sürdürmelerine izin verilmekte (259. madde); üye ülkelerin, ulusal güvenlikleri tehlikeye düştüğü sermaye hareketleriyle ilgili yükümlülüklerinden vazgeçme yetkisini verdiğini kabul etmiştir.

Antlaşma maddeleri dışında, Avrupa Topluluğu Adalet Divanı, çeşitli kararları vasıtasıyla "genel çıkar" kavramını geliştirmiş; "*genel çıkarın korunması*" gerektiği durumlarda üye ülkelere sermaye hareketlerini düzenleyenler de dahil olmak üzere Antlaşma yükümlülüklerinden vazgeçme yetkisi verildiğini kabul etmiştir. Üye devletler, yukarıda değinilen bazı istisnalar dışında kendi aralarındaki ve üye devletler ile üçüncü ülkeler arasındaki sermayenin dolaşımına ilişkin ulusal mevzuatlarındaki tüm kısıtlamaları kaldırmak; sınır ötesi kredi sermaye transferleri ve ödeme sistemlerinin düzgün işleyişini sağlamak için gerekli teknik ve yasal düzenlemeleri yapmak ve kara para aklama ile mücadele etmekle yükümlüdürler. Üye devletler, toplumun çıkarlarına karşı yeterince ciddi bir tehdit ortaya çıkmadıkça bu zorunluluktan kaçınamayacaklardır. Buna uygun olarak, AB üyesi olan ülkelerde diğer AB üyelerinin vatandaşlarına yönelik taşınmaz alımı hususundaki yasal sınırlamalar genel olarak ortadan kaldırılmıştır.

**Devletlerarası İkili Antlaşmalardan Kaynaklanan Sınırlamalar:** Fransız mevzuatında taşınmaz mülkiyeti konusunda devletlerin egemenliği tartışılmaz. Yeraltı ve yerüstü kaynakları üzerinde sınırsız yetki sahibi olan hükümetler, tarih boyunca yabancılara taşınmaz satışı konusuna hassasiyetle yaklaşma eğilimi göstermiştir. Ancak uluslararası iktisadi ilişkilerin ve uluslararası hukukun gelişmesi ile günümüzde devletlerin egemenlik alanlarının sınırlanabildiği görülmektedir. Devletlerin taşınmaz mülkiyeti gibi hassas bir alanda bile uluslararası faktörler etkisiyle ulusal politikalarını değiştirdikleri görülmektedir. Bu durum yabancı yatırım çekerek kalkınma modelini benimseyen Fransa gibi kendi arzuları doğrultusunda veya AB'nin siyasi koşullaması sonucunda ortaya çıkmış ve bu konu Fransız Anayasası'nın 55. maddesinde hüküm altına alınmıştır.

**Fransız Mevzuatında Genel Çıkar ve Kamu Güvenliği Kavramlarının Kişilerin Taşınmaz Edinme Özgürlüğüne Getirdiği Kısıtlamalar:** Yasal olarak Fransa'da bulunan yabancı gerçek veya tüzel kişiler, ikametleri Fransa'da olsun ya da olmasın taşınmaz edinimi bakımından istisnaî durumlar hariç, Fransız vatandaşlarıyla aynı şartlara tabi bulunmaktadır. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkede taşınmaz maliki olabilmeleri, farklı kanunlarla düzenlenmiş ve kısıtlama getirilmiştir. Bunlar arasında; Parasal ve Mali Kanun, Kamu Kurumları Genel Emlak Kanunu, Şehir Planlama Kanunu, Kırsal Alan Denizcilik ve Balıkçılık Kanunu, Genel Vergi Kanunu gibi. Mevzuata göre yabancı gerçek kişiler; aşağıda belirtilen usul ve esaslara uyulması koşulu ile Fransa'da taşınmaz edinebilme hakkına sahiptirler.

**iii. Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinme Hakkı:** Fransa sınırları dışında (Fransa sömürgesi altında bulunan adalar dahil), ikamet eden yabancı uyruklu gerçek kişiler, Parasal ve Mali Kanun, Şehir Planlama Kanunu ve Genel Vergi Kanununun öngördüğü şartları yerine getirdiklerinde

Fransa sınırları içinde mülkiyet edinebilirler. Fransız Şehir Planlama Kanununun L-110. maddesi; "*Fransız toprakları Fransız milletinin ortak mirasıdır. Bütün kamu otoriteleri kendi yetkisi altında bulunan ve garantör olduğu topraktan sorumludur. Söz konusu kamu yetkilileri güncel yaşam koşullarını korumak gelecekteki nüfusa sağlıklı bir ortam yaratmak adına kentsel ve kırsal kesimlerde, denge teşvik etmek kamu güvenliğini sağlayarak Şehir planlama Kanununun maddeleri gereğini yerine getirmek mecburiyetindedir*" hükmünü haizdir.

Ülkede yabancı yatırımları idari yönden zorunlu bir denetime tabi tutulmamakla birlikte, bazı durumlar veya alanlarda ya idareye bildirim yapılması, ya önceden idareden izin alınması ya da beyanname verilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. İdareye yapılacak bildirim; yatırımcın milliyeti, faaliyette bulunulacak sektörü ve yatırım tutarı gibi parametrelerle sınırlıdır. Yabancıların taşınmaz ediniminde taşınmazın değerine göre beyan ve izin alma zorunluluğu bulunmaktadır. *Beyan zorunluluğu*, Fransa'da "Kara Para Aklama ve Terörizmin Finansmanı ile Mücadele Hakkında Kanunun L 561-2 maddesine göre gerçek kişilerin satın almak istedikleri taşınmazın değeri 15.000.000 Euro'yu geçerse zorunlu olarak yapılmaktadır. Belirtilen talepte bulunan kişilerin söz konusu beyan işleminin, Fransız Merkez Bankası (Banque de France) ve Maliye Bakanlığı'na istatistiksel veri toplama için bildirilmesi zorunludur[190]. Taşınmazın değeri 1.500.000 ile 15.000.000 Euro arasında ise, bu işlemin mülkiyetin bulunduğu yerdeki vergi dairesine bildirilmesi zorunludur. Zira şahıslar kendileri bildirmeseler dahi belirli şirketler, banka ve sigorta kurumları, kamu idaresine şüpheli buldukları taşınmaz alımlarını rapor etmek zorunda bulunmaktadırlar. İkincisi ise *izin alma şartı* olup, Parasal ve Mali Konular Hakkında Kanunun R 153-1 maddesi, L 151-3 ile bağlantılı olarak, AB üyesi devlet veya Fransa ile idari yardım sözleşmesi yapmış Avrupa Ekonomik Alanı Anlaşması tarafı devlet vatandaşı olmayan kişiler bakımından, alacakları taşınmazın kullanımına bağlı olarak Fransız devletinden izin almak zorunluluğu öngörmüştür.

**Sözleşmelerin Resmi Şekilde Düzenlenmesi:** Fransa'da geçerli mevzuata göre taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan resmi sözleşmelerin mutlaka noter huzurunda gerçekleşmesi şarttır. Bu aşamada noter sorumluluk taşımakta, taşınmazın alımında kullanılan paranın kaynağını tespit edip belirlemek zorundadır.

**Devletin ve Yerel Kamu Yönetimlerinin Öncelik Hakkı:** Kamu Kurumları Genel Emlak Kanununun L 1112-4 maddesinde; "Fransa'daki taşınmaz satışlarında Devlete ve Yerel Kamu Yönetimlerine öncelik tanınmaktadır" hükmü yer almaktadır. Bu ilke tarım alanları ve özelikle hassas doğal alanlar için geçerli olarak Şehir Planlama Kanununun L 142-3 maddesine göre devlet koruması altında hükümet tarafından icra edilebilir. Bu rüçhan hakkı Kırsal ve Deniz Balıkçılık Kanununun L 143-1 maddesine göre SAFER (tarım yapılarının iyileştirilmesine katkıda bulunan bölgesel düzeyde şirket) adlı örgüt tarafından da icra edilebilir. Taşınmaz satın alınırken ödenen harç ve benzeri mali yükümlülükler bakımından yabancılar ile ülke vatandaşları, AB üyesi ülke vatandaşları arasında farklılık bulunmaktadır. Yabancıların mevzuata aykırı olarak edindiği taşınmazlar tasfiye edilir ve bedeli ilgilisine nakden ödenir.

Yabancı ediniminde öncelikle alıcının uyruğu ve evli ise medeni durumu incelenmektedir. Taşınmazın ediniminde ortaya çıkabilecek sonuçlar, taşınmazın tekrar satılması, el değiştirmesi ve mülkiyet hakları yönlerinden önem taşımaktadır. Fransız Medeni Kanununun 11. maddesinde yabancıların medeni haklardan yararlanmasının mütekabiliyet şartına bağlanmış olduğu hüküm altına alınmıştır. Fakat Fransız Yargıtay'ı 27 Temmuz 1948 tarihli *Lefait* Kararı ile içtihat değişikliğine gitmiş ve 11. maddeyi fiilen hükümsüz hale getirmiştir. Bu özeti konuyla ilgili kısmında; "*özel hükümlerle mahrum bırakıldıkları haklar haricinde yabancılar ilke olarak bütün medeni haklardan istifade edebilirler*" denilmiştir. Sonuç olarak Fransa'da yabancılara taşınmaz iktisap etme hakkı her ne kadar herhangi bir düzenlemeyle açıkça teyit edilmemiş olsa da, bunu yasaklayan açık bir hüküm bulunmadığından yabancıların taşınmaz edinme hakkı bulunmaktadır[191].

**iv. Tüzel Kişilerin Taşınmaz Edinme Hakkı:** Yabancı şirketler, özel veya kamusal mal sahiplerinden sanayi ve ticari amaçlı arazi ve bina edinme hakkına sahiptir. Fransa ve yabancı ülke vatandaşları arasındaki mali ilişkiler Para ve Mali Kanunun L151-1 maddesine göre serbesttir.

---

[190] Pricewaterhousecoopers-PWC, Real Estate Going Global, Worldwide Countryes Summary,www.pwc.com, Erişim Tarihi: 15.12.2013.

[191] İHM Yargıcı A. Bahadır, Fransa'da Taşınmaz Edinimi Hakkındaki Rapor ve sözlü görüşme.

Ancak Fransa'da yatırım yapmak isteyen tüzel kişiler yukarıdaki kanunun L.151-3 maddesinin hükümlerine uygun olarak, Ekonomi Bakanlığı'ndan önceden izin alma şartına tabi tutulmaktadırlar.

Fransa'da tüzel kişilerin taşınmaz ediniminin sınırları mevcuttur. Birincisi yasal edinim sınırları olup, birçok Avrupa ülkesinde olduğu gibi Fransa'da da yabancı yatırımlara yönelik sınırlamalar getirilmiştir. Fransa'da ikameti olmayan, taşınmaz satın almak isteyen yabancının yetkili makamlardan izin alması ön koşulunun arandığına tanık olduğu da ifade edilmektedir. Ancak belirtilen izin alma sürecinin özelikle tarım ve sanayi alanları için geçerli olduğu vurgulanmalıdır. İkincisi ise Parasal ve Mali Konular Hakkında Kanunun L-151-1 vd. maddeleri tarafından getirilen sınırlamalar olup, kamu güvenliği, kamu sağlığı ve çıkarını tehdit eden durumlarda devletin yabancı yatırımları belirli bölgelerde ve sorunun boyutlarıyla orantılı düzeyi aşmamak kaydıyla sınırlayabileceği belirtilmektedir.

Fransız hukukunda her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Genel anlamda bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Ancak Fransa'da yabancılara, nihai alıcısı saptanmadan taşınmaz satılmamaktadır. Yabancılara kiralama veya satış durumunda mevcut vergilere ilave olarak taşınmazın rayiç değerinin %3'ü oranında yıllık vergi tahsil edilmekte ve taşınmazın değerinin belli bir sınırın üzerine çıkması halinde ise ayrıca bir servet vergisi alınmaktadır.

Gerçek kişilerde olduğu gibi tüzel kişilerin de konuyla ilgili Fransız mevzuatına ve daha önce belirtilmiş olan bütün kanunların hükümlerine harfiyen uymaları, ayrıca şirketle ilgili beyan ve izin talebinde bulunmaları gereklidir. Bu şart ve hükümler Parasal ve Mali Kanunun L151-1 ve sonraları; R 151-1 ve sonraları ile Bakanlar Kurulu'nun 7 Mart 2003 Kararı ile açıkça tanımlanmıştır.

Fransa birçok ülke ile ikili ticaret anlaşmaları yapmış ve bu yolla taraf ülkeler gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz edinimi hakkı vermiştir. Karşılıklı olarak edinilen taşınmazların miras yoluyla hak sahiplerine geçmesi de mümkün olmaktadır. Ülkede medeni kanun ve İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine de uygun olarak yabancılar miras haklarından yararlanmakta ve hayatta kalan varis ve ortak ülkede edinilmiş bütün taşınmazlara sahip olmaktadır. Aynı şekilde, yabancı alıcıyı ortaklık kurmaktan alıkoyan hiçbir düzenleme bulunmamaktadır. Üstelik seçilen statüye göre taşınmazın edinimine yönelik yasal işlemler ile vergilendirme rejimleri değişiklik göstermektedir.

Fransa yabancı kaynak çekmek için yabancı sermayeli firmalara yönelik özel düzenleme ve uygulamalar yapmaktadır. Yatırım politikası usulen en az derecede kısıtlama uygulanan ülke modellerinden biri olarak görülmektedir. *Yabancı yatırımları izleyen genelleştirilmiş bir mekanizma bulundurmamakla beraber, 2005 yılı sonunda yürürlüğe konulan Kanun ile uyruğuna bakılmaksızın yabancı edinimleri Maliye Bakanı'nın onayına tabi edilmiştir*. Özellikle hükümet; kumar faaliyetleri, özel güvenlik hizmetleri, kimyasal ve biyolojik ilaçların araştırılması, geliştirilmesi ve üretilmesi faaliyetleri, telekomünikasyon ve gizli dinleme ekipmanlarının üretilmesi faaliyetleri, bilgisayar sistemleri için güvenlik hizmetleri, sivil ve askeri teknolojileri, kriptoloji faaliyetleri ve adı geçen faaliyetlere mal ve hizmet sunan bütün endüstrileri *hassas sektör olarak belirlemiş* olup, bu sektörlerdeki bütün edinimleri izleme altına almıştır.

AB'nin sermayenin serbest dolaşımına ilişkin aldığı kararlar doğrultusunda sermayenin serbest dolaşımına izin verip vermemek konusunda kamuoyunda tartışmalar olmuş, 2005 yılında alınan kararla, AB üyesi ülkelerle AB üyesi olmayan ülkelerle azda olsa farklılık gözetilmiş, AB ülkelerine daha az kısıtlayıcı bir rejim uygulama kararı alınmıştır. Ancak bu fark uygulamada gerçekten de yok denecek kadar azdır. Aynı karar ayrıca Fransız hükümetinin hassas sektörlerde faaliyet gösteren yabancı kişileri ve işletmeleri (ya da % 33 hissesi olan her sektördeki firmaları) yakın takibe tetiklemiştir.

Fransız otoriteleri potansiyel yatırımcının uyruğundan ziyade yatırımın nerede yapılacağı üzerinde durmaktadırlar. AB ülkelerinde yasal yerleşik olan yabancılar ile Amerikan işletmeleri, AB uyruklu kabul edilirken, Fransa AB ülkelerinde kurulan Amerikan şirketlerini, AB uyruklu kabul etmemekte, AB üyesi olmayan ülkelerle eşit muamele yapmaktadır. AB üye ülkesi olmayan ülkelerin yatırımcılarının kontrol ettiği bir işletmede, Fransız hükümeti firmanın yasal merkezinin nerede olduğuna ve bu yatırımcıların işletme kararlarında ve ticari bağlarında Fransız firmaları ne

kadar kendilerine bağımlı kıldıklarına bakmaktadır.

Günümüzde yabancı yatırımcılar Fransa'da eskiye oranla daha az müdahale ile karşılaşsalar da, Fransa devlet müdahalesinde geleneksel tercihlerinin tamamen üstesinden gelememekte ve bazen yabancı yatırıma refleks olarak karşı koyma girişimi yapılmaktadır. Özelleştirme sürecindeki saydamsızlık, yabancı yatırımcılara eşit muamele konusundaki şüpheleri artırmaktadır. Yabancı yatırımcıların yüksek ücret, gelir vergisi ve sigorta primlerini ödemek zorunda olmaları, karışık ve zorlu iş hukukunu, Fransa'nın yabancılara karşı uyguladıkları caydırıcı önlemler olarak iddia etmektedir.

Fransa'da taşınmaz edinimi kimi zaman ciddi miktarlarda fon transferi gerektirmektedir. Bu tür transferler aracı bankanın inisiyatifinde incelemeye tabi tutulmaktadır. Kredi kurumları ve bankalardan yapılan transferlerin kara para ile mücadele ve vergi yönlerinden sürekli analizi yapılmaktadır. Noterler, transfer edilen fonun kaynağına ilişkin kara para aklanması gibi kuşkuları giderici ve fon kaynağının menşeine ilişkin soruşturma ve inceleme yapma yetkisine sahiptirler. Kullanılan fonun kaynağına ilişkin kuşku verici bulgulara ulaştıklarında deklarasyonda bulunabilirler (TRACFIN - A Unit of French Ministry for Economy, Finance and Industry and the Ministry for the Budget, Public Accounts, the Civil Service and State Reform). Noterler ayrıca ödeme işlemlerinin güvenliğini yabancı alıcı ve satıcı önünde sağlamakla sorumludurlar. Buna ilave olarak noterler transfer ve çekim işlemlerinin yapılacağı kurumlar, bankalar ve aracıların güvenirliliğini araştırmakla yükümlüdürler[192].

**v. Yabancıların Taşınmaz Edinimde Vergileme İle Sınırlama Yapılması[193]:** Fransız mevzuatında yabancı yatırımcıların farklı bir vergiye tabi tutulmaları söz konusu yatırımcılara sınırlamalar getirmektedir. Fransa'da edinilen taşınmazın hangi vergilendirme sınıfına tabi olduğu alım yapan yabancılar tarafından iyi araştırılmalıdır. Özellikle taşınmaz edinim maliyeti, çeşitli vergi ve harçlar analiz edildikten sonra karar verilmesi gerekmektedir. Aynı biçimde Fransa'da satın alınan emlak için vergilendirme şekli, taşınmazın ikamet, kiralama ve yatırım amaçlı olmasına göre değişim göstermektedir. Taşınmazın satın alınması sırasında genellikle vergilendirmeye ilişkin yapılan tercihler, taşınmazın tekrar satılması durumunda geçerli olacaktır. Katma değer vergisi, emlak vergisi ve sermaye kazançlarının vergilendirilmesi özellik göstermektedir. Vergi muafiyetinden yüksek oranda vergilendirmeye kadar çok farklı vergilendirme rejimleri fiilen uygulanmaktadır. Belirtilen unsurların doğru uygulanması için yabancı alıcı gerçek ve tüzel kişilerin kendisine önerilerde bulunacak ve yatırımını garanti altına alacak bir notere başvurması gerekli görülmektedir.

Genel Vergi Kanunu'nun 238-OA. maddesine göre Fransa'da mal ve hakların sahipleri, ülkede yerleşik olmamalarına rağmen zilyetleri, irtifak hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar, taşınmaz sermaye iradıdır. Taşınmazın Fransa'da bulunması, taşınmaz mahiyetindeki mal ve hakların Fransa'da kullanılması veya taşınmaz malikleri üç farklı vergi ödemektedirler. Bu vergiler; emlak vergisi, gelir vergisi, gelir içeren veya içermeyen taşınmaz kiralama vergisi gibidir.

**Emlak Vergisi:** Genel Vergisi Kanununun 164C maddesine göre taşınmaz maliklerine uygulanan ticari kazanç vergisi üç farklı kategoriye ayrılmaktadır. Birincisi, döşenmiş kiralık taşınmaz malikleri olup, bunlar net kira sanayi ve ticari kar (BIC) vergisine tabi tutulmaktadırlar. İkincisi çıplak taşınmaz sahipleri olup, arazi gelir veya net kira (RF: Revenus Foncier) geliri üzerinden vergi ödemektedirler. Üçüncü grupta ise Fransa'da taşınmazı bulunan, ancak ikamet etmeyen, herhangi bir sıfatla bir veya daha fazla konuta sahip olan kişiler olup, bunlar doğrudan gelir vergisine tabi tutulurlar. Bunların taşınmazları ister kirada olsun ister olmasın, sahibi gerçek kira bedeli üzerinden vergi ödemekle yükümlü olacaktır.

**Gelir Vergisi (Genel Vergi Kanunu'nun 197 A Maddesi):** Fransa'da yerleşik olmayan fakat taşınmaz maliki olan kişiler tarafından ödenmesi gereken gelir vergisi, taşınmazın değerinin en az % 20'si olarak belirlenmiştir (Çizelge 4). Taşınmaz üzerinden alınan verginin oranının çok yüksek olduğu ve bu verginin taşınmazdan fiilen gelir elde edilip edilmemesine bağlı olmadığı hususu gözden uzak tutulmamalıdır. Gelir vergisi uygulamasının yabancının hangi ülkenin

---

[192] http://www.notaires.fr/notaires/achat-en-france-par-un-non-resident, Erişim Tarihi: 30.09.2013

[193] Emine Çetin (Bozkurt), Fransa'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi Raporu, Paris, 2013

vatandaşı olduğuna göre farklı uygulandığı AB üyesi ülkelerden biri olarak Fransa başlı başına model olarak ele alınmalıdır.

**Çizelge 4.** Fransa'da İkamete Dayalı Vergi Oranları

| Fransa'da İkamet Eden Taşınmaz Malikleri | Diğer AB Ülkelerinde İkamet Eden Taşınmaz Malikleri | AB ve Fransa İle Sözleşmesi Olan Ülke Vatandaşları | AB ve Fransa İle Sözleşmesi Olmayan Ülkelerin Vatandaşları |
|---|---|---|---|
| %19 + % 15,5 | %19 + % 15,5 | % 33*1/3 + %15,5 | % 75 + % 15,5 |

**Servet Kazancı Vergisi:** Kısmen Anayasa Konseyi tarafından onaylanmış Servet Vergisi (ISF) reformu vergiye tabi varlıkların değeri 1 Ocak 2013 tarihinde 1.300.000 Euro olarak belirlenmiştir. Taşınmazın ve servetin değeri 1,3 milyon Euro'yu geçiyor ise ilgili gerçek veya tüzel kişiler diğer vergi ödeme yükümlülükleri dışında "servet dayanışma" vergisine tabi tutulmaktadırlar. 2013 yılında yürürlüğe giren "Maliye Kanunu" "servet dayanışma vergisinin" (ISF) oranları yeniden tespit edilmiş ve uygulamaya konulmuştur (Çizelge 5). Yüksek oranlı servet vergisi ödememek için ikametini Fransa dışındaki Avrupa Ülkelerine (Belçika gibi) aktaran yüksek gelirli kişilerin olduğu ve özellikle sanatçıların bu davranışları yoğun tartışma konusu olmuştur[194].

**Çizelge 5.** 2013 Yılı Servet Dayanışma Vergisi Sınırları ve Oranları

| **Servetin Değeri** | **Vergi Oranı (%)** |
|---|---|
| 0 - 0,8 Milyon Euro | 0 |
| 0,8 – 1,3 Milyon Euro | 0,50 |
| 1,3 - 2,57 Milyon Euro | 0,70 |
| 2,57 - 5 Milyon Euro | 1,00 |
| 5 - 10 Milyon Euro | 1,25 |
| 10 Milyon Euro'da Yüksek | 1,50 |

Kaynak: loi de finances pour 2013, Article 885 U.-1 du CGI

Vergi avantajları bulunan ve taşınmazın daha iyi korunmasına yönelik geliştirilmiş bir yöntem olarak adlı taşınmaz yatırım şirketi ("société civile immobilière" (SCI)) uygulaması yapılmaktadır. Bağımsız hukuki bir yapıya sahip SCI, şirketin daha sonra hizmetine sunulan mekânların finansmanını sağlamaktadır. SCI sermayesi işletmeler veya gerçek kişiler tarafından sağlanmaktadır. SCI, özellikle işletme alacaklılarının takip başlatması durumunda, taşınmazın korunmasını sağlamaktadır. Bununla birlikte, vergi avantajları sağlamaktadır: işletme, kira ile aidat masraflarını vergi gelirinden düşerken, SCI tarafından edinilen binaların satın alım masrafları, SCI'nin kurumlar vergisini seçmesi durumunda vergiden düşülmektedir. Söz konusu durum, adli bir kuruma başvurmayı gerektirmektedir.

**vi. Yabancıların Taşınmaz Edinim Yöntemler: Ülkede yabancılar farklı yöntemlerle taşınmaz edinme hakkına sahiptirler. Bunlar kısaca aşağıda açıklanmıştır:**

**Finansal Kiralama (Leasing):** Ülkede taşınmazın finansal kiralama (leasing) uygulaması ile edinimi yaygın bir yöntemdir. Genelde 9 ile 15 yıl arasında süren taşınmaz leasing sözleşmesi sonunda, mülkiyet devri aracılığıyla gerçekleşen sanayi ve ticari taşınmaz edinimi için bir yöntemdir. Yerel yönetimler, işletmeleri mali kuruluşlarla bağlantıya sokarak onları söz konusu hizmetten faydalandırmaktadır. Bazı koşullar altında, taşınmaz kiralamaya dayanan kira indirimleri şeklinde yatırım yardımları mevcuttur.

**Fransa'da sanayi ve ticari bina inşa etme imkânı:** İmara açık alanlar şehir planlaması kapsamında sınıflandırılmaktadır. İmar müsaadesi belediyeler tarafından sağlanmaktadır. Şehir planlama belgesi ile imar müsaadesi alınmakta olup, belediye, arsa sahibi veya imar yetkisi bulunan bir kişinin imar izni başvurusunu yapması gereken yetkili otoritedir.

**Bazı ticari faaliyetler için yerleşim izni alma gerekliliği:** İmar iznine ek olarak, 1.000 $m^2$'den büyük alanlar için ticari planlama alanında bir yerleşim izni gerekmektedir (perakende satış mağazası veya ticari merkez). İşlemler "Commissions Départementales d'Aménagement Commercial" adı verilen ticari planlama bölgesel komisyonları tarafından yönetilmektedir. 1 Ocak 2009 tarihinden bu yana, bazı faaliyetler bu özel iznin dışında tutulmaktadır. İznin dışında tutulan

[194] Servet vergisi ödememek için ikametini ülkesi Fransa'dan Belçika'ya aktaran ünlü aktör Gerard Depardieu, bu kararına gelen sert tepkiler üzerine Fransız vatandaşlığından çıkacağını bildirmiştir. Bakınız: http://www.ntvmsnbc.com/id/25406566/ (02.10.2013).

faaliyetler otelcilik, benzin istasyonları ile otomobil alışverişlerini kapsamaktadır.

Tehlike, kirlilik ve rahatsızlığa sebebiyet veren unsurların önlenmesi amacıyla, "tesislerin sınıflandırılması" olarak tanımlanan bazı endüstriyel faaliyetler, faaliyet öncesi idari işleme tâbi tutulmaktadır. Faaliyetlerin sebep olduğu rahatsızlıkların önemine göre gerek, izin gerekse beyanname işlemine tâbi tutulan faaliyetleri bir terminoloji listesi belirlemektedir. Söz konusu liste, bir ara rejimin oluşturulması ve sınıflandırılmış bir tesisin kaydı ile gözden geçirilmektedir.

**İzin İşlemi:** İzin rejimi, özellikle "Seveso" veya "IPPC" Topluluk Direktiflerine (bazı durumlarda atıklara ilişkin direktif) bağlı faaliyetlere uygulanmaktadır. SEVESO mevzuatı, risk taşıyan tesislerin denetimini (yangın, patlama veya zararlı gazların serbest kalmasına vs. neden olan petrokimya, zehirli ürünlerin veya LPG stoklaması) gerektirmektedir.

Entegre kirlilik önleme ve kontrolüne ilişkin IPPC mevzuatı, uygun maliyetli en iyi teknolojilere başvurmayı gerektirmektedir. Sanayicinin, faaliyetinden kaynaklanan riskleri belirleyen bir risk yönetimi çalışması gerçekleştirmesi ve gerektiği taktirde tesis içi kurtarma planları ortaya koyması gerekmektedir. Ayrıca belediyelerin tanımlanan potansiyel tehlikelerin hakkında bilgilendirilmeleri gerekmektedir.

Çevrenin korunması çerçevesinde sanayi bölgesi başına tek bir izin tahsis edilmektedir. "Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement" (DRIRE) adı verilen Sanayi, Araştırma ve Çevre Bölge Müdürlüğüne bağlı teknik hizmetler tarafından desteklenen valilik, söz konusu mevzuatın uygulanmasına ilişkin tek yetkili makamı oluşturmaktadır (DRIRE zaman içinde DREAL olarak adı değiştirilmiştir ("Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement" adı verilen çevre, planlama ve konut bölgesel müdürlükleri).

Halkın bilgilendirildiği ve görüş bildirmeye davet edildiği anket sonuçları temeline dayanan karar, Vali tarafından alınmaktadır. Bu bilgi, "SEVESO" olarak adlandırılan tesislere yönelik olarak daha önce verilmiştir. Etki analizi ile risk yönetimi çalışması, belirlenen çevrede, tesisin potansiyel etkisine ilişkin tarifin başlıca iki unsurunu oluşturmaktadır. İşletmeye izin veren valilik kararı, sanayicinin uyması gereken koşulları belirlemektedir. Karar prensipte, başvuru tarihinden itibaren 8 ila 12 ay arasında değişen bir süre içinde verilmektedir. Yasal güvenliği sağlamak amacıyla vali, prosedür ve dosya oluşumuna ilişkin olarak, kapsamlı endüstriyel projeler getiren sanayiciyi bilgilendirmek ve desteklemek üzere imkânlarını erken bir zamanda harekete geçirebilir. 17 Şubat 2009 tarihli yasayla düzenlenen yeni kayıt rejimi, etki analizi veya risk yönetimi çalışmasını, anket aracılığıyla halka danışmayı ve bölgesel danışma komisyonu görüşünü gerektirmeyen sadeleştirilmiş bir izin rejimidir. Halka danışma, belediyede hizmete sunulan dosya ile görüşleri toplayan bir kayıt aracılığıyla sağlanacaktır. Kayıt süresi, dosyanın en fazla 6 aylık bir sürede incelenmesini öngörmektedir (4 ay ile 2 ay uzatma imkânı).

**Gerçek ve Tüzel Kişiler İçin Gerekli İmar İzninin Alınması:** İmar izni başvurusu, başvurunun şehir planlama kurallarına göre uygunluğunun idare tarafından kontrol edilmesini sağlayan yazdırılmış bir belge ile grafiksel ve yazılı belgeleri içeren bir dosyadan oluşmaktadır. Bir mimarın sürece dahil olması zorunludur. Yetkili idarenin, ek belgeler talebinde bulmak için bir aylık süresi bulunmaktadır. İmar izni alma süreci için gerekli süre ise, bildirimin yapılmasından itibaren en fazla 1 ile 3 ay arasında değişmektedir. İnşaatın sınıflandırılmış bir yerleşim olması durumunda, imar izni başvurusunun, izin başvurusu kanıt belgesi - özel prosedür - veya valilik beyannamesi ile beraber teslim edilmesi gerekmektedir.

### 2.1.4. Belçika'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Ülkede yabancıların taşınmaz edinimi bakımından kural olarak sınırlamanın bulunmadığı ülkelerden biridir. 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 aranmıştır[195].

Taşınmaz edinimini düzenleyen genel kurallar içinde, taşınmaz mülkiyetinin alenîliği zorunluluğu dikkati çeker. Emlâk büroları taşınmaz mülkiyeti ilişkileri hakkında bilgi sunar. Taşınmaz üzerindeki hakları, edinime ilişkin engelleri ve mevcut sınırlamaları noter inceler. Mülkiyetin kazanılmasında, iki ön sözleşme söz konusu olur: (i) Satım vaadi: Alıcı taşınmazı iktisap

[195] Temel kaynak için bakınız: G. Janssen, C. Büttner ve C. Nicolai, Analysis of the Legal Basis on Purchase and Acquisition of Real estate by Foreigners in the European Union, the Federal Republic of Germany, the Kingdom of Belgium and the Kingdom of Denmark, Leibniz Institute of Ecological Urban and Regional Development e.V., Dresden, Germany.

etme yükümlülüğü altına girer ve satış fiyatının % 10'unu avans olarak öder. (ii) Satım opsiyonu ve işlemi: Satıcı, kararlaştırılan müddet sona ermeden taşınmazı üçüncü kişiye devretmeme yükümlülüğü altına girer. Satım sözleşmesi, satıcı ve alıcının, yazılı olarak, esaslı noktalarda anlaşmaları ile meydana gelir. Yazılı şekil, ispat açısından zorunludur. Satım sözleşmesi ile taşınmaz mülkiyeti alıcıya geçer. Ancak, sözleşmenin noter tarafından tasdik edilmesi gerekir. Aksi halde, sözleşme sadece taraflar arasında etki doğurur. Dil ve çeviri problemlerini azaltmak amacıyla, notere satımı gerçekleştirme yetkisinin verilmesi mümkündür. Sözleşmenin yapılmasından itibaren 15 gün içinde, noter, taşınmaz kütüğüne kayıt için sevk işlemi yapar.

### 2.1.5. Birleşik Krallık'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

İngiliz Hukuku'nda 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. İngiltere'de 1914 tarihli eski bir yasa ile yabancıların taşınmaz edinimine yönelik hükümler herhangi bir kısıtlama temeli olmaksızın ele alınmıştır. İngiltere'de United Kingdom olarak veya bir tek İngiltere değil de Galler, İskoçya ve Kuzey İrlanda'da yabancılara taşınmaz satışını düzenleyen kanun 1914 tarihli İngiliz Tabiiyeti ve Yabancılara İlişkin Kanun olup, bu Kanun da büyük ölçüde yürürlülükten kaldırılmıştır. Bu kanunun 17. maddesinde; bir yabancı taşınır veya taşınmazı herhangi bir nitelikte bir eşyayı bir İngiliz'in İngiliz tabiiyetinde olan bir kişinin aldığı şekilde alabilir denilmektedir. Ülkede karşılıklılık ve fiili uygulamada herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir. İngiltere'de trust adı verilen bazı hukuki statüler mevcut olup, bunlara ilişkin çok istisnai karşılıklık ilkesi var, ancak bu hiçbir şekilde bir yabancının taşınmaz edimine ilişkin değildir. Ancak bu ülke bakımından unutulmaması gereken öncelikle hukuk sisteminin farklılığı ve ikinci olarak da taşınmaz mülkiyetinin neredeyse tamamen kraliçeye ait olduğu hususudur. Tamamen kraliçenin uhdesinde olan taşınmazlar bakımından mülkiyet benzeri bir hak söz konusu olmayıp kiralama (leasehold) söz konusu olmaktadır. Bunun dışında mülkiyete benzetilebilecek hak ise free hold olarak nitelendirilmektedir. Diğer bir ifadeyle gerek vatandaşlar, gerekse yabancıların İngiliz Hukuk sisteminde taşınmaz edinimi; freehold (hold: tutmak, free:özgür, freehold:özgür tutmak anlamında) ve leasehold şeklinde olmakta olup, bunların tam olarak Türkçe'de karşılığı bulunmamaktadır[196].

İngiltere'deki herhangi bir arazinin üzerinde taşınmaz satın alınmak istiyorsa ve eğer freehold'sa taşınmaz alınır, fakat alıcılar her zaman bütün arazilerin sahibinin Kraliçe olduğunu gözden uzak tutmamalıdır. Bunun tek istisnası Cornwall'dır. Cornwall Dükü Cornwall adlı bir bölgenin sahibidir. Bunun haricinde bütün araziler freehold olarak tutulduğu için temelinde yine Kraliçe'ye aittir. Mutlak bir mülkiyet anlamında karşılık olmadığı için freehold yine onun sonsuza kadar süresiz kullanım hakkı sağlamakta ve leasehold ise 1 yıl ile 999 yıl arasında kullanım hakkı sağlayabilmektedir. Leasehold 7 yıldan fazla sürerse tapuya tescil edilmektedir. İngiltere'deki bütün arazilerin mülkiyetinin Kraliçe'ye ait olduğu daha önce vurgulanmıştı. İngiltere'de esasen yabancı edinimlerine izin verilen kraliyet ailesine ait araziler ile commonhold olarak tanımlanan araziler de bulunmakta olup, bu arazilerin yabancılar tarafından edinimi mümkün olamamaktadır. Londra'da parlamento ve hükümet binalarına yakın yerlerde konsolosluk ve elçilik binalarının inşa edilmesine izin verilmemekte ve bununla ilgili de birtakım gerekçeler ileri sürülebilmektedir. Bunların dışında kanunlarda sınırlama olmasa bile uygulamada ulusal park ve bahçelerin korunması, askerî amaçlarla kullanılan alanlara ve sivil havacılığa tahsis edilen alanlara ilişkin düzenlemeler kapsamındaki taşınmazların edinime izin verilmemektedir.

### 2.1.6. Danimarka'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

AB'nin eski üye ülkelerinden olmakla birlikte yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin en ciddi sınırlamaları getiren ülkelerden sayılabilecek bir ülke ise Danimarka'dır. Danimarka'da bu konuyu düzenleyen dört temel yasa bulunmaktadır. Bunlar; Taşınmaz Kanunu, Avrupa Birliği Vatandaşları, Kişi ve Mal Toplulukları ile EFTA Ülkelerine Mensup Gerçek ve Tüzel Kişilerin

[196] Kaynak için bkz. B.Ö.Demirtaş, "Legislation Regarding Real Property Acquisition by Foreigners in the United Kingdom", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, Sunuş Raporu, Ankara, 9-13 Ocak 2012

Taşınmaz Edinimi Hakkında 764 sayılı, 18 Eylül 1995 tarihli Kararname, Yazlık Evler Kanunu ve Planlama Kanunudur. Planlama Kanunu yazlık kapsamına giren evler üzerindeki kullanımı düzenler. Danimarka sistemi değerlendirilirken öncelikle yazlık evlerin ayrı ve daha katı bir düzenlemeye tabi olduğu ve bu nedenle diğer taşınmazlardan farklı şekilde incelenmesi gerektiği belirtilmektedir[197].

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 Bakanlığı'ndan izin alması gerekmektedir. Satım sözleşmesinin yapılmasından itibaren 6 ay içinde izin başvurusunda bulunulması gerekir. Bu iznin verilebilmesi için de kişinin Danimarka ve Danimarka'da taşınmaz edinme ile sıkı bağlantısı olduğunu kanıtlaması zorunludur[198].

Tapu daireleri, yabancı gerçek veya tüzel kişinin temlik senedinin kaydedilmesi sırasında kurallara uygun olup olmadığını kontrol eder. Bu, Adalet Bakanlığı'nın verdiği iznin bir kopyası ile yapılır. Eğer hiçbir izin gerekmiyorsa, alıcının, satışın şartlara uygunluğunu resmi olarak beyan etmesi gerekmektedir.

Yazlık konutlarda ise daha katı bir uygulama vardır. AB vatandaşları da Danimarka'da yerleşik ise ancak yazlık ev edinebilir. Diğer ülke vatandaşları ise sadece Adalet Bakanlığı'nın izni ile ve çok sınırlı olarak yazlık niteliğinde taşınmaz edinebilir[199]. Tüzel kişilerin, yazlık konut olarak kullanılmak üzere taşınmaz satın almaları izne bağlı olduğu gibi, yazlık konut kiralama işini profesyonel olarak yapan herhangi bir malikin de izin alması gerekmektedir. Ancak özel yazlık ev maliki bunu yılın bazı dönemlerinde yapıyorsa, profesyonel faaliyet olarak değerlendirilmez. Bir diğer kısıtlama ise, yerleşik kişilerin, kendi kullanımları için birden fazla daimi ikametgâha sahip olmalarının genellikle engellenmesidir. Bu durum, belirli durumlarda mahalli idarelere, mahalli idare tarafından belirlenen kişilere kiralanmak üzere boş ikametgâhları talep etme izin veren bir düzenleme kapsamında gerçekleştirilmektedir[200]. Bunun dışında, taşınmaz edinimine ilişkin genel kurallar şöyle özetlenebilir: Danimarka'da, tapu sicili kayıtları günlük olarak Resmî Gazete'de yayımlanır ve herkes satım kayıtlarını buradan inceleyebilir. Taşınmazlar üzerindeki ayni haklar, tapu kayıtları ile üçüncü kişilere karşı ileri sürülür. Taşınmaz edinimi ile ilgili olarak, noter sistemi öngörülmediğinden, avukatlar, taşınmaz satım sözleşmesinin hazırlanması, incelenmesi, taşınmaz üzerindeki sınırlamaların tetkiki işleri ile uğraşırlar. Satım, taraf iradelerinin karşılıklı olarak beyan edilmesi ile meydana gelir. Şekil şartı öngörülmemiştir; ancak, ispat gerekleri açısından, sözlü olarak akdedilen sözleşmeler etkisiz kalacaktır. Taşınmaz iktisabına ilişkin sözleşmenin yazılı olarak yapılması, tapuya kayıt açısından zorunludur. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında, borçlar hukuku sözleşmesi ile malın devri işlemi arasında ayırım yapılmamış, taşınmaz mülkiyetinin, satım sözleşmesinin akdedilmesi ile alıcıya geçtiği kabul edilmiştir. Tapuya tescil zorunlu değildir; ancak üçüncü kişilere karşı mülkiyet devrinin hüküm doğurabilmesi için tapuda ilgili kaydın yapılması gerekir. Tapu idaresinde, sözleşmelerin sunuluş tarihleri yevmiye defterine kaydedilir[201].

---

[197] G. Janssen, C. Büttner ve C. Nicolai, Analysis of the Legal Basis on Purchase and Acquisition of Real estate by Foreigners in the European Union, the Federal Republic of Germany, the Kingdom of Belgium and the Kingdom of Denmark, Leibniz Institute of Ecological Urban and Regional Development e.V., Dresden, Germany.

[198] G. Janssen, C. Büttner ve C. Nicolai, Analysis of the Legal Basis on Purchase and Acquisition of Real estate by Foreigners in the European Union, the Federal Republic of Germany, the Kingdom of Belgium and the Kingdom of Denmark, Leibniz Institute of Ecological Urban and Regional Development e.V., Dresden, Germany.

[199] G. Janssen, C. Büttner ve C. Nicolai, Analysis of the Legal Basis on Purchase and Acquisition of Real estate by Foreigners in the European Union, the Federal Republic of Germany, the Kingdom of Belgium and the Kingdom of Denmark, Leibniz Institute of Ecological Urban and Regional Development e.V., Dresden, Germany.

[200] International Comparative Legal Guide Series, Real Estate, Denmark, www.iclg.co.uk (Real Estate), Erişim Tarihi: 10.2.2012.

[201] G. Janssen, C. Büttner ve C. Nicolai, Analysis of the Legal Basis on Purchase and Acquisition of Real estate by Foreigners in the European Union, the Federal Republic of Germany, the Kingdom of Belgium and the Kingdom of Denmark, Leibniz Institute of Ecological Urban and Regional Development e.V., Dresden, Germany.

### 2.1.7. Hollanda'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Hollanda Hukuku'nun 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 sınırlanmasıdır[202].

Hollanda'da taşınmaz sahibi olma yolu ile kişilerin ülkede ikamet etme hakkını doğrudan kazanmaları mümkün değildir. Bu çerçevede yabancıların taşınmaz edinimi de temelde Hollanda vatandaşlarının tabi olduğu rejime tabidir. Uyrukluk kıstasına dayanan herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Dolayısıyla yabancıların taşınmaz edinimi konusunda da genel rejimin temel noktalarının belirtilmesi uygun olacaktır. Buna göre, Hollanda Medeni Kanunun (Md.3.89) uygulama alanına sahiptir. Taşınmaz mülkiyetini devretmek ve devralmak isteyen tarafların öncelikle noterde bir sözleşme düzenlemeleri ve ardından ayni hakkın devralana geçmesi için kamu siciline tescil yapılması gerekmektedir. Önemli olan husus, Hollanda'da vergi dairelerinin taşınmaz bedelinin piyasa değerine uygun olup olmadığını kontrol etmesidir. Böylelikle taşınmazın gerçek değeri üzerinden alım satım işlemleri yapılmaktadır.

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 yabancılara 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.

Hollanda'da taşınmaz satışına ilişkin sözleşme noter tarafından düzenlenmektedir. Ancak noterlerin bu işlemdeki görevi salt sözleşme düzenlemekle sınırlı olmayıp, notere o taşınmaza ilişkin birçok hususu denetleme ve belirleme yetkisi ve görevi verilmiştir. Bu bağlamda noter, üzerinde anlaşma sağlanan satış bedelini, emlak vergisini, alım-satım vergisini, Hollanda'ya özgü bir vergi türü olan su vergisini ve diğer masrafları içeren bir makbuz düzenleyerek alıcıya gönderir. Alıcının bu makbuzda belirtilen tutarı noterin hesabına yatırması sözleşmenin düzenlenmesinin adeta bir ön şartı haline getirilmiştir. Hollanda yasalarına göre taşınmaz devrinde doğacak masraflar da ayrıca alıcıya aittir. Noter aynı zamanda taşınmaz üzerinde mülki, idari veya adli herhangi bir sınırlama olup olmadığını da kontrol etmekle yükümlüdür. Taşınmazın tarihi eser niteliğini taşıması ve imar planı uygunluğu da yine noter tarafından denetlenmektedir.

### 2.1.8. İspanya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

İspanya, yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin olarak özel bir düzenlemeye sahip değildir. Kaldı ki 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. İspanya'da yabancı tüzel kişiler hatta yabancı sermaye şirketlerinin taşınmaz ediniminde mevcut olan kısıtlamalar; taşınmazın kendisinden değil sektörün yapısından kaynaklanmaktadır. Örneğin, enerji sektörü İspanya için koruyucu bir sektör durumundadır. Şöyle ki; İspanya hükümeti enerji yönetiminin yabancıların eline geçmesi kaygısından dolayı bu sektörde taşınmaz edinimini yasalar yoluyla kısıtlamıştır[203].

İspanyol Hukuku'na göre, taşınmaz edinme, satın alan kişinin İspanyol vatandaşı olup olmamasına göre bir ayrım gözetilmeksizin aynı usule tabidir. Önce taraflar arasında bedeli, satım sözleşmesinin imzalanacağı son tarihi gibi hususları ihtiva eden bir rezervasyon belgesi düzenlenir ve taşınmazın ayrılması için bir miktar para satıcıya ödenir. Böylece satışa konu taşınmaz belgede belirtilen süre boyunca pazar dışı bırakılır. Bu belgenin düzenlenmesinin diğer önemli sonucu da

---

[202] Kaynak için bkz. H. Sepers, "Hollanda Hukuku Uyarınca Taşınmaz Alımında İzlenmesi Gereken Prosedür", Workshop.

[203] Kaynak için bkz. J. Vinuales, "Purchase Process in Spain", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, Sunuş Raporu, Ankara, 9-13 Ocak 2012

taraflardan birinin sözleşmeden dönmesi halinde ortaya çıkmaktadır; eğer alıcı sözleşmeden dönerse yatırdığı parayı, satıcı dönerse bu bedelin iki katını ödemek durumundadır. Rezervasyon belgesinde belirtilen süre içinde taşınmaz satımına ilişkin bütün hususları ihtiva eden özel satım sözleşmesi imzalanır. Daha sonra noter önünde bedelin ödenmesiyle birlikte taşınmaz üzerinde mülkiyetin devrine ilişkin tapu belgesi düzenlenir. Bu belge noter tarafından Tapu Ofisine tescil için gönderilir.

İspanya'da taşınmaz devrine ilişkin işlemlerde ödenen vergi ve muhtelif masrafların oranı ve miktarı oldukça yüksek olarak belirlenmiştir. Bu vergi ve masrafların miktarı ve oranının belirlenmesinde vatandaş ve yabancı ayrımı bulunmamaktadır. Bununla birlikte, yabancıların veya İspanya'da yerleşik olmayan kişilerin yapacakları bazı yatırımlar bakımından, söz konusu yatırımların miktarı ve niteliğine göre, bildirimde bulunma yükümlülüğü getirilmiştir. Böylesi bir yükümlülüğün getirilmesinin temelinde; sahtecilik ve kara para aklamanın önlenmesi ile ilgili ekonomik amaçların yer aldığı belirtilmektedir.

### 2.1.9. İtalya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

İtalyan Hukuku'nda yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin özel bir düzenleme mevcut değildir. Bununla beraber mevzuat içinde yer alan muhtelif hükümlerden hareketle konuya ilişkin bazı sonuçlar çıkarılmaktadır. İtalyan Hukuku'nda 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. İtalyan Medeni Kanununun ön hükümlerinin 16. maddesi kapsamında, yabancılar ve yabancı tüzel kişiler, "*mütekabiliyet şartına bağlı olmak koşuluyla, özel mevzuat tarafından aksi belirtilen durumlar haricinde, İtalyan vatandaşlarına tanınan medeni haklardan yararlanma hakkına sahiptirler"* denilerek uygulamanın temel ölçütü mütekabiliyet ölçütü olmuştur[204].

Uygulamada bu durum, yabancıların, bir hukuki ilişkiye girmeleri ve bu ilişkiden doğan hakları talep etmelerinin, İtalyan vatandaşlarının (veya tüzel kişilerinin), ilgili yabancının tabiiyetinde olduğu ülke hukukuna göre aynı haklara sahip olması şartı ile kabul edilmesi anlamına gelmektedir. Bununla beraber, anılan hükmün uygulama alanı çeşitli nedenlerle büyük ölçüde sınırlandırılmıştır. Bu nedenlerin başında, Medeni Kanun'dan daha sonra yürürlüğe giren İtalyan Anayasası'nda, bazı temel hakların, tabiiyet dikkate alınmaksızın herkese tanınmış olması gelmektedir. Anayasa'nın ve uluslararası anlaşmaların (insan haklarının korunmasına ilişkin anlaşmaların), kanunlardan önce uygulanması gereği nedeniyle, temel haklar söz konusu olduğunda Medeni Kanun m. 16 uygulanma yeteneğine sahip değildir. Her ne kadar taşınmaz satın alma hakkı, bu anlamda temel hak niteliği taşımasa da, karşılıklılık ilkesinin, ciddi bir rol oynamaması gerektiği görüşü İtalyan Hukuku'ndaki genel eğilimi yansıtmaktadır.

İtalyan Hukuku'nda karşılıklılık kuralına getirilen ikinci sınırlama, Avrupa Birliğine üye olmadan kaynaklanmaktadır. Avrupa Birliği hukukunda tabiiyet nedeniyle ayırımcılık yasaklandığından, AB üyesi ülkelerin vatandaşları söz konusu olduğunda m. 16 uygulanmaz. Aynı esas, Avrupa Ekonomik Alanı üyesi ülkelerin vatandaşları için de geçerlidir. İtalya Avrupa Birliği üyesi devlet vatandaşı olmayan yabancılar için karşılıklılık şartı uygulama alanı bulunmaktadır. İtalya'nın taraf olduğu çok sayıda uluslararası anlaşmada karşı tarafın vatandaşlarına medeni hakların sınırsız bir şekilde tanınması kabul edilmiştir; bu anlaşmaların ilgili hükümleri de m. 16 karşısında öncelikle uygulanır. İkili yatırım anlaşmaları, yabancı yatırım yapan girişimleri karşılıklılık kuralından muaf tuttuğundan bu anlamda özellikle önem taşır.

İtalyan göç mevzuatı kapsamında bazı özel hükümler, belirli şartlar altında yabancıların, karşılıklılık şartına tabi olmaksızın medeni haklardan yararlanmasını öngörmektedir. İtalyan göç mevzuatına uygun olarak İtalya topraklarında bulunan yabancılar, İtalya'nın taraf olduğu uluslararası anlaşmalarda aksi öngörülmedikçe medeni haklardan İtalyan vatandaşları gibi yararlanırlar. Mülteciler ve vatansızlar, İtalya'da en az üç yıldır ikamet ediyor olmaları şartı ile tabiiyete dayanan sınırlamalardan benzer şekilde muaf tutulmuştur. Karşılıklılık kuralının uygulanamaz olduğu veya yerine getirilmiş olduğu hallerde dahi, taşınmaz edinme bazı açılardan

[204] P. Franzina, "The Acquisition of Immovable Property by Foreigners in Italy", Workshop Sunuş Raporu.

zor ve zaman alan bir işlem olabilir. İtalyan Hukukuna göre, taşınmaz edinme, satın alan kişinin İtalyan vatandaşı olup olmamasına göre bir fark söz konusu olmaksızın çok sayıda bürokratik ve resmi işlem gerektirmektedir.

Uygulamada taşınmaz edinme şu aşamaları kapsar: Önce taraflar arasında yazılı olarak hukuki işlemin önemli hükümlerini düzenleyen ön anlaşma yapılmaktadır. Daha sonra taraflar arasında noterde nihai anlaşma metni hazırlanmaktadır. Noter, taşınmaz üzerinde ipotek veya diğer yükümlülükler bulunup bulunmadığını; binanın ilgili düzenlemelere uygun olarak inşa veya restore edilip edilmediğini araştırır. Nihai anlaşmanın imzası öncesinde diğer bazı şekli hususlar yerine getirilir. Özellikle, aleniyet sağlanmasına yönelik olarak satım sözleşmesinin bir sureti o bölgedeki tapu idaresine kaydettirilir. Noter bu hususları ve vergilerin ödenmesi meselesini resen takip eder. İtalyan Hukuku'nda satım sözleşmesine konu olan taşınmazın bulunduğu yer (askeri bölge, tarihi yapı, sanatsal değeri, orman alanları veya çevre koruma gibi) nedeniyle de vatandaş veya yabancı ayrımı gözetilmeksizin mülk edinmeye sınırlama getirilmesi söz konusu olabilir.

### 2.1.10. Yunanistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Yunanistan Hukuku'nda, 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[205].

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 edinimi yasaklanmış, ancak bu bölgeler dışında serbest bırakılmıştır. Bu nedenle de AB'nde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi ile ilgili sorunlar, özellikle Yunanistan ile ortaya çıkmıştır. Yunanistan'da yabancıların taşınmaz edinebilmesi konusu 1938 tarihli *"Sınır ve Kıyı Bölgelerinde Alım/Satım Hakkının İstimalinin Yasaklanmasına Dair 1366/38 sayılı Kanun"* ile düzenlenmiştir. Buna göre ada ve illerin isimleri belirtilerek Yunanistan'ın yaklaşık yarısı yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinebilmeleri bakımından *"yasaklı bölge"* kabul edilmiştir. Ancak bu durum AB'ce eleştiri konusu olunca, Yunanistan, 1892/90 Sayılı Kanun ile yukarıda adı geçen Kanunun 24. ile 32. maddelerini yeniden düzenlemiş ve söz konusu sınırlamaları AB vatandaşları bakımından kaldırmıştır. Böylece sınır bölgelerinde ancak Yunan soyundan olanlar ile AB vatandaşı gerçek ve tüzel kişilere her ilde ayrı ayrı kurulmuş komisyonlardan izin alarak taşınmaz edinme imkanı yakın zamanda getirilmiştir. Buna ilave olarak deniz ve hava kuvvetlerinin konuşlandığı alanlara ve askerî üslere ilişkin kısıtlamalar da bulunmaktadır.

AB uyrukları, belirtilen alanlarda, Valilik Genel Sekreterliğine başvuru ile taşınmaz satın alabilirler. Başvuru Savunma, Dışişleri, Ekonomi ve Tarım Bakanlığı temsilcileri ve Valilik Genel Sekreterinden oluşan bir Komisyon'da ele alınır. Başvuruda edinimin gerekçesi açıklanmalıdır. Bu prosedürün Yunanistan vatandaşları bakımından da geçerli olduğu ifade edilmektedir. Diğer yabancılar Savunma Bakanlığı'na başvuruda bulunarak, işlemin gerekçesini bildirirler. Her iki durumda da, taşınmaz ediniminin dayandığı nedenler yetkili makama açıklanmalıdır.

Yunanistan bakımından önemli bir gelişme 2011 yılı içinde yaşanmış, ülkede mevcut yoğun ekonomik kriz sebebiyle özellikle yabancı yatırımcıları ülkeye çekip gelir elde etmek amacıyla bir yasa teklifi hazırlanmıştır. Bu yasa teklifinde, AB vatandaşı olmayan yabancılara taşınmazın satışını kısıtlayan yasaya önemli değişiklikler getirilmiş, daha önce AB vatandaşı olmayan yabancılara taşınmaz satışının yasaklandığı sınır bölgelerindeki söz konusu kısıtlamalar yürürlükten kaldırılmıştır. Taşınmaz alım-satımı ile ilgili yasalarda, Ege kıyıları ile bütün adaları "sınır bölgesi" olarak tanımlanmış olup, AB üyesi ülke vatandaşı olmayan ve ülkenin "sınır bölgelerinde" taşınmaz satın almak isteyenlerin Yunan Savunma Bakanlığı'ndan izin alma

[205] Bakınız: T.Kossidas, "The Process of Property Acquisition by Non-Nationals in Greece", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara".

zorunluluğu kaldırılmıştır. Böylece adalar ve diğer sınır bölgeleri kapsamında izin alınmadan taşınmaz ediniminin olanaklı kılınması hedeflenmiştir. Ancak cumhurbaşkanının onaylamaması üzerine bu teklif kadük olmuştur[206].

**i. Taşınmaz Satın Alma Hakkı:** Ülkede her gerçek ve tüzel kişi, vatandaşlık hakkı olduğu sürece sözleşme yapabilir. Bu gerçek ve tüzel kişi için ön koşul, vergi otoritelerinden alınan bir vergi numarasına sahip olmaktır. Gerçek kişi, yetişkin veya genç olabilir, hatta yetişkin bir kimsenin velayetinde (temsilinde) bir çocuk bile olabilir. Yunanistan veya başka ülkede kurulan bir şirket de taşınmaz edinimi hakkına sahiptir. Ülkede kıyı ötesi işletmeler (off-shore firms) de taşınmaz edinebilme hakkına sahiptirler. Mevzuatın amir hükümlerinin analizinde ülkede herkesin pratik olarak taşınmaz edinebilme hakkına sahip oldukları görülmektedir. Ancak uygulamada bazı yabancılar ve özellikle ülkenin vatandaşı olan azınlıklar (Müslüman veya Türk azınlık gibi) yönünden taşınmaz ediniminde önemli sorunların yaşandığı, gerek uluslararası yargı kararları, gerekse ilgili sivil örgütlerle araştırma ekibi tarafından yapılan görüşmelerin sonucundan ortaya çıkmaktadır[207].

**ii. Yabancıların Taşınmaz Satın Alma Aşamasında Yaptıkları İşlemleri:** Taşınmaz alım-satımında gerekli evraklar noterlerce düzenlenir, ancak noterler kontrol, denetleme ve araştırma/soruşturma yapma yetkisine sahip değillerdir. Noterlik sadece taşınmazın satın alma işleminin gerçekleşeceğini onaylamaktadırlar. Alım-satım işleminde taşınmazın üzerinde ipotek, borç, irtifak gibi takyidatların olup olmadığını manuel sistemle yapılmış olan arazi kayıt sisteminden kontrol etme işi alıcının sorumluluğunda bulunmaktadır. Tapu idaresinde belirtilen kontrol işlemlerinin yapılması da çoğu zaman avukatlarca gerçekleştirilmektedir. Değeri 15.000 Euro'dan daha yüksek olan her arazi alım-satım işleminde avukat bulunması zorunludur.

Ülkede olası yabancı alıcıların taşınmaz ediniminde aşağıdaki kontrolleri yapması gereklidir: (i) yatırım kontrolü (taşınmazın cinsine (arsa, ev ve mağaza gibi) karar verilmesi, karar verildikten sonra, söz konusu taşınmazı edinmek için gerekli finansal kaynağın/kaynakların tespiti gerekli olup, özellikle kendi öz kaynağınız yok ise kredi şartlarının bankayla görüşülmesi, taşınmazın bulunduğu bölgenin seçiminin yapılması, alınabilecek bütün taşınmaz alternatifleri değerlendirilmesi ve en az dezavantajlı ve en uygun olan taşınmaz seçilmesi), (ii) taşınmazın tapu kontrolü (yasalar tarafından sadece avukatlar taşınmazın tapusunu kontrol etmek, sözleşmenin yasal ve finansal koşullarını belirlemek ve hazırlamak ile taşınmazın üzerinde ipotek olup olmadığını kontrol etmekle yetkilendirilmiş), (iii) bina kontrolü (satın alınacak taşınmaz mühendis tarafından kontrol edilmeli ve taşınmaz konut ise; mühendis; binanın beton kalitesi, planı, planın bölgedeki şehir planlama bürosuna uygunluğunu ve binanın tam olarak şehir planlama bürosuna izin verilen metrekarelere uygun olup olmadığını kontrol etmek zorundadır. Taşınmaz arsa ise, mühendis; arsa sahibinin şehir planlama bürosuna borcunun olup olmadığı, arsa sahibinin sosyal sigorta bürosuna borcunun olup olmadığı, arsanın arkeolojik sit alanı dışında olup olmadığı (satıcı alıcıya bunu özel bir belge ile kanıtlamalı) ve arsanın orman arazisi dışında olup olmadığını (satıcı alıcıya bunu özel bir belge ile kanıtlamalıdır) kontrol etmek zorunda) ve (iv) mali kontrol (avukatlar söz konusu taşınmazı inşa eden müteahhit firmanın veya yapan kişinin inşaat esnasında çalıştırdığı işçilerden ötürü sosyal sigorta ofislerine borcu olup olmadığı) yapılmalıdır.

Ülkede iç 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.

Ülkede taşınmaz ediniminde esas sorunun otomasyona geçmemiş veya manuel olarak yapılan arazi kayıt sisteminde taşınmazın kontrol edilmesi ile sözleşme sonrasında gerçek devir işleminin yapıldığı zaman arasında geçen süre olmaktadır. Hatta yapılan sözleşme ile tapuda tescil arasında genellikle birkaç gün gibi bir süre geçmekte, ancak yine özellikle yabancı alıcılar birçok sorunla karşılaşmaktadırlar. Yabancı alıcıların en sık karşılaştıkları sorunlar arasında; aynı taşınmazın iki ve daha fazla kez satılması, taşınmazın üzerinde ipotek bulunması veya satışı

---

[206] Bakınız: T.Kossidas, "The Process of Property Acquisition by Non-Nationals in Greece", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara".

[207] Avrupa Batı Trakya Türk Federasyonu (ABTTF), Yunanistan Türkleri Derneği (YUNTÜRK), İskeçe Türk Birliği, Gümülcine Türk Gençler Birliği, Müftülükler ve siyasal parti üyeleri ile Balkan Türkleri Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği yetkilileri ile yapılan sözlü görüşme notları.

yapılmış taşınmazın gerçekte olmaması veya hiç bulunmaması yer almaktadır.

Yunanistan'da manuel olarak yapılan arazi kayıt sisteminde "devlet güvencesi" söz konusu değildir. Özellikle 2012 yılından itibaren arazi kayıt işlemlerinin elektronik ortama geçirilmesine ilişkin çalışmalara başlanmıştır. Bu çalışmaların tamamlanması halinde de tapu kayıtları ile ilgili olarak –Türkiye ve bazı ülkelerde olduğu gibi- devlet güvencesi verilmemektedir. Yabancıların taşınmaz ediniminde dikkat etmesi gereken temel konulardan biri tapu sigortası yoluyla edinimi sigorta güvensine almak olacaktır. Vatandaş ve yabancıların taşınmaz edinimlerindeki vergilerin de taşınmazın devrinden önce ilgili vergi otoritelerine ödenmesi gerekmektedir. Taşınmazın vergiye esas değeri hem beyan, hem de ilgili vergi otoritesi tarafından tespit edilmekte, vergi değerinin tespiti için değerleme raporu alınmasına ilişkin özel bir düzenlemeye rastlanmamaktadır. Ancak ekonomik krizden çıkış, vergi gelirlerinin artırılması ve kara para ile mücadele açısından bu yönde de bir çalışmaya başlandığı gözlenmektedir.

**iii. Yabancılara Satışı Yapılabilecek Taşınmazlar ve Haklar:** Ülkede bir malikin satmak isteği taşınmaz veya sahip olduğu sınırlı ayni hakların vatandaş veya yabancı tarafından satın alınabilmesi mümkündür. Mevzuata göre yüzölçümü kısıtlaması olmaksızın arazi, müstakil konut, katta bağımsız bölümler, adalar, ormanlar ve maden kaynakları gibi birçok varlık alım-satıma konu olabilecektir.

Dünyada 2008 sonrasında etkili olmaya başlayan küresel finansal kriz ve özellikle 2010 sonrası, önce Macaristan ve Yunanistan ve daha sonra İspanya, İtalya, Portekiz ve diğer Avrupa Ülkeleri'nde etkili olan ekonomik kriz, ülkelerin ekonomi politikaları ve özellikle kamu gelirlerinin artırılmasına yönelik politikalarda zorunlu olarak değişim yaşanmasına neden olmuştur. Yunanistan'da mevcut ekonomik krize bağlı olarak kamu taşınmazlarının alım-satımı, kiralama ve yap-işlet-devret gibi araçlarla değerlendirilmesine ağırlık verilmeye başlanmıştır. Ülkede taşınmaz satışı, kiralama ve diğer yollarla kamu kesiminin 50 milyar Euro gelir sağlaması beklenmektedir. Ancak ülkede taşınmaz satışı ve diğer yöntemlerle özellikle kamu taşınmazlarının değerlendirilmesi sürecinin çok yavaş ilerlediği ve 2011 yılının sonunda belirtilen hedefin çok altında taşınmaz devir, kiralama ve diğer yollarla değerlendirmede başarı kazanıldığı veya henüz hedefin çok uzağında kalındığı tespit edilmiştir. Kamu gelirlerinin artırılması amacıyla bazı limanlar ile tesislerin yönetim devri (uzun süreli kiralama) ile bazı kamu arazilerinin irtifak hakkı tesisi ve kiralama yoluyla yabancı kişi ve kurumlara devri yapılmış, ancak hedeflenen gelir düzeyine ulaşılması oldukça zayıf bir olasılık olarak değerlendirilmektedir[208].

Ülkede gerek vatandaşlar, gerekse yabancıların taşınmaz edinimlerinde bazı özel alanlar kanunların öngördüğü şekilde sınırlandırılabilmektedir. Taşınmaz ediniminde hem ülke vatandaşları, hem de yabancıları ilgilendiren sınırlamalar mevcuttur. Bu sınırlamalar, esas olarak, mimarî yapının, tarihsel mirasın korunması ve kıyıya yakınlık açısından öngörülmüştür. Başlıca kısıtlama uygulanan alanlar aşağıdaki gibidir:

- Arkeolojik alanlarda ve antik kalıntıların bulunduğu arazilerde, söz konusu varlıkların bulunduğundan haberdar olunması halinde satış anlaşması veya inşaat yapılması yasaklanmıştır.
- Denizden minimum 50 m uzaklıkta bina inşa edebilmesi mümkündür. Deniz veya kıyıdan itibaren ilk 50 m'lik kısım kamu malı olup, bütün ulusun malıdır. Bu alanda yapılaşma yasaklanmıştır.
- Geleneksel dokuya sahip kasabalarda geleneksel dokuya uygun inşaat işleri yapabilir ve bu dokuyu bozacak biçimde inşaat yapılmasına izin verilmemektedir.
- Ülkede binaların inşaatı ve kullanımlarına ilişkin yasal düzenlemeler sıklıkla değişebilmekte olup, maliklerin bunlara uyum sağlama yükümlülüğü bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen özel kanunlardaki taşınmaz edinim ve kullanım kısıtlarının yanında özellikle yabancı edinimlerinde oldukça muğlak konum veya bölge (taşınmazın bulunduğu yer) yönünden de önemli kısıtlamaların mevcut olduğu gözlenmektedir.

**iv. Yabancıların Satın Alabileceği Taşınmazların Yerleri (Konumları):** Ülkede 1990 öncesi dönemde ilke olarak AB üyesi olsun olmasın yabancı gerçek ve tüzel kişilerin *"sınır*

---

[208] Bakınız: T.Kossidas, An Evaluation of Regulations and Practices Regarding Acquisition of Real Estates by Foreigners in Greece, Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi Çalıştayı, Ankara, 9-13 Ocak 2012.

*bölgelerinde"* taşınmaz edinimi yasaklanmış, ancak bu bölgeler dışında serbest bırakılmıştır. Bu nedenle de AB'nde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi ile ilgili sorunlar, özellikle Yunanistan ile ortaya çıkmıştır. Yunanistan'da yabancıların taşınmaz edinebilmesi konusu 1938 tarih ve *1366 sayılı Sınır ve Kıyı Bölgelerinde Alım-Satım Hakkının Kullanılmasının Yasaklanması Hakkında İhtiyaca İlişkin Kanun* ile düzenlenmiştir. Bu Kanunda ada ve isimleri belirtilen iller –ki bu iller ülkenin yüzölçümünün yaklaşık yarısı kadarını teşkil etmekte- yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinebilmeleri bakımından *yasaklı bölge* kabul edilmiştir. Ancak bu durum AB tarafından eleştiri konusu yapılınca, Yunanistan, 1892/90 Sayılı Kanun ile 1366/38 Sayılı Kanunun 24.- 32. maddelerini yeniden düzenlemiş ve söz konusu sınırlamaları AB vatandaşları bakımından kaldırmıştır. Böylece sınır bölgelerinde ancak Yunan soyundan olanlar ile AB vatandaşı gerçek ve tüzel kişilere her ilde ayrı ayrı kurulmuş komisyonlardan izin almak koşuluyla taşınmaz edinme imkanına sahip olmuşlardır[209].

Batı Trakya'nın doğusundan batısına Bulgaristan sınırını izleyen yaklaşık 20-30 km genişliğindeki bir alan soğuk savaş döneminde 376/1936 Sayılı Kanun ile komünizm tehlikesi nedeniyle yasak bölge ilan edilmiştir. Batı Trakya'nın 1/3'ünü oluşturan ve Türklerin yaşadığı bu bölge 2.000 yılına kadar giriş yasaklı durumdaydı. II. Dünya savaşı yıllar önce sona ermiş olmasına rağmen 2.000 yılına kadar bu bölgeler yasak bölge kapsamındaydı. Bölgede yaşayan kişiler dışarıya özel izin belgeleri ile çıkabilmekte ve dışarıdan ziyaretçiler de ancak izin belgesi ile bölgeye girebilmekteydi. Bu yasak bölgede 118 köyde 40.000 Türk azınlık mensubu yaşadığı yıllar boyunca 1995 yılında bölgedeki karakolların kapatılması ile kısmen kalkmış gibi görünse de, söz konusu Yasa halen yürürlükte bulunmakta, yalnızca bölgede yaşayan soydaşlara verilen izin belgelerinin verilmesi ve yollardaki kontrol merkezleri kaldırılmıştır. Yabancıların bölgeye girişi yine yasaktır. 2000 yılı sonlarında yasak bölge uygulaması tamamen kaldırılmış, ancak yukarıda açıklanan yabancılara sınır bölgesinde taşınmaz edinimi yasağı halen devam etmektedir.

Günümüzde yabancılar aşağıda belirtilen istisnalar dışında ülkenin her yerinden taşınmaz edinebilme hakkına sahiptirler:

- Thesprotia, Ioannia, Kastoria, Florina, Pella, Kilkis, Serres, Drama, Xanthi, Rodopi, Evros, lesvos, Chios, Samos ve Dodecanese gibi kuzey ve doğu Yunanistan'da bulunup Arnavutluk, Bulgaristan ve Türkiye gibi ülkelere sınır teşkil eden yerlerdeki taşınmazlar ile
- Deniz kuvvetleri, hava kuvvetleri ve askeri üslere yakın veya komşu alanlarda bulunan taşınmazların edinimi mümkün değildir (Şekil 6).

Yukarıda belirtilen iki önemli istisna sadece AB üyesi olmayan ülkelerin vatandaşları için

---

[209] TC Dışişleri Bakanlığı Berlin Büyükelçiliği'nce hazırlanan *"Türk Yunan İlişkileri, Batı Trakya Türk Azınlığı"* başlıklı raporda konu şöyle özetlenmiştir:

"*Batı Trakya'nın da içinde bulunduğu Yunanistan topraklarının yarısından fazlası 1938 tarihli ve 1366 Sayılı Yasa ile sınır bölgesi olarak ilan edilmiş ve bu bölge içinde taşınmaz alıp satmak isteyen Yunan vatandaşlarının ilgili vilayetlerde bu amaçla kurulmuş bulunan bir komisyondan izin almaları zorunluluğu getirilmiştir. Bu mevzuata dayanılarak uzun yıllar boyunca azınlık bireyleri arasında veya Yunan kökenliden azınlık bireylerine taşınmaz satışına izin verilmemiştir. Yunanistan'ın bu konuda mevzuat değişikliğine gitmemekte ve AB anlaşmalarına uyum sağlamamakta direnmesi üzerine, AB Komisyonu 1987 yılında Yunanistan aleyhine AB Adalet Divanı'na (ABAD) başvurmuştur. (ABAD) 305/87 sayılı kararında Yunanistan'ın 1938 tarihli Yasa'yı ve AB üyesi vatandaşların Yunanistan'da mülk edinmelerini yasaklayan diğer bir düzenleme olan 1927 tarihli kararnameyi iptal etmesi gerektiği sonucuna varmıştır. ABAD kararı sonrasında Yunanistan, sınır bölgelerinde mülk edinimine ilişkin esasları, 31 Temmuz 1991 tarihinde yürürlüğe giren 1892/90 sayılı 'Modernizasyon ve Kalkınma' başlıklı Kanun'un 24-32. maddelerinde yeniden düzenlemiştir. Yeni düzenlemede, Yunanistan ve AB üyesi ülkelerin vatandaşları ile Yunan asıllı kişilerin sınır bölgelerinde mülk edinmeleri, yetkili makamların iznini almaları kaydıyla mümkün kılınmıştır. Ancak özellikle Rodos ve diğer bazı adalarda mülk edinmek isteyen AB üyesi ülkelerin vatandaşlarının yaptıkları mülk edinme izni başvurularının çoğunluğunun Yunan makamlarınca reddedilmesi bu konudaki tartışmayı yeniden alevlendirmiştir. AB Komisyonu 1998 yılında bu kez 1990 tarihli kanunda mevcut kısıtlamaların kaldırılması için ABAD'ye başvurmuştur. Bu başvuru henüz sonuçlanmamıştır. 1999 yılı Eylül ayında Yunan basınında yer alan bazı haberlerde, yunan Milli Ekonomi Bakanı'nın 27 Ağustos 1999 tarihli bir genelgesiyle sınır bölgesinde mülk edinilmesine ilişkin 1892/90 Sayılı Kanun'un 24-32. maddelerine yeni bir yorum getirildiği, sınır bölgelerinde 'yetkili makamdan izin alma' zorunluluğuna esneklik sağlandığı, böylelikle AB ve Yunanistan arasındaki tartışmanın sona erdirilmesinin amaçlandığı belirtilmektedir. Sınır bölgelerinde mülk edinimine ilişkin düzenlemelerin soydaşlarımız üzerinde olumsuz yansımaları olmaktadır. Son 4-5 yıldır azınlık bireyleri arasında veya Yunan kökenliden azınlık bireylerine taşınmaz satışına seçici olarak izin verilmekle birlikte, izinlerin verilmesinde uzun bekletmeler gibi caydırıcı önlemler sürdürülmektedir. İzin başvurularını 'kamu düzeni, güvenlik, sağlık' gerekçeleriyle sınırlandıran Ağustos 1999 tarihli genelgede soydaşlarımız için olumsuz bir gelişme olarak değerlendirilmektedir".* Bknz. TC Berlin Büyükelçiliği, Türk Dış Politikası, Türk Yunan İlişkileri, Batı Trakya Türk Azınlığı, Şubat 2001 (http://www.tcberlinbe.de/tr/turkdis/yunanistan); L. Mutlu, Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: (2005):59, s. 264-309.

geçerli olup, belirtilen sınır bölgelerinde 1990 yılında yapılan düzenleme ile AB üyesi ülke vatandaşlarına *izin alarak taşınmaz edinim hakkı* verilmiştir. Ancak taşınmazın edinim gerekçesini açıklayan bir başvuru formu ile AB üyesi ülke vatandaşının Valilik Genel Sekreterliği'nin başvurarak izin almaları şartı bulunmaktadır. Başvuru, Savunma Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Ekonomi ve Tarım Bakanlığı temsilcileri ile Valilik Genel Sekreteri'nden oluşan bir komisyon tarafından incelenir. Karar, oyçokluğu ve Savunma Bakanlığı'nın olumlu oyu olmak şartıyla kabul edilir. Bu süreç Yunan vatandaşları ve özellikle Yunanistan'daki azınlıklar için de geçerlidir.

**Şekil 6.** Yunanistan'da Yabancı Edinimi Yönünden Kısıtlanan Alanlar

Esasen belirtilen alanlarda taşınmaz satın alma başvurusu sırasında edinim amacının açıklanmasının istenmesi, edinimi kısıtlamaya yönelik dolaylı bir kısıtlama ölçütü niteliğini de taşımaktadır. Özellikle komisyonun bazı yabancıların edinimlerini soyut gerekçelerle engellemek için edinim amacını göstermesi, söz konusu genellemenin altında yatan temel hususu oluşturmaktadır. İlke olarak stratejik öneme sahip olan bölge ve illerde yabancıların taşınmaz edinim amaçlarının açıklanmasının istenmesi, sermayenin serbest dolaşımı ve yatırım alanlarının özgür olarak seçimi ilkeleri ile de bağdaşmamaktadır.

Yapılan düzenleme ile AB üyesi ülkelerin vatandaşları ile Yunan asıllı kişilerin sınır bölgelerinde taşınmaz edinmeleri, yetkili makamların iznini almaları kaydıyla mümkün kılınmıştır. Ancak bazı adalarda taşınmaz edinmek isteyen AB üyesi ülkelerin vatandaşlarının yaptıkları mülk edinme izni başvurularının çoğunluğunun Yunan makamlarınca reddedildiği ve izin sürecinin çok uzun zaman aldığı sıklıkla ileri sürülmektedir. Üstelik izin alma başvurularının değerlendirilmesinde temel olan; kamu düzeni, güvenlik, sağlık ve çevre gibi gerekçelerin somut ölçütleri bulunmamak ve uygulamada bu yöndeki komisyon kararları sıklıkla eleştirilerek yol açmaktadır. Diğer yandan ülkenin Aynaros Yarımadası, AB'nin bir parçası olmasına rağmen, kadınlara süresiz kapalı tutularak AB'nin temel hukukunun bir parçası olan serbest dolaşım hakkı dahi sürekli olarak kısıtlanmış durumdadır.

Yunanistan'ın Ege Deniz'indeki adalarının birçoğunda arazi varlığının % 90'ından daha fazlası kamu mülkiyetinde bulunmaktadır. Örneğin, kriz döneminde en sık tartışma konusu olan Rodos Adası'nın satışı veya daha doğrusu turizm yatırımcılarına uzun vadeli kiralama sözleşmesi ile devri ve ülke ekonomisine kazandırılması sürecinde adanın arazi varlığının % 96'sının kamu mülkiyetinde olduğu açıklanmıştır. Adalar ve deniz ile kara sınırları boyunca önemli miktardaki arazi stoku kamulaştırma, vatandaşlıktan çıkma veya çıkarma ve diğer yollarla kamu mülkiyetine geçmiş ve yabancı edinimleri yönünden sınırlama getirilen arazi varlığının önemli bir kısmını kamu arazileri oluşturmuştur. Diğer bir ifadeyle kamu mülkiyetinde olan ve yatırıma elverişli taşınmaz varlığının önemli bir kısmının özel mülkiyete kısıtlı alanlardan oluştuğu görülmektedir.

1991 yılına kadar Batı Trakya Türklerinin taşınmaz edinmeleri, 1938 tarih ve 1366 sayı Kanun ile yasaklanmıştır. 1991 yılında ilgili yasada yapılan değişiklikle, Yunanistan uyruklu Batı Trakya Türkleri sınırlı da olsa taşınmaz satın alma hakkını kazanmışlardır. Ancak taşınmaz edinimi yönünden yukarıda sözü edilen illerde valilikler bünyesinde oluşturulan komisyonlardan izin alma sistemi getirilmiştir. AB üyesi Yunanistan'da, AB normlarına aykırı olarak değil yabancıların, vatandaşların taşınmaz edinimi hakkının kısıtlanması uygulamasının halen devam ettiği gözlenmiştir. Diğer taraftan Batı Trakya Türklerinin taşınmazlarına; parçalanmış arazilerin daha ekonomik kullanılmalarını sağlamak için 821 Sayılı Arazi Toplulaştırması Kanununa göre yapılan arazi birleştirmeleri (anadasmos veya toplulaştırma), Üniversite, cezaevi ve diğer kamu yatırımları için kamulaştırma ve hatta el atma yoluyla Yunanlı makamlarınca yoğun olarak el konulmaktadır. Oysa Yunanistan'ın asıl amacı, bitkisel üretim ve hayvancılıkla uğraşan Batı Trakya Türklerini arazisiz (landlessness) bırakarak, ekonomik sorunlarla karşılaşmalarını sağlamak ve sonuç olarak ülkeden göçe zorlayarak bölgede etnik temizliğin gerçekleştirilmesidir. Günümüzde Batı Trakya'da yaşayan, başka ülkelerde işçi olarak çalışan ve hala vatandaşlığını koruyabilen kişilerin sayıları 600.000'den 150.000'lere düşmüştür.

Ülkedeki azınlıklar ile azınlıkların kurdukları tüzel kişilikler (vakıflar, şirketler ve dernekler gibi) taşınmaz edinmek yerine, zaman içinde mevcut taşınmazları, uluslararası sözleşme ve protokollerle korunma altına alınmış olmasına karşın, sistemli biçimde azaltılmaya çalışılmıştır[210]. 1920'li yıllarda Batı Trakya'daki taşınmaz varlığının % 80 ile % 85'i arasında değişen kısmı -Lozan Konferansında sunulan bilgilere göre % 84'ü- Müslüman Türklere aittir[211]. Ancak günümüzde

---

[210] Batı Trakya'da yaşayan Türk azınlığın antlaşmalardan kaynaklanan hakları zaman içinde sistemli bir politika ile kısıtlanmıştır. 1830 tarihli Londra Protokolü, 1881 tarihli İstanbul Uluslararası Sözleşmesi, 1913 Atina Antlaşması ve 1923 tarihli Lozan Antlaşması'nda konu düzenlenmiştir. Lozan ile Batı Trakya Türk Azınlığının; dinsel ve sosyal kurumlar ile her türlü okul kurmak, yönetmek ve denetlemek ve dinsel törenlerini serbestçe yapmak konularında eşit hakka sahip olacakları, yaşam ve özgürlüğünün korunacağı, dolaşım ve göç etme özgürlüklerinin olduğu, medeni ve siyasal haklardan yararlanacakları, kanun önünde eşit olacakları, kamu hizmet ve görevlerinden yararlanacakları, mahkemelerde kendi dillerini sözlü olarak kullanabilecekleri, cami, mezarlık ve diğer dini kurumlarına tam bir koruma sağlanacağı, inançlarına aykırı davranışta bulunmaya zorlanamayacakları hükme bağlanmıştır. Lozan Antlaşması imzalanmadan önce Yunanistan, Batı Trakya'ya Rum göçmen yerleştirmiş, bu göçmenler de Türklere ait ev ve arazileri işgal etmiştir. 1926 Atina Antlaşması ile Batı Trakya'da işgal edilen arazilerin sahiplerine iade edilmesi, el konan malların da kıymet takdiri yapılarak sahiplerine geri verilmesi öngörülmüştür. Batı Trakya Türkleri, 1923 yılında imzalanan Lozan Barış Antlaşması ile azınlık statüsü ile Yunanistan devletine emanet edildi. Lozan Antlaşması ile Batı Trakya'da yaşayan Türk-Müslüman azınlığın hakları güvence altına alındıysa da uygulamada bütün bunlar kağıt üzerinde kalmıştır.

Özellikle Yunanistan Vatandaşlık Kanununun 19. maddesinde "Yunan olmayan kökenden bir kişi, geri dönme niyeti olmaksızın Yunanistan'dan ayrılırsa, bu kişinin Yunan Vatandaşlığını yitirdiğine hükmedilebilir. Bu hüküm, yurt dışında doğmuş ve oturmakta olan Yunan olmayan etnik kökenli kişilere de uygulanır. Ana-babasından ikisi birden veya hayatta olanı vatandaşlığını yitirmiş olan reşit olmayan çocuklardan yurt dışında yaşayanlar da vatandaşlığını yitirmiş olarak ilan edilebilir. Vatandaşlık Konseyi'nin aynı yönde alacağı karara dayanarak bu konuda İçişleri Bakanı hüküm verir" hükmü yer almıştır. Yunanistan Anayasası'nın 4.maddesi her Yunan vatandaşının yurt dışına gitme ve yurda dönme özgürlüğünü garanti altına almıştır. Ancak özündeki esnekliğe rağmen, 19.madde ile birçok azınlık mensubu kendilerine hiçbir tebligat yapılmadan keyfi biçimde vatandaşlıktan çıkartılmıştır. Kanunda "geri dönme niyeti olmaksızın" Yunanistan'dan ayrılmaktan bahsedilmekte ise de örneğin Türkiye'ye gelip bir süre sonra Yunanistan'a dönmek isteyen azınlık mensupları sınır kapılarında vatandaşlıktan çıkartıldıklarını öğrenmişler ve ülkeye giriş yapmalarına izin verilmemiştir. 1955'ten 1998'e kadar binlerce kişi Yunan vatandaşlığından çıkartılmıştır. Vatandaşlık Kanununun I9.maddesi iptal edilmiş, ancak geriye dönük olarak uygulanmadığı için bu kişilerin mağduriyeti devam etmiştir. Halen Yunanistan'da 19. madde mağduru "vatansız" konumunda pek çok kişi yaşamaktadır. Bu insanlar sağlık, eğitim gibi devlet hizmetlerinden yararlanmada zorluklarla karşılaşmaktadır. Bakınız: Balkan Dosyası: Batı Trakya Türk Azınlığının Sorunları, http://www.zafersen.com/balkan_dosyasi2.htm, Erişim Tarihi: 01.08.2012.

[211] Lozan Konferansı sırasında Batı Trakya'da taşınmazların dağılımına ilişkin olarak Türk Temsilci Heyeti tarafından verilmiş nota aynen şöyledir: "Batı Trakya'da toplam gayrimenkullerin Türkler % 84, Bulgarlar % 10, Rumlar % 5 ve çeşitli %1'ine sahiptir. (Not: "Rumlar" denilen nüfusun içinde Ortodoks Hıristiyan Türkler de vardır. Yunanlılar bunlara "Türkçe konuşan Yunanlılar" demektedir) Tarım, bu oranlar içinde –başka bir deyimle hemen hemen yalnız- Türklerce yapılmaktadır.

bölgede Türklerin mülkiyetindeki taşınmazların toplam içindeki payı % 25 ile % 30 arasında gerilemiş olup, esas bu sonuç ülke yönetiminin Türkleri mülksüzleştirme konusundaki başarısının bir göstergesi olarak ele alınabilir. Yunanistan Devleti ve şahıslar tarafından hukuki hileler, baskılar ve değerinin oldukça altında ve kamu yararından yoksun gerekçelerle yapılan kamulaştırma işlemleri, arazi toplulaştırması ve kamulaştırmasız el atma gibi yöntemlerle ele geçirilmiş olan özel kişilere ve vakıflara ait mülklerin eski sahiplerine iade edilmesi gerekir. Benzer biçimde Yunanistan'daki Müslümanların uluslararası antlaşmalarla kazandıkları ve uyguladıkları "idari özerklik" ortadan kaldırılmış ve Türklerin Osmanlı döneminden kalan Vakıflarının taşınmaz edinme hakları doğrudan veya dolaylı olarak engellenmiştir. Vakıf Emlâki Yönetim Kurullarına Yunan Devletine yakın ve işbirlikçi kişiler atanması yoluyla Türk Cemaatine ait vakıf taşınmazlarının satılması, kamulaştırılması, kat karşılığı verilmesi ve takas gibi yollar ve kötü idare ile büyük ölçüde elden çıkarılmıştır. Günümüzde Batı Trakya Müslüman Türk Cemaati, vakıflarının malvarlığının gerçek sayısal değeri ile gelir-giderleri, vakıfların yönetim biçimlerinin şeffaflık olmadığı için bilinmemektedir. Bu nedenle vakıfların gerçek anlamda denetimleri de mümkün olmamakta ve vakıf sorunu Batı Trakya'da adeta kapalı bir kutu görünümündedir[212].

Batı Trakya'da kamu hizmetleri, eğitim, sağlık ve hapishane yatırımları için yüzölçümü genellikle 1.000 dekardan daha fazla ve Türklerin mülkiyetlerinde olan taşınmazların kamulaştırılması, son 50 yıllık dönemde izlenen temel politika olmuştur. Ancak Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM), Batı Trakyalı Türklerin Yunanistan'a karşı açtıkları davalarda Yunanistan'ı, Türklerin taşınmazlarının gerçek değerlerinden daha düşük bedel üzerinden kamulaştırılması ve kamulaştırma bedellerinin de geç ödenmesinden dolayı tazminat ödemeye mahkum etmiştir[213].

**v. Yabancıların Satın Alabilecekleri Taşınmazların Miktarı ve Masrafları:** Ülkede yasaklı sınır bölgesi ve özel kanunlarla edinimi yasak ve kullanımı kısıtlı taşınmazlar dışında yabancı edinimleri için üst sınır tanımlanmamıştır. Ancak yukarıda açıklanan izin sürecinin uygulamada dolaylı engelleme aracı olarak kullanılması ve bazı yarımada ve adaların yabancı edinimine kapalı olması ve Aynaros Yarımadası'nın kadınların edinimine süresiz olarak kapalı olması, hemen her ülkede olduğu gibi, yabancı edinimlerine yönelik ülkenin özel tutumu ve kamuoyundaki duyarlılığın kontrol edilmesine yönelik bir araç olarak ele alınabilecektir.

Ülkede vatandaşlar ve yabancıların taşınmaz edinimi sürecinde muhtemel masrafları; avukatlık, noter, kadastro ve tapu idaresi (arazi tescil kurumu) ve satın alınan taşınmazın vergisinden oluşmaktadır. Alıcının, ayrıca satın alınan taşınmazın bedelini de satan kişi veya kuruma ödemesi gerecektir. Ülkede taşınmaz edinimde yapılacak masraflar, edinilen taşınmazın cinsine göre değişebilmektedir. Mevcut ekonomik krize bağlı olarak taşınmazların bakım

---

Zaten, Türk çok iyi bir çiftçidir. Bölgenin ticareti Türklerin, Rumların, Bulgarların ve özellikle Yahudilerin elindedir". Bilgi için bakınız: S. L. Meray, Lozan Barış Konferansı, Tutanaklar Belgeler, , Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Ankara, 1969, Takım: I, Cilt: 1, Kitap: 1, s.63-42.

[212] Türkiye tarafından İstanbul'daki gayrimüslim azınlık vakıflarının durumlarını iyileştirici yasal düzenleme yürürlüğe konularak vakıf yöneticilerinin seçimle işbasına gelmeleri sağlanırken, bu dönemlerde 2004 yılında Yunanistan'da Müslüman Türklere ait vakıf mallarının kamulaştırılması, kat karşılığı verilmesi veya satılmak istenmesi, vakıf yöneticilerinin seçimle değil de 30 Kasım 2004 tarih ve 235 sayılı Kararname ile Batı Trakya Müslüman Türk Cemaatinin itibar etmediği, tanımadığı ve benimsemediği kişilerin vakıf yönetim kurullarına tayin edilmesi anlamlı bulunmaktadır. Yunanistan Devleti ve şahıslar tarafından hukuki hileler, baskılar ve ihtiyari kamulaştırmalar ile ele geçirilmiş olan Batı Trakya'daki Müslüman Türk vakıflarına ait mülklerin iade edilmesi ve en önemlisi de AB üyesi Yunanistan'daki Müslüman Türklere ait vakıflara da taşınmaz edinme hakkı verilmesi gerekir. T.Cin, Batı Trakya Türklerinin Hukuki Statüsü Sorunları ve Avrupa Birliği, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi Cilt: 11, 2009, s. 147-179. Bu konu Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne taşınmış olup, konu ile ilgili Mahkeme'nin önceki kararlarında Yunanistan tazminat ödemeye mahkum edilmiştir. Ancak halan Yunanistan AB üyesi olması ve Brüksel tarafından yaptırıma konu olmaması, ya konunun Türkiye tarafından Brüksel'de yeterince anlatılamaması ya da AB'nin çifte standartlarının bir başka örneği olarak değerlendirilmesi gerekir.

[213] Batı Trakya Türk Azınlığı tarafından AİHM açılan davalar ve sonuçları ile ilgili olarak bakınız: Buyan ve Diğerleri (No:28644/08) Davası, Bekir Usta ve Diğerleri (No:35151/05), Emin ve Diğerleri (No:34144/05) ve İskeçe Türk Birliği ve Diğerleri (No:26698/05) Davaları. Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi, 6 Haziran 2012 tarihli 1144. toplantısında Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM)'nin Batı Trakya Türk Azınlığı ile ilgili Bekir Usta ve Diğerleri (35151/05), Emin ve Diğerleri (34144/05) ve İskeçe Türk Birliği ve Diğerleri (26698/05) davaları ile ilgili gelişmeleri görüşerek Bekir Usta Grubu adı altında Bakanlar Komitesi, Yunan Yargıtayı'nın içtihatının davacıların talebi doğrultusunda davaların içerik bakımından yeniden gözden geçirilmesine yol açabileceğine karar vermiştir. **B**akanlar Komitesi, Yunan Yargıtayı'nın İskeçe Türk Birliği ile ilgili kararının gözden geçirilmesini istemiştir. Mülkiyet ve etnik kimlikle ilgili mahkeme kararları, medyada sık sık haber konusu olmakta ve Yunanistan'ın gelecek yıllarda karar bekleyen başvurularla ilgili olarak önemli ölçüde tazminat ödeme ile karşı karşıya kalabileceği düşünülmektedir. Türkiye'de konuyla ilgili medyada detaylı olmamakla birlikte haberlere rastlanmaktadır. Bakınız. Milliyet, 04 Temmuz 2012.

masraflarının artmasına yol açabilecek vergiler yürürlüğe konulmuştur.

**vi. Yabancıların Miras Hakkı ve Vergi Mevzuatı Karşısındaki Durumları:** Yunanistan Miras Hukuku hükümlerine göre bir kişi Yunan vatandaşı olsun ya da olmasın bir akrabasından miras kalan kişinin öncelikle bir avukata eğer varsa ölen kişin son arzu ve vasiyeti, ölüm belgesi ve varlıklarının dokümanın ulaştırarak işlem başlatması gerekmektedir. Avukat, Yunan yasalarına göre mirasın kabulü ve ölen kişinin Yunanistan'daki servetinin yasal mirasçılarının tespiti için mahkemeden ölen kişinin vasiyetnamesi ve mirasçıların paylarına karar verilmesi talep eder. Bazen mirasçılar arasında anlaşmazlıklar veya taşınmazlara bağlı olarak mahkemeden mirasçının taşınmaz üzerindeki yasal haklarını açıklayan bir belge de talep edilebilir. Yunan otoritelerinin de söz konusu belgeleri onaylaması gerekmektedir. Miras olarak kalan taşınmazların malikleri belirli olduktan sonra hak sahipleri adına tescili yapılmaktadır. Ancak bu durum özellikle Azınlıkların yasal varisleri ve Yunanistan vatandaşı olmayan hak sahipleri yönünden sıklıkla sorunlara yol açmaktadır.

Ülkede Ocak 2008 tarihinden bu yana Hükümet Yunanistan'daki bütün taşınmazlara ilişkin yeni vergi kanunlarını yürürlüğe koymuştur. Bu kanun hükümleri Yunan vatandaşı olsun olmasın tüm taşınmaz sahiplerine uygulanmaktadır. Miras vergisi ve satın alma vergisi azaltılmış veya kaldırılarak yerine taşınmazın değerine bağlı olarak % 0,1 ile % 1 yıllık emlak vergisi yürürlüğe konulmuştur. Yunan vatandaşı olmayan kişiler için satın alma vergisi kaldırılacaktır. Ancak bunun için; Yunanistan'da veya dışarıda henüz konutunun olmaması, kalıcı olarak Yunanistan'da yaşamaya karar vermeleri ve yasal olarak yurtdışında vergilendirilmedikleri sadece Yunanistan'da vergilendirileceklerini ispat etmeleri gerekir. Vergi yasalarına göre mirasçı-koca, karı, çocuk miras kalan taşınmazın değeri 95.000 Euro'ya kadar olduğu sürece miras vergisi ödemeyeceklerdir. Diğer mirasçılar -koca, karı ve çocukları olmamak koşuluyla- miras kalan taşınmazın değeri 200.000 Euro'ya kadar olduğu sürece miras vergisi ödemeyeceklerdir. Malikler her yıl taşınmazın değeri üzerinden % 0,1 emlak vergisi ödeyeceklerdir. Ancak bu vergi oranı, tarım arazisine sahip olanlar için ve ülke sınırları dışında arazi sahipleri için uygulanmaz. Yunanistan'da kalıcı yerleşik olanlar ve konutla 200 $m^2$'ye kadar olup değeri 300.000 Euro olanlar % 1'lik yeni emlak vergisini her yıl ödemekle yükümlüdür. Yunan vatandaşı olsun olmasın 2007 yılından Yunanistan'dan taşınmaz alan, satan ve hibe eden herkes vergi dokümanını doldurmak zorundadır. Bu doküman hem vergi gelirlerinin kontrolü, hem kara para ile mücadele çalışmaları, hem de mülk edinen yabancı taşınmaz maliklerinin izlenmesi ve değerlendirilmesi için veri tabanı oluşturulmasına olanak vermektedir.

**vii. AB Düzenlemelerinin Etkilerinin Değerlendirilmesi:** AB'nin temel prensipleri arasında üye ülkeler arasında sermayenin serbest dolaşımının sağlanması ve özellikle üye ülkeler arasında sermayenin serbest dolaşımını kısıtlayacak anlaşmaların yapılmasının yasaklanması veya tam liberalizasyonun sağlanması bulunmaktadır. Diğer taraftan AB için yasal olmayan faaliyetlerden elde edilen gelirin aklanmasının önüne geçilmesi ve terör örgütlerinin finanse edilmesi can alıcı ve önemli konular arasında bulunmaktadır. Özellikle 2012 yılında ülkede gelirin aklanmasının engellenmesi için 2005/60/EC Yönergesini yasal sistemine entegre edilmeye çalışmaktadır. Yönergenin temel noktaları aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Kara paranın aklanmasının engellenmesi, finansal piyasaları korunması amacına yönelik bir düzenlemedir.
- Kara para aklanmasına ilişkin her davranış yasal değildir.
- Üçüncü dünya ülkelerinde de kara paranın aklanması bir suçtur.
- Her üye ülkede kara paranın aklanmasına karşı komisyonlar kurulmalıdır.
- Belirtilen yönergeye uymakla yükümlü kişiler; finansal kuruluşlar, denetçiler, vergi danışmanları, emlak acentaları, kumarhaneler, müzayede evleri, pahalı ürün satıcıları, noterler ve avukatlardır.
- Bu yönergeden yetkili makam ve kuruluşlar; Merkez Bankası, Sermaye Piyasası Kuruluşu, Ekonomi Bakanlığı ve Adalet Bakanlığı'dır.
- Teknik şartların gerektirdiği titizlik, yüksek/düşük riskli kişi/kuruma bağlı olarak değişir.
- Basitleştirilmiş beyan usulü yine işlemin gerektirdiği titizliğe göre değişebilir.

• Gelirin kaynağının izlenmesi zorunludur.

• Finansal Bilgi Birimi, yetkili mercilere kara paranın aklanmasına ilişkin bilgileri toplama, analiz ve rapor etmekle yetkili ulusal merkezdir.

• Üye ülkeler gerektiğinde kara para aklamaya ilişkin daha katı kurallar getirebilirler.

Kara para ve terörizmle mücadele amaçlı olarak AB'de özel düzenlemelerin yapılmış olduğu ve vatandaş ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerin çeşitli yollarla edindikleri kaynağı belirsiz paraları, gayrimenkul sektöründe aklamalarının engellenmesine yönelik özel düzenleme yapıldığı dikkati çekmektedir. Ancak ülke modelinin kapsamlı incelenmesinden mevcut sistem içinde yabancı edinimlerinde kara paranın aklanmasının önüne geçilmesinin mümkün olamayacağı açıktır. Özellikle yetkili kamu otoriteleri tarafından rasyonel işleyen arazi kadastro sistemi ile alım-satım değerinin kontrolüne yönelik taşınmaz değerleme sistemi kurulamamıştır. Üstelik yabancı edinimleri yönünden ülkede devlet güvencesinin olmaması da kara para ile mücadele edilmesi yerine, kara paranın ülkeye akışına dolaylı olarak katkıda bulunabilecek bir araç olarak görülebilir. Ülke yabancıların taşınmaz edinimi yönünden birçok belirsizlikleri olan AB ve Akdeniz ülkelerinin başında gelmektedir.

Yunanistan bakımından önemli bir gelişme 2011 yılı içinde etkili olan kriz ile ortaya çıkmış olup, ülkedeki yoğun kriz sebebiyle özellikle yabancı yatırımcıları ülkeye çekip gelir elde etmek amacıyla yasal düzenlemelerin yapılmasına yönelik görüşler ortaya çıkmış ve yasa teklifleri hazırlanmıştır. Bu yasa teklifinde, AB vatandaşı olmayan yabancılara taşınmaz satışını kısıtlayan yasaya önemli değişiklikler getirilmiş, daha önce AB vatandaşı olmayan yabancılara taşınmaz satışının yasaklandığı sınır bölgelerindeki söz konusu kısıtlamalar yürürlükten kaldırılmıştır. Taşınmaz alım-satımı ile ilgili yasalarda, Ege kıyıları ile bütün adaları "sınır bölgesi" olarak tanımlanmış olup, AB üyesi ülke vatandaşı olmayan ve ülkenin "sınır bölgelerinde" taşınmaz satın almak isteyenlerin Yunan Savunma Bakanlığı'ndan izin alma zorunluluğunun da kaldırılması düşünülmüştür. Böylece adalar ve diğer sınır bölgeleri kapsamında izin alınmadan taşınmaz ediniminin olanaklı kılınması hedeflenmiştir. Ancak geliştirilen bütün teklifler yasallaşamamış ve halkın artan duyarlılığı karşısında siyasi partiler söz konusu düzenlemelerin yasallaşmasını sağlama konusunda isteksiz olmuşlar ve hazırlanan teklif kadük olmuştur.

**viii. Genel Değerlendirme:** Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde küreselleşme ve özellikle doğrudan yabancı yatırımlarının artırılması açısından gelişmekte olan ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimlerinin serbestleştirilmesi sıklıkla tartışma konusu yapılmaktadır. Kapitalist ekonomi model ve gittikçe küreselleşen dünyada ülkelerin varlıklarını sürdürme zorunluluğu, doğal olarak ekonomik faaliyetlerin bu amaç doğrultusunda şekillenmesini zorlamaktadır. Doğrudan ve dolaylı zorlamalarla yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ve özellikle yabancı yatırımcıların taşınmaz edinimde daha esnek sistemlerin geliştirilmesi, mevcut kısıtlamaların azaltılması veya esnetilmesi, özellikle kriz yıllarından uluslararası finans kurumları ve bölgesel ekonomik entegrasyonlar (AB gibi) tarafından ülkeleri zorlayıcı birer araç olarak ele alınmakta ve bu yolla ülkelerin borç stoklarının azaltılması hedeflenmektedir. Ancak bu yöndeki hedeflerin Yunanistan örneğinde başarılı olamadığı, halk ve siyasi partilerin bu yönde oldukça isteksiz davrandıkları dikkati çekmektedir. Ülkede yabancılara taşınmaz satışının serbestleştirilmesine yönelik zorlamalar başarılı olamadığı gibi, kamu mülkiyetindeki taşınmazlar ve tesislerin özelleştirilmesi ve hatta mülkiyet devri dışındaki yöntemlerle yabancı kişi ve kurumlara devrinde bile önemli bir başarı elde edilememiştir. Bu sürecin başarısız olmasının temel nedenleri arasında bazı Avrupa ülkelerinin borç karşılığı adaların kullanım hakkının uzun süreli olarak kendilerine verilmesi (adaların 50 yıllık süre ile Almanlara kiralanması teklifi gibi) teklifinin neden olduğu duyarlılık bulunmaktadır.

Ülkede ve özellikle diğer gelişmekte olan bütün ülkelerde yabancı edinimleri yönünden kara paranın aklanmasının önüne geçilmesi ve terörizmle mücadele açısından özel düzenleme ve uygulamaların yapılması zorunluluğunun olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır. Diğer yandan uluslararası sözleşmeler ve anlaşmalara aykırı olarak ülkede azınlıklara yeni taşınmaz edinimi hakkı büyük ölçüde valiliklerde oluşturulan komisyonların gerekçeli olmayan olumsuz kararları ile engellenmekte ve azınlıkların mevcut taşınmazları da son 80 yıllık dönemde sürekli olarak kamu yatırımları, toplulaştırma, imar ve el atma gibi yollarla azaltılmaktadır. Gerek AİHM'nin konu ile ilgili kararları, gerekse araştırma aşamasında görüşülen Türk sivil örgüt yöneticilerinin görüşleri birlikte değerlendirildiğinde, Yunanistan'da özellikle Türk azınlığın hemen hemen Avrupa İnsan Hakları

Sözleşmesine aykırı olarak mülkleri yok edilmek istenmekte ve vakıf malları yasa dışı yollarla kamu kurumları veya Yunan vatandaşlarına devredilmekte ve adeta azınlıkların mülksüzleştirilmesi politikası uygulanmaktadır. Mevcut 1366/38 Sayılı Kanun amaçlı biçimde uygulanarak adeta asimilasyon politikası yıllarca uygulanmış ve bu alanda da büyük başarı kazanılmıştır. Mevcut uygulamaları ve politikaları ile Yunanistan'ın AB üyeliğini sürdürmesi ve bu uygulamaların Brüksel tarafından gözden kaçırılmasını tesadüf ve başka gerekçelerle açıklamak oldukça güç görünmektedir.

## 2.2. 2000 YILINDAN SONRA AB'YE ÜYE OLAN DEVLETLER

### 2.2.1. Bulgaristan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Ülkede 1917-1991 döneminde kolektivist veya Sosyalist Mülkiyet yaklaşımı gereği taşınmaz üzerinde bireysel mülkiyet hakkı söz konusu değildi. 1991 sonrası yeniden yapılanma ve özellikle AB üyeliğine paralel olarak ekonomik sistem ve taşınmaz piyasasına ilişkin mevzuat tamamen değiştirilmiştir. Bulgaristan'ın AB'ye giriş sürecinde, özellikle "sermayenin serbest dolaşımı ilkesi" uyarınca, Anayasa ve diğer ulusal mevzuatta yer alan, yabancıların taşınmaz edinimini sınırlamaya yönelik hükümlerin kaldırılmasına girişilmiş; bu amaçla ilgili mevzuatta pek çok değişiklik gerçekleştirilmiştir. Anayasanın 22. maddesinde yer alan yasaklayıcı hükümler serbestlik tanıyan hükme dönüştürülmüştür. Buna göre, yabancı gerçek ve tüzel kişiler Bulgaristan'ın AB üyeliğini takip eden şartlar çerçevesinde veya onaylanan bir uluslararası antlaşma gereğince ya da kanunî miras yoluyla bu ülkede taşınmaz edinebilirler. Arazi rejimi kanunla düzenlenir. Yabancıların, AB üyesi devlet uyruklarının ve EFTA taraf devlet uyruklarının Bulgaristan'da taşınmaz edinmesi temelde özgürlükçü bir anlayışla yeniden düzenlenmiştir. Yabancı yatırımlara ilişkin taşınmaz mülkiyeti ilişkileri alanında, Yabancı Yatırımlar Kanunu'nda yapılan değişikliklerle (daha sonra Yatırımları Teşvik Kanunu'na dönüşmüştür) yabancı yatırımcılarla ilgili olarak eşit işlem ilkesi kabul edilmiştir[214].

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'ye 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 dahil olmak üzere) taşınmaz edinmesi mümkündür. Bu noktada, şirketin hissedarlarının Bulgar vatandaşı veya yabancı bir ülkenin vatandaşı olmasının, taşınmaz edinme hakkı bağlamında bir önemi bulunmamaktadır.** Ülkede şirketin kuruluşu ve kaydının yapılması karmaşık işlemleri gerektirmemekte ve şirkette Bulgar temsilci ya da müdür çalıştırılması da talep edilmemektedir. Öte yandan, kentsel arazide taşınmaz edinimi ile tarım ve orman arazisinde taşınmaz edinimi de farklı rejimlere tâbi tutulmuştur. AB üyesi/ EFTA tarafı devlet uyrukları ile diğer yabancılar arasındaki statü farklılığını kentsel arazi-tarım veya orman arazisi ayırımı üzerinden ele almak, analizin daha anlaşılır ve sistematik biçimde yürütülmesini sağlayacaktır.

#### i. Kentsel Arazi Bakımından Hukuksal Durum

**(1) AB Üyesi Devlet Uyrukları ve EFTA'ya Taraf Devlet Uyrukları Açısından:** AB üyesi devletlerin veya EFTA'ya taraf olan devletlerin vatandaşı olan gerçek kişiler, asıl (başlıca) meskenleri Bulgaristan'da bulunmadıkça, arazi sahibi olamazlar. Belirtilen VI No.lu Ek, Bölüm 3, § 1, paragraf 1 uyarınca 5 yıllık geçici döneme tâbi olurlar. Bu kişiler, Bulgaristan'da kanuna uygun olarak ikamet ettikleri ve asıl meskenleri Bulgaristan'da bulunduğu takdirde, belirtilen kısıtlayıcı rejimden muaf olurlar. AB üyesi devletlerin veya EFTA'ya taraf olan devletlerin mevzuatına uygun olarak kurulmuş olan tüzel kişiler (ve kendilerine kişilik tanınmamış olan topluluklar) 5 yıllık dönem için serbestlik rejiminden istisna edilir, kısıtlayıcı rejime tâbi olurlar. Bu 5 yıllık süre, Bulgaristan'ın Birliğe katıldığı tarihte mevcut olan, arazi edinimine ilişkin kısıtlamaların saklı tutulması için

[214] Bakınız: V.Trendafilova, "Legal Regime of The Acquisition of Real Property By Foreigners in the Republic of Bulgaria", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi Çalıştayı, Ankara, 9-13 Ocak 2012.

tanınmıştır ve söz konusu kısıtlamalar miras dahil olmak üzere her türlü hak kazanma yolunu içerir. Geçiş süreci zarfında geçerli olacak bu geçici tedbir sosyo-ekonomik işlevle temellendirilmiştir.

Mülkiyet Kanunu, katılım sonrası hukuksal rejimin ayrıntılarının tespit edilmesi için yeniden düzenlenmiştir. Mülkiyet Kanunu m.29a uyarınca, AB üyesi devletlerin veya EFTA'ya taraf olan devletlerin vatandaşı olup sürekli Bulgaristan'da ikamet etmeyen gerçek kişiler ve AB üyesi devletlerin veya EFTA'ya taraf olmuş devletlerin mevzuatına uygun olarak kurulmuş olan tüzel kişiler, geçici dönem sona erdikten sonra ikincil mesken amaçlı olarak arazi edinebilirler. Dolayısıyla, belirtilen kişiler, sürekli ikamet yeri Bulgaristan olduğu takdirde, geçiş sürecini oluşturan 5 yıl zarfında da, asıl mesken olarak Bulgaristan'da arazi edinebilirler. VI No.lu Ek'in ilgili hükümleri ışığında, kısıtlamadan muafiyet sağlayacak olan yasal ikamet şartının, ülkeye usule uygun biçimde giriş yapan ve sürekli ikamet için geçerli belgeye sahip olan kişiler bakımından yerine getirilmiş olduğu kabul edilebilir. Buna göre, ülkede 3 aydan fazla ve yasal temellere dayanarak ikamet eden kişilerin Bulgaristan'da uzun süreli yerleşme iradesine sahip oldukları varsayılmalıdır. Tüzel kişiler açısından, kısıtlamalardan muafiyet sağlayan "asıl mesken" ifadesinin idare merkezi, yerleşim yeri olarak anlaşılması mümkün değildir; zira idare merkezi Bulgaristan'da bulunan tüzel kişiler esasen yabancı tüzel kişi statüsünde değildir. Şu halde, bu tüzel kişiler açısından asıl mesken kavramının, kayıtlı şube, temsilcilik veya ofis amaçlarına yönelik asıl yerleşim olarak yorumlanması gerekir.

Kentsel araziye ilişkin tedbirler bakımından getirilen geçici süre 2012 başlangıcı itibariyle sona ermiştir. Bu kısımda incelenen gerçek ve tüzel kişiler Bulgaristan hukuku uyarınca bina mülkiyetine sahip olabilirler, taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni haklardan yararlanabilirler (Mülkiyet Kanunu m.29, par.4 yorumu). Özel mülkiyete tâbi arazi üzerinde inşaat yapma, kullanma hakları ve genel olarak irtifak hakları kazanabilir ve bu haklardan yararlanabilirler.

**(2) Üçüncü Devlet Uyrukları Açısından:** Bulgaristan Anayasası Md.22, par.1 çerçevesinde, üçüncü devlet uyrukları da Bulgaristan'da taşınmaz sahibi olabilirler; ancak bu kişilere Bulgaristan'ın AB'ne katılımını takip eden şartlar uygulanmaz. Üçüncü devlet uyruklarının taşınmaz ediniminin bu şekilde düzenlenmesi, AB'nin Kurucu Antlaşmasının, sermayenin serbest dolaşımına ilişkin sınırlamaları sadece üye devletlerarasında değil, üye devletlerle üçüncü devletlerarası ilişkiler bakımından da yasaklayan m.56, § 1 hükmü ile uyumludur. Ancak bu düzenleme, VI No.lu Ek hükümleri dikkate alınarak yorumlanmalıdır. VI No.lu Ek, Bölüm 3, § 2, par. 1, 2. cümle uyarınca, AB üyesi devlet uyrukları tarım ve orman alanlarının iktisabında üçüncü devlet uyruklarına uygulanandan daha kısıtlayıcı işleme tâbi olamazlar. Hüküm doğrudan belli nitelikte alanları ilgilendirse de, Bulgaristan üçüncü devletlerle antlaşma akdedebileceğinden, bu hükümden daha genel bir anlam çıkarılabilir.

**ii. Tarım ve Orman Arazileri Bakımından Hukuksal Durum:** Yabancıların tarım ve orman arazilerini edinmeleri AB üyesi ülke vatandaşları, üçüncü devlet uyrukları ve miras ile edinim bakımından farklılık göstermektedir.

**(1) AB Üyesi Devlet Uyrukları ve EFTA'ya Taraf Devlet Uyrukları Açısından:** Bulgaristan'ın Birliğe katıldığı tarihten (1.1.2007) itibaren 7 yıllık bir geçiş dönemi için, Bulgaristan mevzuatında mevcut bulunan sınırlayıcı hükümlerin bu araziler açısından saklı tutulması, Ek VI ilgili hükümlerinde kabul edilmiştir. Kısıtlayıcı rejim, tüm iktisap türlerini, kanunî miras yoluyla taşınmaz edinimi hariç olmak üzere kapsar. AB üyesi devlet vatandaşlarını EFTA tarafı devlet vatandaşlarına nazaran avantajlı duruma getiren hükümler vardır. Birlik üyesi devlet vatandaşları Katılım Antlaşmasının imzalandığı tarihte tarım ve orman arazileri üzerindeki mülkiyet hakkı açısından geçerli olmayan yeni sınırlamalara tâbi olamazlar. Bu itibarla, söz konusu kişiler, kanunî miras yoluyla (veya eski hale getirme) taşınmaz edinme ehliyetinden yoksun bırakılamazlar. Bu kişiler için ayrıca asgarî had ilkesi yürürlüktedir.

Kısıtlayıcı rejimden AB üyesi devlet uyrukları şu şartlar altında istisna edilirler: AB üyesi devlet vatandaşı gerçek kişi bizzat çalışan tarım üreticisi ise ve Bulgaristan'da yerleşmek, kanuna uygun olarak ikamet etmek niyetinde ise (VI No.lu Ek, Bölüm 3, § 2, par. 1). EFTA'ya taraf devlet uyrukları bu muafiyetten yararlandırılmamışlardır. Kısıtlama rejiminden muafiyetle ilgili düzenlemenin yorumundan şu sonuca varılabilir: Tarımsal üretici konumundaki Birlik üyesi devlet vatandaşı, Bulgaristan'da kanuna uygun olarak ikamet ettiği takdirde, asıl mesken edinmek amacıyla bu ülkede kentsel alanlardan taşınmaz edinebilir.

Yasal çerçeve bağlamında Bulgaristan mevzuatından şu hükümler zikredilebilir: Orman Kanunu m.23, par. 3; 4; Tarım Alanları Üzerinde Mülkiyet Hakkı ve Tarım Alanlarının Kullanılması Hakkında Kanun m.3, par. 5. Sonuçta, AB üyesi devletler veya EFTA tarafı devletler uyruğu olan gerçek ve tüzel kişilerin tarım ve orman arazileri üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olmaları için geçici dönem sınırlamalarına yer verilmiş bir izin-temelli rejim kabul edilmiştir. Geçici sürenin bitiminden itibaren tarım ve orman arazileri üzerinde mülkiyet hakkı elde edilmesi, belirtilen iki kanunun ilgili hükümlerinde düzenlenen prosedüre tâbidir.

**(2) Üçüncü Devlet Uyrukları Açısından:** Üçüncü devlet uyrukları tarım ve orman arazileri üzerinde mülkiyet hakkını ancak bu konuda akdedilen bir uluslararası antlaşmaya uygun olarak kazanabilirler.

**(3) Tarım ve Orman Arazilerinin Kanuni Miras Yoluyla Edinilmesi:** Kanuni miras ve eski hale getirme taşınmaz edinimde genel yollar olarak kabul edilir. Ancak bu arazilerin mülkiyetinin kazanılmasına hukukî engel mevcutsa (AB/ EFTA ülkesi uyrukları için Katılım Sözleşmesinde yer alan şartların yerine getirilmemesi, üçüncü devlet uyrukları için uluslararası antlaşma yokluğu), mirasın açılmasından itibaren 3 yıl içinde, mirasçıların söz konusu arazilerin mülkiyetini devretmeleri gerekir (Tarım Alanları Üzerinde Mülkiyet Hakkı ve Tarım Alanlarının Kullanılması Hakkında Kanun, Orman Kanunu hükümleri gereğince).

**(4) Sınırlı Ayni Haklar:** Tarım Alanlarının Kullanılması Hakkında Kanun yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni haklardan kanunî prosedüre uygun olarak yaralanabileceklerini bildirir. Konuya ilişkin ayrıntılı hüküm getirilmemiştir. Mülkiyet Kanununda düzenlenen genel rejimin uygulanması gerekir. Ancak tarım ve orman arazileri bakımından daha kısıtlayıcı hükümlerin mevcut olduğu dikkate alınarak, bu araziler konusunda daha sınırlı yetkilerin söz konusu olacağı kabul edilebilir.

### 2.2.2. Polonya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen temel kanun 14 Mart 1920 tarihli "Yabancıların Taşınmaz Mülkiyetini Elde Etmelerine Dair Kanun"dur. Tarım Sisteminin Kurulmasına Dair 11 Nisan 2003 tarihli Kanun, 16 Kasım 2006 tarihli Damga Vergisi Kanunu ve İçişleri Bakanlığı Yönetmelikleri yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin diğer düzenlemelerdir. 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[215].

**i. Taşınmaz Edinimine İlişkin Temel Sınırlama: İzin Şartı:** Polonya'da bulunan taşınmazların yabancılar tarafından edinimi, genel olarak "izin şartı"na bağlanmıştır. İzni verecek olan makam İçişleri Bakanlığıdır. İzne ilişkin idarî karar Millî Savunma Bakanlığının, eğer tarım alanında bulunan taşınmaz söz konusu ise, kırsal gelişme ile sorumlu Bakanlığın muvafakati ile alınır. Bir yabancının hayatî ihtiyaçlarını karşılamak için sahip olacağı taşınmaz miktarı 0.5 hektarı geçemez. Taşınmaz iş veya tarımsal faaliyet yürütme amacıyla edinilecekse, bu edinim faaliyetin niteliğinden kaynaklanan güncel ihtiyaçlarla temellendirilmelidir.

26 Nisan 2004 tarihli İçişleri Bakanlığı Yönetmeliği taşınmaz edinme başvurusunda bulunan yabancıların sunacakları bilgi ve belgeler hakkında düzenleme getirmiştir. Ayrıca, yabancıların edindiği taşınmaz, hisse ve teminatların kaydının tutulmasına ilişkin usul ve esaslar hakkında da Bakanlar Kurulu tarafından 23 Kasım 2004 tarihli Yönetmelik çıkarılmıştır. Polonya'da taşınmaz edinmek isteyen yabancı, ilgili Yönetmelikte belirtilen şartlar çerçevesinde izin taahhüdü için talepte bulunur. Taahhüdün geçerliliği, tebliğinden itibaren 1 yıldır. Bu süre içinde, güncel olgu ve şartlarda kararı etkileyebilecek bir değişiklik meydana gelmedikçe, izin talebi reddedilemez. İçişleri Bakanlığı tarafından verilen izinde satıcı ve alıcının kimlikleri, işlem konusu taşınmaz ve edinime ilişkin özel koşullar belirtilir. İzin, tebliğinden itibaren 2 yıl için geçerlidir.

---

[215] S.Zrobek ve R. Zrobek, "Real Estate Acquisition by Foreigners in Poland", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi Çalıştayı, Ankara, 9-13 Ocak 2012.

Yabancılara taşınmaz edinmeleri için verilen izin şu şartlara bağlanmıştır:

- Millî Savunma Bakanlığının, tarımsal alanda taşınmaz edinimi söz konusu ise, Kırsal Gelişme Bakanlığının, bu edinime itiraz etmemesi;

- Yabancının taşınmaz edinmesinin savunma, millî güvenlik veya kamu düzenine tehdit teşkil etmemesi ve toplumsal düzen ve kamu sağlığına aykırı olmaması;

- Yabancının, Polonya ile ilişkilerini teyit eden hal ve şartların varlığını kanıtlaması: Leh asıllı olma, Polonya vatandaşı ile evli olma, yerleşme izni, uzun süreli AB ikamet izni bu tür ilişkilerin varlığına karine olarak gösterilmiştir.

Aşağıda belirtilen durumlarda izin alınması gerekliliği ortadan kalkmaktadır:

- Bağımsız, kanunen ayrı düzenlemeye tâbi konut amaçlı daire edinimi,

- Bağımsız, kanunen ayrı düzenlemeye tâbi olan ve garaj amaçlı kullanılan işletme üniteleri veya bu tür yerlerde hisse edinimi,

- Kendisine yerleşme izni veya uzun süreli AB ikamet izni verilmesinden itibaren en az 5 yıl boyunca Polonya'da ikamet eden yabancı tarafından yapılacak edinim,

- Kendisine yerleşme izni veya uzun süreli AB ikamet izni verilmesinden itibaren en az 2 yıl boyunca Polonya'da ikamet eden ve bir Polonya vatandaşı ile evli bulunan yabancı tarafından yapılacak edinim (taşınmaz üzerinde eşlerin ortak mülkiyeti bulunacaktır),

- Edinim anında, en az 5 yıldan beri taşınmaz üzerinde mülkiyet veya sürekli intifa (usufruct) hakkı olan kişinin kanunî mirasçısı olma sıfatına sahip yabancı tarafından edinim,

- Yabancı tüzel kişi veya tüzel kişiliği olmayan ortaklık tarafından, ülke çapında toplam alan kentlerde 0,4'ü geçmeyecek biçimde, kuruluş amaçları çerçevesinde, işlenmemiş arazi edinimi.

Taşınmaz edinimi" kavramı ise, satım, değiş-tokuş, bağışlama, mirasın taksimi vs. hukukî işlem veya olaylarla, taşınmaz mülkiyetinin veya taşınmaz üzerinde sürekli intifa (yararlanma) hakkının elde edilmesini ifade eder.

**ii. AB'ye Katılım Açısından Durum:** AB'ye üye ve EFTA'ya taraf olan devletlerin vatandaşları ve girişimcileri için izin zorunluluğu geçerli değildir. Ancak, taşınmaz edinimine ilişkin genel kuralların yürürlükte kalacağı iki tür geçiş dönemi öngörülmüştür:

- Tarım ve orman alanlarının edinimi için geçiş dönemi 12 yıl sürecektir (1 Mayıs 2016'ya kadar). Süre Polonya'nın Birliğe katılımı tarihinde işlemeye başlamıştır.

- İkinci mesken edinimi için 5 yıllık geçiş dönemi öngörülmüştür. Bu süre 2009'da sona ermiştir.

Geçiş dönemleri bakımından geçerli olan izin zorunluluğuna bazı istisnalar getirilmiştir. Örneğin, belli bölgelerde, kira sözleşmesi akdolunmasından 3 veya 7 yıl sonra (bu süreler bölgeye göre değişir), bu dönem içinde kişisel olarak tarımsal faaliyet yürütülmesi ve Polonya'da kanuna uygun biçimde oturulması halinde, izne gerek yoktur. Bu istisnalar sınır bölgelerinde bulunan taşınmazlara ve 1 hektarı aşan tarımsal araziye uygulanmaz.

### 2.2.3. Malta'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Güney Avrupa'da ve Orta Akdeniz'de yeralan, Sicilya'nın güneyindeki adalar devletidir. Malta takımadaları 3 büyük ve 2 küçük adadan oluşur. Büyükleri: Malta, Gozo ve Comino'dur. Takımadalar arasında en büyüğü olan Malta 237 km², Gozo 68 km² ve Comino 2 km² yüzölçümüne sahip olup, toplam alanı 307 $km^2$'dir. Ülkenin toplam nüfusu 418.000 kişi, yüzölçümü 11.848.000 ha ve tarım arazisi varlığı 9.428.000 ha olup, kişi başına düşen toplam arazi miktarı 28,34 ha ve tarım arazisi varlığı ise 13,33 ha olmaktadır[216]. Ülkenin yüzölçümü küçük olmasına karşın, nüfus oldukça düşük olduğundan, kişi başına düşen toplam arazi miktarı ve tarım arazisi miktarı birçok ülke ve Türkiye'den çok daha yüksek olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır.

[216] http://www.fao.org/corp/statistics/en/ ; Erişim Tarihi: 11.01.2012

Tarihsel gelişim sürecinde Malta farklı ülkeler tarafından işgal edilmiş olup, günümüzde izlenen taşınmaz mülkiyeti ve yabancı yatırımları politikalarında söz konusu işgal döneminin izlerini görmek mümkündür. Özellikle İngiliz hâkimiyetinin Malta tarihinde önemi büyüktür. Fransızların kovulması için Maltalılara yardım eden İngilizler, kendilerini adanın hâkimi olarak bulmuşlar, fakat başlangıçta arazileri ellerinde tutup tutmamakta tereddütlü olmuşlardır.

1802 yılında yapılan bir anlaşmayla Malta'nın St. John düzenine geri dönmesine karar verilmiş, ancak halk eski hükümdarlarına geri dönme taraftarı olmamış ve İngiliz himayesi altında kalmak istemiştir. 1814 Paris Anlaşması ile İngiliz İmparatorluğu'na katılan Malta, İngiltere için Doğu'ya bir atlama taşı olarak stratejik önemini korumuştur.

Malta, 1964 yılında bağımsızlığını kazanmasının ardından Milliyetçi Parti yönetimine geçmiş ve aynı yıl İngilizlerle yapılan bir anlaşma ile İngiltere'nin askerlerini beş yıl içinde geri çekmesi kararlaştırılmış ve ülke1965 yılında ise Avrupa Konseyi'ne üye olmuştur. 1 Mayıs 2004 tarihinde Avrupa Birliği (AB)'ye tam üye olmuştur. Ülke 1 Ocak 2008 tarihinde de Avro Alanı'na dahil olmuştur.

Doğal kaynak ve hammadde ithalatına bağımlı olan Malta, Avrupa ve Afrika'ya yakın olan coğrafi konumundan dolayı ekonomisinde dönüşüm imkanını bulmuştur. 1973 yılında Malta Cumhuriyeti'nin kurulması öncesinde ağırlıklı olarak İngiliz askeri üslerine hizmet eden Malta, bağımsızlığın ilan edilmesinin ardından ticari gemi yapımı ve onarımı, turizm, tekstil ve hazır giyim sektörlerindeki faaliyetler ağırlık vermiştir. Ancak bütün gelişmiş ülkelerde olduğu gibi, üretim sektörü zaman içinde önemini yitirmiş, tekstil ve hazır giyim gibi emek-yoğun faaliyetler yerine ağırlıklı olarak yabancı yatırımcıların gözlemlendiği elektronik, bilim ve ilaç sanayi gibi sermaye-yoğun endüstrilere geçiş yaşanması kaçınılmaz olmuştur. Hali hazırda varolan ve yerli işletmelere tarafından yürütülen gıda ve mobilya gibi emek-yoğun sektörler, AB ile müzakereleri ve tam üyelik sonrasında başlamasına paralel yoğun rekabete maruz kalmıştır.

Malta'da ekonomik büyümenin önde gelen unsuru hizmet sektörü olarak bilinmektedir. En büyük katkı sağlayan turizm sektörünün yanı sıra, özellikle istihdam ve döviz geliri açısından önem kazanan finans ve telekomünikasyon sektörleri de öne çıkmaktadır. 2002-2003 döneminde ortalama % 10 ve 2004 yılında % 24 artış gösteren taşınmaz satış değerleri, inşaat sektörüne hareketlilik kazandırmıştır. 2002-2004 döneminde taşınmaz piyasalarındaki büyüme, sonraki yıllarda da sürmüş, 2008 sonrası küresel finansal krize rağmen, taşınmaz satış değerlerinde belirgin biçimde düşme olmamış, sadece işlem sayısında gerileme ve kira/değer artış hızında yavaşlama yaşanmıştır. Ülkede taşınmaz piyasalarında arz fazlası sorunu yaşanmakta olup, bu sorun kısmen, AB üyeliğinin ardından beklenen yabancı talep artışına bağlı olarak gerçekleşmiştir. Buna ilaveten düşük faizli krediler ve diğer kredi koşullarının da esnek hale getirilmesi de arz fazlasına yol açan bir etmen olmuştur. Aynı dönem içinde yurtdışındaki sermayenin de ülkeye dönüşü için yürütülen projeler de emlak satışlarının da artmasına neden olmuştur.

Malta'da doğrudan yabancı sermayenin ekonomik gelişme açısından önemli olduğuna dair yaygın bir düşünce vardır. Özellikle doğal kaynakların oldukça kısıtlı olduğu küçük ve açık bir ekonomide, doğrudan yabancı yatırımları ekonominin gelişmesinin lokomotifi olarak görülmektedir. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları, dışa dayalı sermaye girişi, yabancı piyasadan müşterilerle yapılan iş sözleşmeleri ve yönetim teknik ustalıkları sağlamaktadır.

Malta Hükümeti, yıllardan beri yabancıların ülkede iş yapmaları için sayısız finansal teşvik sağlayan düzenlemeleri yapmıştır. Örneğin, 2001 İş Gelişme Yasası (Business Promotion Act Ticari Gelişme Yasası diye çeviriliyor ben de o zaman çalışırken o şekilde çevirmişim business development olsaydı belki oradaki business iş olarak çevrilebilirdi ama bu şekilde ticari gelişme olarak veriyor yine de bir hatırlatayım dedim (Business Promotion Act of 2001), finansal teşvikleri, ihracata yönelik faaliyetlerden yüksek katma değerli alanlara yönlendirmiştir. Nitekim 1960'lı yılların sonrasında Malta, birçok ülkeden endüstriyel gelişme açısından önemli sayılacak çok uluslu işletmeleri çekmeyi başarmıştır. 2001 yılında Financial Times tarafından yapılan bir çalışmada, Malta'nın kişi başı yatırım gelirinin AB'ye giriş süreci yaşayan diğer ülkeler arasında en yüksek değere sahip olduğu ortaya çıkmıştır.

Malta'nın doğrudan yabancı yatırımcı çekme stratejisi, ekonomiyi etkin ve üretken kılmak üzerine kurulmuştur. Yabancı yatırımcıyı çekmenin en önemli gerekçesi, firmaların gelişmesi için uyumlu makroekonomik dengelerin kurulması olup, Malta, öncelikle enflasyonu iyi kontrol ederek

bunu başarmaktadır. Bütçe açığı ile beraber kamu borcu her geçen yıl artış gösterse bile uluslararası kredi kuruluşları tarafından belirlenen kredi notu Yunanistan ve Kıbrıs'a kıyasla oldukça yüksektir. Yabancı yatırımcı çekme açısından borcun gayrisafi milli hasılaya oranını düşürmek hükümetin öncelikli hedefleri arasında yer almıştır.

Dünyanın diğer ülkeleriyle iletişimin, ulaşım ve telekomünikasyon aracılığıyla sağlanması da yabancı yatırımcıyı çekmek açısından önemlidir. Malta'da bu hizmetler günümüzde rekabeti güçleştirmekte ve yabancıya yatırımcıyı caydırıcı etki yapabilmektedir. Uluslararası rekabetin fazla olduğu ve bütün ülkelerin yabancı yatırımcıyı cezbetmek için çalıştığı bir ortamda, Malta için cazip ortam yaratmak çok da kolay bir uğraşı değildir. Malta kendisini işin ehli ve eğitimli insanlar havuzu olması ile ayırt edilebilir kılmaya özen göstermektedir.

Malta doğrudan yabancı sermayeyi çekmek için rasyonel teşvik sistemine yönelik düzenlemeler geliştirmeye çalışmakta ve özellikle endüstriyel sektörlere odaklanmaktadır. Taşınmaz sektörü öncelikli sektörler arasında yer almamasına rağmen, Malta Hükümeti, yabancı yatırımcılara sağladığı finansal teşvikler, arazi kıtlığına rağmen artan taşınmaz fiyatları, vergi avantajları, iyi eğitilmiş işgücü, sahip olduğu dünyanın en iyi altyapısı ve stratejik konum özellikleri yüzünden yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin düzenlemeler de getirmiştir.

Malta'da yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin düzenleme yabancının yerleşik olup olmamasına göre şekillenmiştir[217]. Ülkenin kısıtlı arazi varlığının olması ve nüfus yoğunluğunun fazla olması gibi sebeplerden dolayı AB vatandaşı yabancı yatırımcının bile yerleşik olup olmamasına bakılarak taşınmaz edinimi söz konusu olabilmektedir. AB vatandaşı olmayan yabancı yatırımcılar, *Taşınmazın Edinimi (Yerleşik Olmayan) Kanunu'na (*Immovable Property (Acquisitions od Non-residents) Act Chapter 246) *tabi olup, söz konusu yatırımcılar, bir ana taşınmazın bağımsız bölümleri için 59.881 avro ve müstakil konutlar için 116.500 avrodan az olmamak koşuluyla sadece bir adet taşınmaz edinebilmektedirler*. AB rekabet hukuku ve düzenlemeleri, AB vatandaşlarının herhangi bir AB ülkesindeki taşınmazı kısıtlama olmaksızın edinebilmelerini gerektirmektedir. Bununla birlikte AB-Malta Müzakerelerinde Malta Hükümeti, AB vatandaşlarına da kısıtlamaların devam etmesini talep etmiştir. Ancak anlaşmalar Malta'nın aşağıdaki kısıtlamaları uygulamasına izin verecek şekilde düzenlenmiştir:

- Genel kural olarak Malta'dan ikinci konut satın almak isteyen AB vatandaşları ilgili otoritelerden izin almak ve Taşınmaz Edinimi (Yerleşik Olmayan Kişilerin) Kanununun getirdiği koşulları sağlamak zorundadırlar. Belirtilen yasa, AB vatandaşının özel belirlenmiş alanlar dışında birden fazla taşınmaza sahip olmalarına imkan vermemektedir. Eğer satın alınmak istenen taşınmaz özel belirlenmiş alanlar içinde ise, otoritelerden yetki belgesi almaya gerek olmadan taşınmaz edinimi mümkün olabilmektedir. Ancak eğer AB vatandaşı yabancı yatırımcı 5 yıldan fazla süre ile Malta'da yaşamakta/ikamet etmekte ise, kısıtlamalar kaldırılmakta ve izin almadan bir veya birden fazla taşınmaza sahip olabilmektedirler. Aynı kural ile AB vatandaşı yabancı yatırımcı Malta'da yerleşik ise de uygulanmaktadır. Malta AB'ye tam üyelik sonrası dönemde, AB vatandaşı yabancı yatırımcının iş faaliyetleri için satın alacağı taşınmaz için de söz konusu girişimcinin ülkede yerleşik olması durumunda, izne tabi olma koşulunu aramamaktadır. Yabancı yatırımcıların yerleşik olmadığı durumlarda 5 yıl ülkede ikamet şartı aranmaktadır.

- Küçük bir ada devleti olan Malta, istisnai olarak AB'den yabancıların taşınmaz edinimi konusunda sürekli derogasyon hakkı elde etmiş ve bunu diğerlerine örnek olmamak kaydıyla Katılım Anlaşmasına ayrı bir madde olarak koydurmayı başarmıştır.

Yukarıda açıklanan kuralın bazı istisnaları bulunmaktadır. Özellikle AB vatandaşı yabancı yatırımcının Malta'daki taşınmazı Taşınmaz Edinimi Kanunu kapsamında edinmesi, AB vatandaşı yabancı yatırımcının özel belirlenmiş alanlarda taşınmaz satın alması, taşınmazın vasiyetname ile mirasçılarına geçtiği zaman, taşınmazın % 50 hissesi yerleşik olan birine ait olduğu zaman ile taşınmazın eşe, usulüne ya da füruuna bağışlandığı zaman yukarıda sınırlamalar (ülkede 5 yıl ikamet koşulu) uygulanmamaktadır.

---

[217] Ülkede taşınmaz edinimi ile ilgili düzenlemelerin analizinde; www.wikipedia.org (Erişim Tarihi: 11.01.2012), www.emaadvocates.com (Erişim tarihi: 11.01.2012) 2012c. www.dconsulta.eu (Erişim tarihi: 11.01.2012), www.fao.org (Erişim tarihi:11.01.2012), www.aip.gov.mt (Erişim tarihi: 11.01.2012) web adreslerinden sağlanan bilgiler ile Business Promotion Act of 2001, Immovable Property (Acquisitions od Non-residents) Act Chapter 246 ve Immigration Act adlı yasal düzenlemelerin analizinde elde edilen bütün bilgiler birlikte kullanılmıştır.

Malta'da uygulanan ilginç bir düzenleme dikkati çekmektedir. Malta'ya geri dönüş yapan Maltalı göçmenler bir ya da daha fazla taşınmazı almak için herhangi bir izne tabi tutulmazken, bu göçmenlerin daha önce hiç Malta'da yaşamamış olan çocukları, birinci taşınmazı alırken izne tabi tutulmazken, ikinci taşınmazı almaları için 5 yıl ülkede ikamet etme koşulunu sağlamak zorundadır. Diğer bir ifadeyle bu kategorideki Malta pasaportu taşıyanlar da AB ülkesi vatandaşı muamelesi görmektedirler.

Ülkede Maliye Bakanlığı tarafından uygulamaya konulan Taşınmazların Edinimi (Yerleşik olmayanların Edinimi) Kanunu, yerleşik olmayan bütün yabancı gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin taşınmaz edinimini düzenlemektedir. Mevzuata göre AB ülkesi olmayan yabancı yatırımcılarda da yukarıda belirtilen ikamet etme ve taşınmazın özel belirlenen alanlar içinde olma şartları aranmaktadır. Hissesinin % 25'i yabancılara ait olan Maltalı işletmeler için de söz konusu kısıtlamalar geçerli olmaktadır. Bu işletmelerin de taşınmazı işletmenin kendi kullanımı veya personelinin oturması amaçlı olması, söz konusu Malta arazisi ise de endüstriyel veya turizm sektörlerinde ülke ekonomisinde gelişmeyi sağlayacak amaçlı olması gereklidir. Malta, beş yıl ikamet etmemiş Malta ve AB vatandaşlarının ikinci konut edinimi izne bağlıdır. Diğer ülke vatandaşlarının ise her türlü edinimi Maliye Bakanlığı'nın iznine bağlıdır. AB üyesi ülkelerde kurulan ve faaliyet gösteren ve % 75'i Malta'da beş yıl sürekli ikamet etmiş AB vatandaşı tarafından kontrol edilen şirketler kuruluş amacına hizmet etmek üzere taşınmaz edinebilmektedirler[218].

Birçok ülkede yatırımcıların kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ulusal şirket sayılmakta ve bu durumun yabancı kontrol olgusunu ihmal ettiği ve bu nedenle uygulamada amaca hizmet etmeyeceği iddia edilmektedir. Ancak bazı ülkelerdeki genel uygulama ortakların paylarının dağılımı ve kararlarla ilgili oy hakkını göz önünde bulundurma yönünde düzenleme yapılmaktadır. Bu bağlamda sınırları içindeki bir şirketin yabancı ortaklarının hisse payı % 50'yi geçerse, o şirketi yabancı olarak tanımlayan ülkeler sayıca fazladır. Örneğin, İsviçre mevzuatına göre hisselerinin en az 1/3'ü ülkede ikamet etmeyenlerin elinde olan şirket yabancı sayılmakta ve taşınmaz mülkiyeti kazanma hakkı kısıtlı olmaktadır. Taşınmaz edinimi için ülkede ikametin önemli bir koşul olduğu Malta'da ise şirket hislerinin % 25'i Malta'da ikamet etmeyen ortaklara aitse şirket yabancı sayılmakta ve taşınmaz edinim yönünden yabancılarla ilgili bütün sınırlamalara uymak zorundadır[219].

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin düzenlemede temel ölçüt yabancının ülkede yerleşik olmasına göre biçimlendirilmiştir. Ülkenin kısıtlı arazi varlığının olması ve nüfus yoğunluğunun fazla olması gibi sebeplerden dolayı AB vatandaşı yabancı yatırımcının bile yerleşik olup olmamasına bakılarak taşınmaz edinimi izni verilmekte ve AB vatandaşı olmayan yabancı yatırımcılara ise hem edinilecek taşınmazın türü, hem asgari değeri ile miktarı yönlerinden sınırlama getirilmektedir. Yabancıların taşınmaz ediniminde temel ilke AB vatandaşları özel belirlenmiş alanlar dışında birden fazla taşınmaza sahip olmamakta, eğer eğer satın alınmak istenen taşınmaz özel belirlenmiş alanlarda ise, otoritelerden yetki belgesi almaya gerek olmadan taşınmaz edinimi mümkün olabilmektedir. Ancak eğer AB vatandaşı yabancı yatırımcı 5 yıldan fazla süre ile Malta'da yaşamakta/ikamet etmekte ise, kısıtlamalar kaldırılmakta ve izin almadan bir veya birden fazla taşınmaza sahip olabilmektedirler. Aynı kural ile AB vatandaşı yabancı yatırımcı Malta'da yerleşik ise de uygulanmaktadır. Malta AB'ye tam üyelik sonrası dönemde, AB vatandaşı yabancı yatırımcının iş faaliyetleri için satın alacağı taşınmaz için de söz konusu girişimcinin ülkede yerleşik olması durumunda, izne tabi olma koşulunu aramamaktadır. Yabancı yatırımcıların yerleşik olmadığı durumlarda 5 yıl ülkede ikamet şartı aranmaktadır. Yüzölçüm olarak oldukça küçük bir ada devleti olan Malta, istisnai olarak AB'den yabancıların taşınmaz edinimi konusunda sürekli derogasyon hakkı elde etmiş ve bunu diğerlerine örnek olmamak kaydıyla Katılım Anlaşmasına ayrı bir madde olarak koydurmayı başarmıştır. Ülkede uygulanan ilginç bir düzenleme de Malta'ya geri dönüş yapan Maltalı göçmenler bir ya da daha fazla taşınmazı almak için herhangi bir izne tabi tutulmazken, bu göçmenlerin daha önce hiç Malta'da yaşamamış olan çocukları, birinci taşınmazı alırken izne tabi tutulmazken, ikinci taşınmazı almaları için 5 yıl ülkede ikamet etme koşulunu sağlamak zorundadır. Diğer yandan mevzuata göre AB ülkesi olmayan yabancı yatırımcılarda da yukarıda belirtilen ikamet etme ve taşınmazın özel belirlenen alanlar içinde olma

[218] L. Mutlu, Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, TBB Dergisi, Sayı 59: 264- 309, Ankara, 2005.

[219] http://devr-i-alem.blogspot.com/2008/10/avrupada-yabancilarin-tainmaz-mlkiyeti.html. Erişim Tarihi: 11.01.2012.

şartları aranmaktadır. Birçok ülkede ve bu arada Malta'da yatırımcıların kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ulusal şirket sayılmakta ve bu durumun yabancı kontrol olgusunu ihmal ettiği ve bu nedenle uygulamada amaca hizmet etmeyeceği iddia edilmektedir. Ancak bazı ülkelerdeki genel uygulama ortakların paylarının dağılımı ve kararlarla ilgili oy hakkını göz önünde bulundurma yönünde düzenleme yapılmaktadır.

### 2.3.4. Romanya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi[220]

**i. Ekonomik Durumu ve Yabancı Yatırımları:** Bir Doğu Avrupa ülkesi olan Romanya'da nüfus yoğunluğu nispeten düşük ve verimli arazi varlığı oldukça yüksek düzeydedir. Ülkenin nüfusu 22,6 milyon kişi, yüzölçümü 238.391 $km^2$ ve nüfus yoğunluğu ise 95 kişi/$km^2$ dolayında bulunmaktadır. AB'ye 1 Ocak 2007 tarihinde yapılan Giriş Anlaşması ile katılan ülke, Polonya'dan sonra Orta Avrupa'nın ikinci en büyük piyasası olarak görülmektedir. Romanya, bir AB ülkesi olmasının yanı sıra, yaklaşık 1.000 km'lik bir alana dağılan 200 milyon tüketiciye ulaşım olanağı sunan önemli ticaret yolları ve merkezlerin kavşağında yer almakta, ulaşım, doğal kaynaklar ve gelişme eğilimleri yönlerinden kısa, orta ve uzun dönemde Avrupa'nın en cazip yatırım yapılabilir ülkelerinin başında gelmektedir.

Ülkede Ulusal Para Politikası alanında yapılan reformlara bağlı olarak yatırımcılara istikrarlı ve uygun ekonomik iklim sağlanamamasına rağmen, ülke önemli ölçüde doğrudan yabancı yatırımcı çekmekte ve özellikle yabancıların taşınmaz edinimi için tercih edilen ülkelerin başında gelmektedir. 2008 sonrası dönemde ülkede yaşanan derin finansal kriz ile taşınmaz fiyatlarının düşme eğiliminde olduğu ve taşınmaz yatırımlarının karlılığının azaldığı bir döneme girilmiş olmasına rağmen, yabancıların taşınmaz edinimi ve ülkeden çıkışlarda çok önemli bir değişimin olmadığı gözlenmektedir. Esasen taşınmaz yatırımlarının özellikleri nedeni ile kısa dönemde nakde çevrilebilirlik zayıf olduğundan, kriz dönemlerinde azalan talep ve reel gelirinden dolayı taşınmaza bağlı yabancı kaynakların ülkeyi terk etmesi hemen hemen olanaksız olmaktadır.

Avrupa'nın güney doğusunda yer alan ve Polonya'nın ardından Orta ve Doğu Avrupa'nın en büyük ikinci pazarı durumunda olan Romanya'da, sanayileşme sürecine girilmesiyle birlikte kırsal kesimden çok güçlü bir göç dalgası başlamıştır. İkinci Dünya Savaşı'ndan ağır yara alarak çıkan Romanya, ekonomisinin hızlı gelişmesine yönelik yapılanma dönemine girmiştir. Aralık 1989 Devrimi'nden sonra piyasa sistemine geçiş çalışmalarına başlayan ülke, ekonomik gelişmenin hızlandırılması için dış ticarete önem vermiş ve bu amaçla birçok reform yapmıştır.

Ülkede 1920-1989 döneminde derin biçimde uygulanan kollektivizasyon projesi ile taşınmaz piyasası ve üretim tamamen devletin kontrolüne geçmiştir. Piyasa ekonomisine geçiş sürecinde kısa sürede kamu işletmelerinin hisselerinin hızlı ve şeffaf bir biçimde özelleştirilmesi ve vatandaşların yaşam standardının yükseltilmesi yönünde politikalar uygulamaya konulmuştur. Ekonomik yapıda dönüşüm ve yeniden yapılandırma politikaları; IMF, Dünya Bankası ve AB gibi uluslararası kurumlarca desteklenmiştir. Bu önemli gelişmelerle beraber 1 Ocak 2007 tarihinde ülkenin AB'nin tam üyesi olması, Romanya'yı Avrupa'nın en cazip ülkelerinden biri haline getirmiştir.

Ülkenin 1989 yılında geçiş dönemine girmesinin ardından tarım ve sanayi sektörleri küçülmeye başlamış ve bu sektörlerin GSYİH içindeki payı da gittikçe azalmıştır. Nitekim 1989 yılında sanayiinin GSYİH içinde payı % 57 düzeyinde iken, bu pay 2010 yılında % 36'ya kadar gerilemiştir. Buna karşılık hizmetler sektörünün payı 2010 yılı itibarıyla % 57'ye kadar çıkmıştır. Bu oran, diğer geçiş ekonomilerine göre düşük olsa da, orta ve uzun vadede bu payın daha da artması beklenmektedir. Romanya ekonomisinin yeniden yapılanmasında gıda işleme, tekstil, kürk ve deri, ayakkabı ve hafif sanayi makineleri, kereste ve tarımsal üretim dallarına ağırlık verilmiştir. Ağır sanayi içinde özellikle metalurji ve kimyasallar geleneksel olarak önemini korumaktadır.

Ülkede ekonomik krizin; büyümenin negatif olması, uluslararası kuruluşlara olan borçlarda artış (bedeli daha da pahalı olan), doğrudan yabancı sermaye girişlerinde azalma ve ulusal para biriminin döviz kurundaki oynaklığın artışı gibi etkileri gözlenmektedir. Dünya Bankası verilerine göre 2011 yılında Romanya, hedef pazarlar arasında en çok yabancı yatırımı kendine çeken 12. ülke olmuştur. Ülke 2007 yılında 7,1 milyar avro, 2008 yılında 9,5 milyar avro ve 2009 yılında ise bir önceki yıla göre doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının hacmi % 50 daralarak 4,89 milyar

[220] Berivan Kutluay Sarıkaya, Romanya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi, Rapor, 2013, Kanada.

avro yabancı sermaye çekmiştir. Yabancı yatırımlarının % 12,6'sı inşaat ve taşınmaz sektörlerine yönelik olmuştur.

Romanya'da değeri 1 milyon Euro'yu aşan yatırımlara destek vermek üzere kurulan Yabancı Yatırımlar Ofisi (ARİS) yatırımcılara danışmanlık hizmeti vermekte ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile ilişkilerde yardımcı olmaktadır. Ülkede yabancı yatırımcıların şirket kurmaları ve şirket hisselerinin %100'üne sahip olmalarının önünde bir engel bulunmamaktadır. Yabancı yatırımcılar ekonominin bütün sektörlerinde yatırım yapabilmekte, sermaye ve karlarını ülke dışına transfer edebilmektedirler. Yabancı yatırımcılar için ulusal muamele esasının benimsendiği ülkede, yatırımcılar kamulaştırma ve devletleştirmeye karşı koruma altına alınmışladır.

Ülkede 30 milyon Euro'yu aşan ve en az 300 kişilik istihdam yaratan şirketlere ve 100 milyon Euro'yu aşan ve en az 500 kişilik yeni istihdam yaratan şirketlere yönelik devlet yardımları uygulanmaktadır. Ayrıca sanayi parklarında yapılacak yatırımlara Bölgesel Devlet Yardımları uygulanmaktadır. Diğer taraftan KOBİ'lerin modernizasyonu ve geliştirilmesi ile KİT'lerin geliştirilmesi faaliyetlerine yönelik devlet yardımları da bulunmaktadır. Vergi Kanunu ve yürürlükteki diğer yasal düzenlemeler çerçevesinde yatırımlara uygulanan teşvikler ve devlet destekleri de bulunmaktadır. Özellikle; sabit vergi muafiyeti (% 16), hızlandırılmış amortisman uygulama imkanı (ilk yıl için % 50 amortisman düşürme), dönem zararlarını gelecek 5 yıl içinde muhasebeleştirebilme imkanı, 5 yıla kadar arsa ve yapı vergisi muafiyeti, endüstriyel parklarda vergi muafiyeti ve yeni mezunların işe alımında uygulanan teşviklerin yabancı ve yeni yatırımcı için önemli teşvik edici etkisinin olduğu vurgulanmaktadır.

**ii. Taşınmaz Mülkiyetinin Türleri ve Yabancıların Mülkiyet Edinimi:** Mevzuatta taşınmaz alıcıları dört grup altında toplanmaktadır. Bunlar; Romanya vatandaşları, yabancılar, Romen şirketler ve yabancı şirketlerdir. Ülkede yabancı, Romanya vatandaşlığı olmayan kişi olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca, yasalar Romanya'da kurulmuş bir şirketin ortaklarının milliyetini ve paranın nereden geldiğini dikkate almadan Romen Şirketi olarak tanımlamaktadır. Ülkede arazi mülkiyeti ve taşınmaz edinimi yönünden son 100 yılda baş döndürücü bir süreç yaşanmış ve köklü değişim gözlenmiştir.

Ülkede 2009 öncesi dönemde bütün taşınmazların maliki toplum adına Devlet iken, söz konusu tarihten sonra yapılan reformlarla özel mülkiyete geçiş sağlanmıştır. Günümüzde ülkede hem kamu mülkiyetinde, hem de özel mülkiyete konu olan taşınmazlar bulunmakta ve ülkede sosyalizm döneminde kadastro çalışmaları tamamlandığı için kamu ve özel mülkiyete konu taşınmazların sınır sorunları ve mülkiyetin çekişmeli olması durumlarına nadiren rastlanmaktadır. Devlet ve yerel idarelerin mülkiyetinde varlıklar "kamu mülkiyeti" ve tapusu özel kişi ve kuruluşlarda olan varlıkların mülkiyeti ise "özel mülkiyet" olarak adlandırılmaktadır. Kamu mülkiyetine konu varlıklar; Anayasa ve 213/1998 sayılı Kanun ile açıkça tanımlanmıştır. Özel mülkiyette bulunan varlıklar ise devletin ve yerel idarelerin mülkiyeti dışında kalan bütün varlıklardan oluşmaktadır. 213/1998 Sayılı Kanun ile kamu mülkiyetinde olan taşınmazlar, devredilemez, hacze dilemez veya zilyetlikle edinilemez. Ancak kullanımı ve kiralanması için devlet özel kişi ve kurumlara imtiyaz tanıyabilir. Kamu arazileri; ana yollar, bazı bankalar, tüm sahiller, göller ve nehirler, ormanlar ve şehirler içindeki parkları içermektedir. Arazi kanunlarına göre kamu arazileri yerel otoritelere ait olup, gerçek veya tüzel kişi bunların mülkiyetine sahip olamaz. Bununla birlikte kollektivizasyon dönemde kurulan kolhoz ve sovhoz adlı işletmelerin arazileri arasında olan ve hala özel mülkiyete geçmemiş önemli arazi stoku kamu kurumlarının mülkiyet ve yönetiminde bulunmaktadır.

Romanya vatandaşları Romanya içindeki herhangi bir taşınmazı edinebilirler. Ülkede yabancıların ne kadara taşınmaza maliki olabileceğine ilişkin herhangi bir kanunda sınırlamaya yer verilmemiştir. Ancak yabancı gerçek kişiler ve yabancı şirketler, sadece bina (konut, ofis ve işyeri olarak kullanılacak) satın alabilirler ve bunun sayısı ve büyüklüğünün de üst sınırı bulunmamaktadır. Ayrıca yabancı gerçek kişiler ile yabancı şirketler, satın aldıkları binanın arsası veya katta bağımsız bölümlerin arsa payları üzerinde mülkiyet hakkına sahip olamamaktadırlar. Ancak ülkede mülkiyet hakkının korunması ile ilgili belirsizliklerin olduğu, yabancıların edindikleri taşınmazlarla ilgili olarak kollektivizasyon öncesi (1923 yılı öncesi) döneme ilişkin tapu kayıtları ile söz konusu dönemdeki maliklerin varislerince açılan davalarla edinim sonrası yatırımların gerçekleştirilmesi uzun zaman almakta ve sıklıkla bu tür davaları açan kişileri mahkemeler haklı

bulmakta, ancak yatırımcının zararının tazmini mümkün olamamaktadır[221]. Ülkede taşınmaz edinimde tapu ve imar sigortası sistemleri de yeterince gelişmemiştir.

Ülkede özellikle sanayi ve ticaret açısından önemli kentlerde yabancıların bina (konut, işyeri gibi) satın almalarında hiçbir kısıtlama olmamasına rağmen, Romanya Anayasası son iki yıl içinde ülkenin arazi varlığının yabancılar tarafından edinmesini kısıtlamaya başlamış ve ülkede arazi veya taşınmaz edinmenin Romanya şirketi üzerinden olmasını şart kılmıştır. Romen şirketler de Romen vatandaşları gibi taşınmaz edinebilme hakkına sahiptirler. Ülkede yerleşik olmayan yabancılar Romanya vergi otoritelerince kayıt altına alınması ve vergi kimlik numarası alması koşulu ile gelir getirici faaliyetlere başlaması ve taşınmaz edinmesi mümkün olmaktadır. Bütün kamu kurumları söz konusu yerleşik olmayan yabancı kişi vergi kimlik numarası üzerinden izlemekte ve ilişki kurmaktadır.

**iii. Taşınmaz Mülkiyetinin Korunması:** Mülkiyet hakkı, malikin taşınmaz üzerinde sahip olma, kullanma ve tasarruf etme ve elden çıkarma hakkını kapsar. Romanya Hukukuna göre hukuki ehliyete sahip her kişi (devlet, gerçek kişi, tüzelkişi, tüzel kişiliği olmayan meslek örgütleri dahil) taşınmaz edinim hakkına sahiptir. Romanya yasalarına göre taşınmazın mülkiyeti; ya sadece bir kişinin, ya bir kurumun, ya birden fazla gerçek veya tüzelkişinin ya da birden fazla ülkenin olabilir.

Romanya'da devre mülkler, tatilin yeni adresi olmaya başlamıştır. Her ne kadar 2004 yılında çıkarılan Kanun ile sınırlı zamanlarda mülkün kullanım hakkına ilişkin alıcıyı koruyan sözleşme yapmanın yolları açılsa da devre mülkler hala sayısal olarak az miktarda bulunmaktadır. Devre mülkler, tatil amaçlı konaklamanın bir yolu olup, turiste bir apartman dairesine veya villaya veya herhangi bir konaklama yerine oturma hakkı verir.

Taşınmaz yatırımlarına ilişkin kritik olan noktada, taşınmazın malikinin hangi haklarının üçüncü kişiye karşı kullanılabileceğinin bilinmesidir. Bu bağlamda Romanya tek ve zorunlu olan kadastroya geçmiş ve ulusal arazi stokunun teknik, ekonomik ve resmi kaydının yapılması şart kılmıştır. Kadastro sistemi; parsel ve malikine ilişkin bilgilerin toplanması temeline dayanır. Ulusal Kadastro Dairesi ve Taşınmazın Sicili, ulusal düzeyde yetkili resmi kişiliği olan bir kurumdur. Taşınmazın aleniyeti genel kadastro kayıt sistemini temel alır ve arazi kayıt defterleri taşınmazın tanımını, mülkiyetin çeşidini, mülkiyet haklarının çeşitlerini kayıt altına alırlar.

1989 yılından sonra taşınmaz piyasasının oluşturulmasına yönelik birçok düzenleme yapılmış ve yapılan düzenlemeler sürekli olarak revize edilmiştir. Temel düzenlemeler arasında; Romanya Anayasası, Medeni Kanun, Arazi Kanunu (18/1991), 50/1991 nolu inşaat otoritelerinin işleyişine ve konut ölçülerine ilişkin kanun, 10/1995 nolu inşaat kalitesine ilişkin kanun, 112/1995 nolu kamu mülkiyetinden konut yapımına ayrılan taşınmazlara ilişkin işlemlerle ilgili kanun, 7/1996 nolu kadastronun ve taşınmazın aleniyetinin nasıl yapılacağına ilişkin kanun, 1/2000 nolu tarım ve orman arazilerinin eski haline getirilmesine ilişkin kanun, 10/2001 nolu 6 Mart 1945 ve 22 Aralık 1989 tarihleri arasında işgal edilerek edinilen taşınmazların yasal yönetimine ilişkin kanun, 350/2001 nolu bölgesel planlama ve imara ilişkin kanun, 247/2005 nolu Taşınmazda ve Yargıda Reform Kanunu, Para Kanunu (Para Politikası) ve 312/2005 nolu yabancı vatandaşların, devletsizlerin ve yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin kanun sayılmaktadır.

**İv. Yabancıların Taşınmaz Edinim Kısıtları ve Uygulamaları:** Taşınmazın mülkiyetinin devrine istinaden düzenlenen her eylemin yazılı olması ve noter tarafından onaylanması zorunludur. Taraflar arasında arazi üzerinde kurulan ayni haklar da noter tarafından onaylanmak zorundadır. İnşaata ilişkin işlemlerin noterce tasdiki gerekli olmayabilmektedir. Ayni hakların kurulduğu, devredildiği veya feshedildiği durumlarda, bu hakların üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi için, Yerel Kadastro ve Tapu Dairesi tarafından kayıt altına alınması gerekmektedir.

---

[221] Örneğin, bir Türk iş adamı Bükreş'in gözde semtlerinden birinde 2000 yılında Romen uyruklu eşi adına üzerinde eski müstakil konut ve bahçeden oluşan taşınmazı satın almış, yeni inşaat yapmak için izin başvurusuna onay verilmediği için tadilat projesine başlamıştır. Tadilat sırasında sözde taşınmazın eski malikinin yasal temsilcileri olduğunu iddia eden kişiler dava açmışlar ve bu davalar hala (2013 yılında) devam etmektedir. 1923 yılından önceki dönemde taşınmazın dedelerine ait olduğunu iddia eden davacılar, iş adamının elindeki konutu yasal ve diğer yollarla geri almışlardır. Toplam değeri 600.000 Euro olan taşınmazı alan iş adamı, hemen hemen aynı miktarda dava ve bilirkişi masrafları ödemiş, ancak aradan geçen 12 yıla yakın zaman içinde olumlu bir sonuç alamamıştır. Ülkede bu biçimde aldatılmış, sahte vekalet ile edindiği taşınmazı elinden geri alınmış ve taşınmazın değeri konusunda aldatılmış çok sayıda iş adamı ve gerçek kişinin olduğu belirtilmektedir.

Romanya'da tarım arazisine yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcı sayısı her geçen gün artmıştır. Burada yatırımcı yönünden esas sorun, yabancıların arazi veya konut gibi taşınmazlardan diğer AB ülkelerinden olduğu gibi satın alıp alamayacağının iyi bilinmesidir. 312/2005 nolu Kanun, AB üyesi ülke vatandaşları ve hatta AB dışındaki ülke vatandaşlarının arazi alabileceklerine ilişkin koşulları tanımlamıştır. 312/2005 nolu Kanunun 4. maddesi, Romanya'da yerleşik olmayıp herhangi bir AB üyesi ülke vatandaşı olanlar, devletsiz olup AB üyesi ülkelerinden birinde yerleşik olanlar ve AB yasalarına göre kurulmuş, yerleşik olmayan yabancı şirketlerin ikinci konut amaçlı arazi edinebilmelerine, Romanya'nın AB'ye girişinden 5 yıl sonra olmak kaydıyla izin verilmiştir. Kanun, arazinin türü konusunda bir ayrım yapmıştır. Örneğin, yukarıda belirtilen kişiler, Romanya ormanları ve tarım arazilerini Romanya'nın AB'ye girişinden 7 yıl sonra edinebileceklerdir. Bu madde kapsamında alıcıların kendi ülkelerinin statülerine göre çiftçi olduğunu kanıtlayan yabancılar için geçerli olmadığı vurgulanmalıdır.

1 Ocak 2007 tarihinde Romanya'nın AB'ye girişi ile Romanya'da ikamet eden AB üyesi ülke vatandaşları ile AB üyesi ülkelerin yasalarınca kurulup Romanya'da ikinci ofis açan tüzelkişilerin, Roman vatandaşları ile eşit şartlarda taşınmaz edinimine imkan verilmiştir. Romanya vatandaşı olmayan bireyler ile Romanya'da ikinci ofis açmamış tüzelkişilerin, 31 Aralık 2011 tarihinden itibaren arazi edinimine izin verilmeye başlanmıştır.

Anayasa yabancıların Romanya'da arazi edinimini yasaklamış olmasına rağmen, ülke dışından birçok insan Roman şirketleri aracılığıyla büyük yüzölçümüne sahip arazileri satın alarak üretim faaliyetlerini sürdürmektedirler. Yabancıların tarım ve orman arazilerini edinimleri için 7 yıllık bir geçiş süresi belirlenmiş olup, bu süre 31 Aralık 2013 tarihinde sona erecek ve bu tarihten sonra AB üyesi ülke vatandaşları tarım ve orman arazisi edinebileceklerdir.

AB üyesi ülkelerin vatandaşları veya AB üyesi ülkelerin yasalarına göre kurulmamış tüzelkişilerin Romanya'da arazi edinebilmesi için o ülke ile yapılmış bir anlaşma veya karşılıklılık ilkesinin benimsenmiş olması gereklidir. Ancak yine de bu kişiler AB üyesi ülke vatandaşı için daha avantajlı olan arazileri edinemezler. Yabancı kişiler, uyruklarına bakılmaksızın miras yoluyla taşınmaz edinebilirler.

**v. Taşınmaz Edinimde Aranan Başlıca Ön Koşullar:** Yabancıların edinimde bazı ön koşullar aranmakta olup, bunlar kısaca aşağıdaki gibi özetlenebilir:

• *Fiil Ehliyet ve Satış Yetkisi:* Bir taşınmazın satış işlemi için öncelikle satıcının Taşınmaz Kayıt Defterlerinde taşınmazın sahibi olarak tanımlanmış olması gereklidir. Satıcının fiil ehliyeti ve yetkisi, yasal olarak bu devir işleminin gerçekleştirebileceği anlamına gelmektedir. Kişi 18 yaşında resmi olarak ehil olabilir ve bağımsız şekilde devir işlemini gerçekleştirebilir. Kısıtlı ehil olan kişiler, mahkeme kararı ile resmi ehil durumlarının kısıtlandığı yaşlı kişilerdir. Ehil olmayan kişiler ise 18 yaşından küçük, ergin olmayan kimselerdir veya mahkeme kararı ile fiili ehliyeti elinden alınan kişilerdir (akıl hastalığına bağlı olarak). Ancak 16 yaşından büyük ergin olmayan kişiler evlilik yoluyla veya çocukları olması yoluyla resmi şekilde ehil kabul edilirler.

Satıcının bir şirket olması durumunda satış sözleşmesinin yönetici veya yetkili kişi tarafından imzalanmış olması gereklidir. Ancak buna bağlı olarak o kişinin gerçekten hala yetkili olup olmadığının ve yaptığı sözleşmenin yasal olarak bağlayıcı olup olmadığı araştırılmalıdır. Romen şirketi için ticari kayıtlardan güncellenmiş bir ekstre alınmış olması gerekmektedir.

• *Çevre, Doğa ve Kültürel Mirasın Korunması Hükümleri:* Taşınmazın devri esnasında çevre ve doğayı korumayı gerektiren düzenlemeler hesaba katılmalıdır. Bu edinimlerde gerek Romanya vatandaşları, gerekse yabancıların koruma önlemlerine uygun kullanım zorunluluğu bulunmaktadır. Endüstriyel bölgelerde alınan taşınmazlar çevreyi koruma kuralları açısından ayrı bir önem taşımaktadır. Genellikle çevre koruma uzmanının söz konusu endüstriyel taşınmazın satın alınması esnasında satın alanın yapacağı faaliyetlerden dolayı çevre kirliliği ve oluşturacağı zarardan sorumlu alabilecek kapasitede olduğunu tespit etmesi önerilmektedir. Tabiat alanları kısıtlamalarla korunaklı hale getirilmiştir. Tabiat alanlarında pratik olarak özellikle tabiatın doğal yapısı veya kullanımını değiştirmek (ağaçları kesmek veya ağaçlandırmak gibi) isteyenlerin, doğa koruma ile görevli kamu kurumlarından lisans almaları zorunludur. Kültürel miras alanları, arkeolojik alanlar, arkeolojik bulguların tahmin edildiği alanlar ve çevreleri, tarihi anıt ve heykeller, kültürel varlıklar özel koruma alanları olarak belirlenmiştir.

• *İlgili Kayıtlara ve Dokümanlara Erişim:* Taşınmaz sicil kayıtları halka açık olup, kamunun güvencesindedir. Ulusal güvenliği tehdit gibi bir unsur olmadığı sürece, herkes arazi sicilinin herhangi bir bölümünü araştırabilir. Bilgiye ulaşmak isteyen herkes ilgisini açıklamak zorunda olmadan o bilgiyi edinebilir. Bu bilgi için bekleme süresi üç gün civarındadır. Ancak bilginin doğru olup olmadığına dair belgelendirme raporu sadece noterler tarafından temin edilebilir.

• *Satıcının Dikkate Alması Gereken Noktalar:* Romanya'da ancak kadastrosu tamamlanmış ve tapu siciline işlenmiş taşınmazlar satılabilir. Satıcı için ödemenin garanti altına alınmış olması önemlidir. Bütün ödemeler resmi işlemlerle banka aracılığıyla yapılmalıdır. Gerek alıcı, gerekse satıcı emlak komisyoncularına sözleşmeye bağlı olarak ödeme yapmakta olup, bunun da oranı anlaşılan satış fiyatının % 2 ile % 3'ü arasında değişmektedir. Yabancı alıcıların, ön sözleşme öncesinde mutlaka lisanslı değerleme şirketlerinden taşınmazın değeri konusunda rapor alması ve taşınmazın hukuki durumu ve kullanım olanakları konusunda hukuki mütalaa alması zorunlu görülmektedir.

• *Taşınmazın Satış ve Devrinin Gerçekleşmesi:* Klasik bir satış ve devir işlemi belirli aşamalarda gerçekleşir. Bunlar; alıcı ve satıcı (birbirlerini emlak komisyoncuları veya doğrudan reklam aracılığıyla birbirlerini bulurlar) noter tarafından hazırlanan sözleşmeyi imzaladıktan sonra kilit parametrelerde uzlaşma sağlanmış olur. Taraflar önsözleşme imzalarlar ve alıcı satıcıya 2.000 ile 5.000 avro (taşınmazın satış fiyatına bağlı olarak) arasında bir ön ödeme yapar ve satış sözleşmesi ödeme şekline göre 30 gün veya biraz daha fazla süre içinde imzalanmış olmalıdır.

Ön sözleşmede belirlenen tarihte noter, satış sözleşmesinin bir örneğini incelemeleri için taraflara gönderir. Taraflar noter ve banka çalışanının (eğer alıcı konut finansman sistemi ile taşınmazı satın aldıysa) yanında sözleşmeyi imzalar. Şirket ve diğer kurumların söz konusu olduğu durumlarda, noter, imza öncesinde işin ehli mahkeme tarafından o şirketin veya kurumun gerçekten varolduğuna dair bir belge alır ve bu kurumu temsil edecek doğru kişiyi tespit eder. Banka kredileri ile edinimde, alıcı sözleşmenin imzalanması esnasında belli bir miktar para ödemek zorunda olup, kalan bedel banka tarafından tapunun devrinden birkaç gün sonra ödenmelidir.

• *Avukatın Temsil Yetkisi:* Taşınmazın satış sözleşmesi yetkili kişiler tarafından da imzalanabilir. Eğer sözleşme alıcıya bazı sorumluluklar yüklüyorsa, satıcının ve yetkili kişinin imzaları noter tarafından onaylanmış olmalıdır. Avukatın temsil yetkisi yurtdışında düzenlenmişse, yasal statüye kavuşturulmalıdır.

• *Finansman:* Finansmanda en çok tercih edilen yol, yerel banka aracılığıyla yapılan ipotekli satışlardır. Ancak böyle bir finans yöntemi sadece Romanya'da yerleşik olan yabancılar için geçerlidir. İpotekli satış yoluyla finansman sağlamak yabancının yerleşik olmaması durumunda oldukça zor görülmektedir.

Sosyal proje olan birinci konut, hükümet tarafından HG 17 nolu Kanun ile 17 Haziran 2009 tarihinde kabul edilmiştir. Kanunun amacı ipotekli satış yöntemi ile konut almak isteyenlerin işlerini en fazla 30 gün gibi bir sürede kolaylaştırmaktır. Bu projeden yararlanacak olan kişiler tamamlanmış bir konut alabilirler, inşaat halinde alabilirler veya alış güvencesini edindikten sonraki 18 ay içinde inşa edilecek konutu satın alabilirler. Devlet 60.000 Euro'luk bir konutun alınması için güvence verilmesini belirli şartları yerine getirenlere vermektedir. Bu şartlar arasında; ipotekli satıştan yararlanmak isteyenin konutu olmaması, konutun satış bedelinin % 5'i kadar ön ödeme yapabilmesi ve konutu edinim tarihinden itibaren 5 yıl satmamayı garanti etmesi bulunmaktadır.

Finansal kiralama Romanya'da nispeten yeni bir edinim yolu niteliğine sahiptir. Kira veren kiracının kredibilitesini derecelendirmez, ancak taşınmazın tapusu kiracıya, kira sözleşmesi sonlandıktan sonra devredilir. Kiralama firmaları taşınmazın herhangi bir afet sonucu zarar görmesine karşı taşınmazı sigortalamak zorundadır. Finansman süreleri 1 ile 10 yıl arasında değiştirmekte olup, faiz oranları kiralama piyasasına bağlı olarak % 8 ile % 9 arasında değişmektedir.

• *Şirket Aracılığıyla Edinim:* Yasal olarak Romanyalı ya da yabancılarca kurulmuş olan şirketler taşınmaz edinebilmektedirler. Ancak, yabancı gerçek kişilere uygulanan kısıtlamalar yabancı şirketlere de uygulanmakta ve dolayısıyla yabancı bir şirketin Romanya'da taşınmaz edinmesi önerilen bir durum olmaktan çıkmaktadır. Romanyalı bir şirket aracılığıyla veya

tamamıyla yabancı tarafından Romanya'da kurulan ve kontrol edilen bir şirketin taşınmaz edinmesi tercih edilmelidir.

**vi. Yeni Yapılar, Yeniden Yapılandırmalar ve Restorasyon:** Yabancıların edinimlerinde yeni inşaat yapma, mevcut inşaatın tadilata alınması, bakım ve onarım işlemleri özel prosedüre tabii tutulmaktadır:

• *İmar Kanunu ve İnşaat İzinleri:* İnşaat izni alınmadan önce bina yapılması istenen taşınmazın tarım arazi dışına çıkarılmış olması gereklidir. Tarım dışına çıkarma işlemleri taşınmazın konumuna ve arazinin alanına göre değişmektedir. Romanya kanunlarına göre inşa edilecek binalar kent planlarının yasal hükümleri (Genel Kent Planı ve İmar Planı gibi) ile örtüşmek zorundadır. Bireysel, endüstriyel, tarımsal veya herhangi bir tür taşınmazın üzerinde bina inşa edilebilmesi için 50/1991 nolu Kanunun hükümleri ve inşaat ilkelerine (Construction Norms) uygun bir şekilde izin alınmış olması gereklidir.

Bina yapmak isteyenlerin öncelikle Kentleşme Sertifikası (Urbanism Certificate) edinmiş olmaları gerekmektedir. Bu sertifika, müracatçıya taşınmazın yasal, ekonomik ve teknik detayları hakkında bilgi verir ve kentsel planlamaya ilişkin yasal hükümleri bildirmekte ve güvence altına almaktadır. İnşaat izni alabilmek için kişinin mutlaka ilgili otoriteye kapsamlı bir başvuru dosyası sunması gerekir. Bu dosya özellikle parselin tapusu, inşaat projesinin onaylandığına ilişkin belge, kentleşme sertifikası, gerekli yasal tebliğler, izinler, kararlar ve onaylar ile vergi ve harçların ödendiğini kanıtlayan belgeleri içermek zorundadır. İnşaat izni için ödenmesi gereken vergi ve harç, şirketler için yatırım değerinin % 1'i ve gerçek kişilerde ise yatırım değerinin % 0,5'i üzerinden ödenir.

• *İnşaatın Tamamlanması ve Formaliteler:* İnşaat izinleri, yürürlük süreleri ve inşaat işlerinin tamamlanması gerektiği süreyi şart koşmalıdır. İnşaat izni verildikten sonra en fazla 12 ay içinde inşaata başlanmalıdır. Bu süre içinde başlanmadığı takdirde önceki inşaat izni geçerliliğini yitirir ve yeni bir izin alınması gerekir. Bir önceki inşaat izin süresinin geçerliliğini yitirmesinden itibaren 15 gün içinde ilgili mercilere başvuru yapılırsa, bu süre bir defaya mahsus olmak üzere 12 aydan daha fazla olmamak kaydıyla uzatılabilir. İnşaatın tamamlanmasından sonra binanın mülkiyet hakları tapu silicine tescil edilmelidir.

• *Kira Bedeli ve Kira Süresi:* Romanya'da konut ve ticari kiralama işlemlerine ilişkin belli bir düzenleme bulunmamaktadır. Kiralama işlemlerinde, Romanya Medeni Kanunu'nun genel hükümleri uygulanır. Kira sözleşmesi özel senet şeklinde yazılı olarak gerçekleştirilir. Senetin geçerliliğini etkileyen özel bir şekil koşulu bulunmamaktadır.

Kira sözleşmesi belirli veya belirsiz bir süre için gerçekleştirilebilir. Daimi kiralamalar genellikle miras kalacak gibi kabul edilir; diğer bir deyişle sözleşme mirasçının lehine yapılır. Ancak daimi kiralamalar yasalarca yasaklanmıştır. Belirli bir süre için yapılan sözleşmelerin erken fesih edilmesine ancak sözleşmede buna ilişkin bir madde olduğu zaman izin verilir. Kiracının sözleşmeyi yenilemek gibi yasal bir hakkı yoktur. Romanya yasalarına göre ticari kiralamalarda kiracının önalım hakkı yoktur. Taraflar kira bedelini belirlemekte özgürdürler. Yasalara göre ticari kiralama işlemleri için bir endeks oluşturulmasına imkan verecek bir altyapı oluşturulamamıştır. Vadesi 3 yılı aşkın kira sözleşmelerinin üçüncü kişiye karşı ileri sürülebilir hale gelmesi için tapu sicilinde taşınmazın tescilinin yapılması gereklidir. Eğer tescil edilmez ve tasdiklenmezse, kira sözleşmesi üçüncü kişiye karşı ileri sürülemez.

**vii. Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Vergiler ve Masraflar:** Edinimde bir defaya mahsus alınan vergiler ve satın alma masrafları arasında; taşınmazın devir vergisi, katma değer vergisi, tescil ve noter masrafları yer almaktadır.

• *Taşınmazın Devir Vergisi:* Gerçek kişiler, taşınmazın mülkiyet haklarının ve diğer haklarının devrinden kaynaklanan gelirleri, taşınmazın değerine ve sahibinin taşınmazı elde bulundurma süresine göre gelir vergisine tabidirler. Miras hakkının devri dışında, taşınmazın mülkiyet hakkının devrinden doğan vergiler aşağıdaki gibi hesaplanır:

• (i) Herhangi bir inşaat ve 3 yıla kadar edinilen araziler için; 200.000 Roman leyine kadar (yaklaşık 47 bin avro) olanlarda % 3 ve 200.000'i aşan taşınmazlarda ise 6 bin ley (1400 avro) + 200 bin Leyi aşan kısım için % 2 oranında vergi ödenmesi,

• (ii) Herhangi bir inşaat ve 3 yıldan fazla süreli edinilen araziler için; 200.000 Leye kadar %2 ve 200.000'i aşan taşınmazlarda ise 4 bin ley + 200 bin Leyi aşan kısım için %1 oranında ödeme yapılır.

Yukarıdaki oranlar miras veya bağış yoluyla edinilen taşınmazlar için geçerli değildir. Bu oranlar, satıcı özel kişi olduğu zaman geçerlidir. Satın alanın tüzel kişi olması halinde, şirketin taşınmazın devrinden kaynaklanan gelirinin % 16'sı vergi olarak alınır. Bu oran Romanya'da yerleşik olmayan özel kişi ve tüzel kişi için geçerlidir.

• *Satış Vergisi (Katma Değer Vergisi):* Bu vergi yeni inşa edilen binalar için geçerli olup, eski binalarda (ikinci el binalarda) katma değer vergisi satıcının statüsüne göre değişir. Katma değer vergisi, eskiden inşa edilen konut binaları için alınmaz ancak alıcı noter masrafları, yasal masraflar, emlakçı komisyonu ve tapunun tescilinden doğan vergi masraflarını karşılamak zorundadır.

• *Taşınmazın Tescili ve Noter Masrafları:* Taşınmazın devri genellikle alıcıya; noter, yasal ve tescil masraflarını yükler. Noterler masraflarını belirlemekte özgürdürler. Genellikle bu oran taşınmazın değerinin % 1'ine tekabül etmektedir. Birinci konutu, sosyal projesi ile edinenlerde bu oran % 0,7'dir. Yasal masraflar genellikle taşınmazın değerinin % 0,5'i kadar tahsil edilmektedir. Taşınmaz edinimleri tescil edilecek olup, bu genellikle yerel tapu ofislerince yapılır. Eğer satıcı şirketse, taşınmazın tescili taşınmazının değeri üzerinden % 0,15 oranında vergilendirilir. Eğer satıcı özel kişi ise bu oran % 0,5 olur.

• *Yıllık Alınan Vergiler ve Masraflar:* Romanya'daki binaya sahip olan herhangi bir kişi devlete yıllık vergi ödemekle yükümlüdür. Bu vergi, binanın bulunduğu bölgenin yerel bütçesine katılır. Gerçek kişiler için bu vergi, binanın vergilendirilen değerinin % 0,1'lik kısmı üzerinden hesaplanır. Tüzelkişiler için bu oran % 0,25 ile % 1,50 arasında değişmektedir.

• *Gelir Vergisi:* Şirketlerin yeni inşaatların satışından (Romanyalı satıcı) kaynaklanan gelir vergisi oranı % 16'dır. Şirketlerin inşaatların satışından (yabancı uyruklu satıcı) kaynaklanan gelir vergisi oranı yine % 16'dır. Ancak yabancının ülkesi ile ticaret anlaşması bulunması ve satış bu anlaşma hükümlerine uygun olması zorunluluğu vardır. Romanya'nın yapmış olduğu ticari anlaşmaların çoğunda taşınmazın değer artış kazançları taşınmazın bulunduğu ülkede vergilendirilir.

• *Miras ve Bağış (Hibe) Vergisi:* Romanya'da yerleşik olmayanlar Romanya'daki taşınmazlarından ötürü miras ve bağış vergisine tabidirler. Akrabalar arasında ve üçüncü dereceye kadar akrabalık ilişkisi olanlar ile eşler arasındaki işlemler, miras ve bağış vergisinden muaftır. Diğer koşullarda miras ve bağış vergisi % 1 ile % 3 arasında değişmektedir.

• *Diğer Vergi ve Masraflar:* Onarım-bakım ile ilgili masraflardan başka taşınmazın satışına ilişkin vergi ve masraf bulunmamaktadır.

• *Satış Sözleşmesinde Taşınmazın Satış Fiyatının Düşük Gösterilmesi:* Satış sözleşmesinde taşınmazın satış fiyatının düşük gösterilmesi yasalara göre suç teşkil etmekte ve genellikle yabancı yatırımcı edinim öncesi değerleme raporu alarak bedeli bu rapora dayandırmaktadır. Taşınmazın değerinin olduğundan düşük gösterilmesi, yüksek ceza yükümlülüğü ve taşınmazın yitirilmesi riski nedeni ile tavsiye edilen bir durum değildir. Ancak bazen yeni inşa edilen bir taşınmazın edinilmesinde katma değer vergisini düşük ödemek için fiyat düşük beyan edilebilmektedir.

• *Göç Yasası ve Vergi Mükellefiyeti:* Yabancılar Macaristan sınırından geçerli bir pasaportları ve vizeleri olduğu sürece giriş yapabilirler ve ülkede kalabilirler. Yerleşme vizeleri resmi maksatla (delegelere, medya mensuplarına ve uluslararası organizasyonların üyelerine), iş için, öğrenim için veya tıbbi tedavi için veya ziyaret maksatlı gelenler için verilebilir. Vize başvuruları, Macaristan sefaretine şahsen başvurularak yapılır. Eğer vize gelir sağlayıcı faaliyete yönelik ise, -çalışma iznine gerek duyulmadan yapılacak gelir sağlayacak bir faaliyetse- bu bilgi başvuru esnasında bildirilmelidir. Eğer çalışma iznini gerektiren gelir sağlayıcı bir faaliyet ise, çalışma iznine başvurulmalıdır. Bu tip vizenin verilmesi için başvuranın geçerli-yasal çalışma ruhsatının-belgesinin olması gereklidir.

Mali politikaya göre; yerleşik bireyler ile Romanya'da kalıcı yerleşik olup bağımsız faaliyet

gerçekleştiren yerleşik olmayan bireyler vergi konusu yapılmıştır. Bağımlı faaliyet gösteren yerleşik olmayan bireyler; (i) bir takvim yılı içinde birbirini izleyen 12 ay içinde Romanya'da 183 günden fazla kalan yerleşik olmayanlar, (ii) yerleşik olup, maaş gelirinin işçiye veya işçi hesabına ödenmesi durumunda ve (iii) yerleşik olup maaş gelirinin vergiden düşülebilir harcama olması durumunda vergi mükellefi olacaklardır.

Mali politikaya göre Romanya'dan gelir elde eden yerleşik olmayanlar gelir, değer artış ve miras vergisi ödemek zorundadırlar. Bu vergilere tabi olan gelirler Romanya'da yapılan ekonomik faaliyetlerden veya Romanyalı bir şirket vasıtasıyla yapılan ekonomik faaliyetlerden kazanılan gelirler olmak zorundadır. Aynı şartlar Romanyalı olup yurtdışından gelir sağlayanlar için de geçerlidir. Romanya'da kumar faaliyetlerinden dolayı elde edilen gelirlerin %20'si ve diğer gelirlerin (faiz, komisyon, kar payları, lisans patent, işletme hizmetleri gibi) %16'sı vergiye tabidir.

**viii. Yabancıların Tarım Arazisi Edinimine İlişkin Kısıtlamalar:** AB'ye girişten sonraki 7 yıllık geçiş sürecinde Romanya'da yabancılar tarım arazisi satın alamazlar. Bu kısıtlamaya rağmen, AB üye ülke vatandaşları eğer serbest çalışan çiftçi olduklarını ve çiftçilik konusunda uzman olduklarını ispat edebilirlerse, tarım arazisinin mülkiyetini edinebilirler. Bu gerek yasal şirketler, gerekse merkezi Romanya'da olup sahibi yabancı olan şirketler için de geçerlidir. Romanya'da AB üyesi ülke vatandaşları ve diğer ülke vatandaşlarının tarım arazisi veya herhangi bir arazi kiralamalarına ilişkin kısıtlama bulunmamaktadır.

Romanya'da yabancı, Romanya'da yerleşik olmayan gerçek kişi ya da Romanya'da kurulmuş olmayan tüzel kişi olarak tanımlanmıştır (Giriş Kanunu 2005, Yasa No 247/2005, Mülkiyete İlişkin Reformlar- Act of Accession 2005, Law no 247/2005, on the Reform in Ownership). Bu tanımlamanın bazı istisnaları ve pratik kısıtlamaları da bulunmaktadır. Öncelikle Giriş Kanununa göre belirtilen kısıtlamalar serbest çalışan (kendi hesabına çalışan) AB üyesi ülke çiftçilerine (veya Romanya'da veya diğer AB üye ülkelerinde ikamet eden devletsizlere) ve Romanya'da kalıcı yerleşik olmak isteyenlere uygulanmaz. Bu çiftçiler serbest çalışan çiftçi olduklarını ve çiftçilik konusunda uzman olduklarını ispat edebilirlerse tarım arazisi edinebilirler. İkinci olarak bütün yabancılar (dolayısıyla AB üyesi ülke vatandaşı olmayanlar da) miras yoluyla arazi edinebilirler. Üçüncü olarak, yasal şirketler sermayelerinin merkezinin nerede olduğuna bakılmaksızın arazi edinebilirler. Dolayısıyla Romanya'da yerel yasal şirket kuran yabancılar kısıtlamasız tarım arazisi edinebilirler. Dördüncü olarak, bazı durumlarda, yabancı yasal şirket olmasına rağmen, şirketlere tarım veya orman arazisi edinme hakkı verilebilir. 312/2005 Nolu Giriş Kanununa göre ticari bir şirketin yerleşik olup olmadığına bakılmaksızın, gerçekleştireceği ekonomik faaliyetler için söz konusu araziye ihtiyacı varsa yasaların öngördüğü hükümlere uygun olmak koşuluyla tarım veya orman arazisi edinebilirler.

Romanya'da yabancıların sahip olduğu tarım arazisi veya diğer arazileri kayıt altında tutan resmi bir bilgi sistemi bulunmamaktadır. Ancak yabancı edinimlerinin önemine ilişkin bazı göstergeler, kaynaklar bulunmaktadır. Yabancı yatırımlarını temsil edebilecek ve resmi sayılabilecek yabancıların tarım ve orman arazisi edinimlerini gösteren nakit girişlerine ilişkin bir takım veriler bulunmaktadır, ancak hemen belirtilmelidir ki bu veriler mevcut mülkiyeti ispat eden resmi belgeler değildir. Diğer taraftan Romen şirketlerin ve yabancı sermayeli Romen şirketlerin edinimleri aynı kategoride yer aldığından, yabancıların aslında ne kadar arazi edinildiğini bilmek oldukça güçtür.

Yabancıların tarım arazi piyasasına etkilerine ilişkin bazı örnek olaylar kısaca aşağıda özetlenmiştir:

Romanya'nın Timis Vilayetinde 1998-2005 döneminde 135.000 hektar arazinin satıldığı ve bunun ülkedeki toplam satışların ¼'üne denk geldiği bilinmektedir. Bölgede Tarım Müdürlüğü'nce 2003 yılında İtalyan sermayeli şirketlerin 100.000 hektardan fazla araziye sahip olduğu ve bunun da 25.000 hektarının tarım arazisi olduğu açıklanmıştır. 2009 yılında İtalyan sermayeli şirketlerin sahip olduğu 150.000 hektarlık arazinin üçte birinin tarım arazisi olduğu yine aynı yetkili kurumca açıklanmıştır.

Romanya'da 1994-1997 yasal statüye kavuşmuş yaklaşık 20 kadar Fransız çiftçinin tarımsal faaliyet gösterdiği açıklanmış, ancak asıl edinimlerin 2000 yılından sonra başladığı belirlenmiştir. 2009 yılı sonunda Hollanda Büyükelçiliğinin Romanya'da aktif bir şekilde tarımsal faaliyet gösteren 20 çiftçiyle bağlantı kurduğu ve yüzlerce hektar tarım arazisini yönettikleri

bilinmektedir.

Basın açıklamaları da yukarıda anlatılan örnek olayları desteklemektedir. Yazılı basında yer alan haberlere göre emlak komisyoncularının çoğunun AB'ye girişten sonra daha çok tarım arazisi satışları üzerine odaklandığı ve bu satışların daha çok tarım ve gıda endüstrisinde faaliyet gösteren yabancı şirketlere yapıldığı vurgulanmaktadır.

Bazı emlak şirketlerinin reklam promosyonlarında bariz bir biçimde Romen olmayan yatırımcıları hedefledikleri görülmüştür. Emlak komisyoncuları yabancıların kendilerinden birarada olan 500 hektarın üzerinde tarım arazisi araştırmalarını talep ettiklerini belirtmektedir. Ancak yabancıların kadastrodaki eksiklikler ve arazi toplulaştırma aksaklıklarından dolayı tarım arazisi almakta kısıtlandıklarını da belirtmektedirler.

Ülkede resmi verilere göre ekilebilir arazi varlığının % 10'una yakın kısmının yabancıların mülkiyetine geçtiği, Romen vatandaşlarla yapılan evlilik ile eş üzerinden arazi edinimi ve ticaret şirketleri ile edinim de dikkate alındığı zaman yabacıların mülkiyet ve yönetimindeki tarım arazisi varlığının ülkenin toplam arazi varlığına oranının % 15-20 arasında değiştiği vurgulanmaktadır[222]. Ülkede tarım arazisi ediniminde; İtaya, Hollanda, Portekiz ve Türk iş adamları ve yatırımcılar ilk dört sırada gelmektedir.

Romanya'da yabancıların arazi edinimlerinin değerlendirilmesinde bazı hususların gözardı edilmemesi gereklidir. Birincisi söz konusu kısıtlamaların arazinin sahipliği üzerinde olduğu, tarım arazisi kiralamada hiçbir kısıtlama bulunmadığı, ayrıca Romanya'da şirket kuran çiftçilerin veya yabancı sermayeli Romen şirketlerin üzerinde hiçbir kısıtlama bulunmadığı; ikincisi, sermaye piyasaları, sigorta piyasaları, girdi piyasaları gibi piyasalardaki bazı aksaklıkların ve durgunluğun arazi devirlerini etkileyebileceğidir. Diğer taraftan devir masrafları da arazi mülkiyetinin el değiştirmesi üzerinde etkili olacaktır.

Romanya'da arazi kiralama diğer AB üye ülkelerine göre nispeten daha az önemli bir yerdedir. Toplam tarım arazilerinin sadece % 17'si kiralanmış durumdadır. Romanya'da tarım sektörü daha çok işgücü yoğun işlemekte olup, tarım arazilerinin % 65'i çiftçilikle uğraşan özel kişilerin elindedir.

**ix. Romanya'da Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları:** Romanya'da tarım sektörüne yapılan doğrudan yabancı sermaye yatırımları gerek tarım sektöründe gerekse arazi piyasalarının işleyişinde oldukça etkilidir. Tarım yatırımlarına ilgisi olan yabancılar, öz sermayeleri ve kullandıkları teknoloji-bilgi açısından yerel çiftçiye göre daha üstün durumdadırlar. Yabancıların tarım arazilerine yaptıkları yatırım, arazi değerlerini arttırmakta, bilginin ve teknolojinin yatay dağılımına neden olmaktadır. Doğrudan yabancı sermaye yatırımlarını incelerken söz konusu yatırımın direk olarak tarım sektörüne yapılmış olması ve Romanya'daki tarım sektörüne ve performansına olan etkisi anlaşılması gereken iki önemli noktadır. Romanya'da doğrudan yabancı sermaye yatırımları son 15 yılda hızla artış göstermiş olmakla birlikte, bu durum bütün sektörler için geçerli değildir.

Doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının yiyecek ve tarım endüstrisindeki etkisi göz ardı edilmemelidir. Romanya'da 2 milyar dolardan fazla gıda ve tarım endüstrisine yatırım yapıldığı bilinmektedir[223]. Gıda ve tarım endüstrisine yapılan doğrudan yabancı yatırımların çiftçilikte düşeyde gelişmeye sebep olmaktadır. Düşey gelişmeler üretim faktörleri, teknoloji ve kredi imkanları ile ürün piyasalarında kendini göstermektedir.

Viyana Uluslararası Ekonomik Çalışmalar Enstitüsü'nün verilerine göre yabancıların arazi edinimine ilişkin kısıtlamalarına rağmen tarım sektöründe doğrudan yabancı sermayenin arttığı görülmektedir[224]. Bu artışın düşeyde yayılması teşvik edilmeli, üretim faktörleri, teknoloji ve ürün piyasalarında gelişmeler desteklenmeli, ancak yatayda olan gelişmeler için mülkiyet kısıtlaması

---

[222] Türk İş Adamı Mehmet Özgen ile kişisel görüşme; Türk İşadamları Derneği (TİAD), Türk İşadamları Derneği - Dobruca (TİAD Dobruca), Türk İşadamları Derneği - Transilvanya (TİAD Transilvanya) ve Romanya-Türkiye İş Kadınları Derneği yönetici ve üyeleri ile sözlü görüşme ve anket sonuçları.

[223] N.Noev, L. Dries ve J. Swinnen, Institutional Change, Contracts and Quality in Transition Agriculture: Evidence from the Bulgarian Dairy sector. Eastern European Economics, Vol: 47(4):62-85, 2009.

[224] WIIW- The Vienna Institute for International Economic Studies- Database on FDI in Central, East and Southeast Europe, May 2010.

getirilmesi de gözden uzak tutulmamalıdır[225].

**x. AB'ne Girişin Mülkiyet Hakkı ve Taşınmaz Piyasasına Etkileri:** Romanya'da yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin kısıtlamalara ilave olarak arazi satışlarında ve kiralamalarında devir işlemlerini engelleyen başka kısıtlar da söz konusudur. Bu kısıtlama da arazinin daha az üretken kullanıcıdan daha üretken potansiyel kullanıcının eline geçmesini azaltmakta ve tarım arazilerinin etkin paylaşımını engellemektedir. Taşınmazın devri esnasındaki tapu masrafları ve arazinin sınırlarının belirlenmesi esnasında alınan harçlar, arazi piyasasının gelişiminde en önemli kısıtlardan biridir. Bazı çalışmalar Romanya'nın AB'ye girişine kadar tarım arazisinin edinimde uyguladığı, devir masrafları azımsanmayacak derecede arazinin el değiştirmesini engellemiştir[226]. Noter ücretleri, vergiler ve muhtelif idari masrafların, Romanya'da arazinin değerinin % 30'una denk gelecek kadar fazla olduğunu gösteren çalışmalar bulunmaktadır[227].

AB arazi piyasalarını serbestleştirmek ve tüm ülkelerdeki piyasaları entegre ederek tek bir AB piyasası oluşturmak yoluyla direkt olarak arazi piyasalarını etkilemiştir. Öncelikle diğer üretim faktörlerinin (kredi ve teknoloji) fonksiyonunu arttırmış ve ürün piyasalarında gelişmelere sebep olmuştur. Daha önceleri bu diğer üretim faktörlerinin eksikliği Romanya'da arazi piyasalarının gelişmesini engellemekteydi. Ancak bu gelişmelerle, çiftçinin üretkenliği artmış, yatırım ve kar payları büyümüş ve araziye olan talep artmış bu da arazi değerlerini arttırmıştır. Diğer taraftan gıda ve tarım endüstrisine yerli ve yabancı yatırımı canlandırmıştır. Roman çiftçilere olan sübvansiyonları büyük ölçüde arttırmıştır. Her ne kadar geçiş döneminde Roman çiftçilere diğer AB-15 ülke çiftçilerine oranla daha az oranda sübvansiyon verilse de, söz konusu miktar çiftçilerin gelirlerinin azımsanmayacak kadarını oluşturmaktadır.

Romanya'da arazi satışlarının toplam tarım arazilerindeki payı oldukça düşüktür. AB'ye girişten önce 1999-2005 döneminde kullanılan tarımsal alanın yılda ortalama % 1,5'i satılmıştır. 2006 yılında ülkenin Buzau, Constanta ve Prahova vilayetlerinde bilgisayar destekli bilgi sistemine geçiş yapılarak toplam arazi el değişimleri kayıt altına alınmaya başlanmıştır. 2010 yılında ülke genelinde bilgisayar destekli bilgi sistemine geçilmiştir. Bu sisteme göre 2005-2010 döneminde arazi satışları nerdeyse üçe katlamıştır (Çizelge 7). Aynı sistemin sonuçlarına göre, ülkenin verimli arazilerinin bulunduğu bölgelerde (Timis, Vaslui, Braila) arazi satışları dağlık bölgelere kıyasla (Maramures, Bistrita-Nasaud) 10 kat daha fazla gerçekleşmiştir[228].

Romanya'da arazi fiyatlarının son 10 yıllık sürede neredeyse üçe katladığı gözlenmiştir. En keskin artış Birliğe Giriş Kanunu'nun imzalandığı yıl olan 2005'te yılında gözlenmiştir. 2004-2005 yıları arasında arazi fiyatlarında % 200'den fazla artış olmuştur. Arazi fiyatları bölgeden bölgeye değişiklik göstermektedir. Bazı bölgelerde araziler ülke ortalamasının dörtte birinden bile daha azken, Ilfov ve Prahova gibi Bükreş'e yakın yerlerde ülke ortalamasının 8-9 kat gibi oldukça yüksek düzeye çıkabildiği görülmektedir. Liman kenti olan Constanta (Köstence)'de artış 4-5 kat ve iç kesimlerdeki (örneğin Buzau gibi) artış ise 1,5-3,0 kat arasında değişmektedir. Arazi fiyatlarındaki bu farklılıklar arazinin tarımsal kalitesinden ziyade konumdan kaynaklanan rant artışı ile ilgili bulunmaktadır. Büyük şehirlere, ulusal yollara yakın bölgelerde ve turistik bölgelerde diğer her şey sabit kalmak üzere (ceteris paribus) arazi edinimi çok yüksek maliyetli bir işlem haline gelmiştir.

---

[225] L. Dries, E. Germenji, N. Noev ve J. Swinnen, "Farmers, Vertical Coordination, and the Restructuring of Dairy Supply Chains in Central and Eastern Europe", World Development, Vol:37(11), 1742-1758, 2009.; P.Ciaian ve J.F.M. Swinnen, Credit Market Imperfections and the Distribution of Policy Rents. American Agricultural Economics Association, Vol:91(4), 1124-1139, 2009.

[226] P. Dale ve R. Baldwin, Emerging Land Markets in Central and Eastern Europe, In: Structural Change in the Farming Sectors in Central and Eastern Europe, Eds: Csaki and Lerman, *WB Technical Paper*, No 465; Z.Lerman, C. Csaki ve G.Feder, Agriculture in Transition: Land Policies and Evolving Farm Structures in Post-Soviet Countries. Lanham, MD: Lexington Books, 2004.

[227] OECD, Review of Agricultural Policies, Bulgaria, OECD, Paris, 2000; R.Prosterman ve L.Rolfes, Review of the Legal Basis for Agricultural Land Markets in Lithuania, Poland and Romania, In: Structural Change in the Farming Sectors in Central and Eastern Europe, WB Technical Paper, Eds: Csaki ve Lerman, No 465, 2000; World Bank, Poland, The Functioning of Labor, Land and Financial Markets: Opportunities and Constraints for Farming Sector Restructuring, World Bank Report, Washington, D.C. USA, 2001.; World Bank, The Dynamics of Vertical Coordination in the Agrifood Sector in Europe and Central Asia, ECSSD, World Bank, Washington, D.C, USA, 2006.

[228] NACLR - Romanian National Agency for Cadastre and Land Registration, 2005 and 2009.

**Çizelge 7.** Romanya'da 2006-2010 Döneminde El Değiştiren Tarım Arazisi Varlığı

| Vilayetler | Yıllar (Euro/Hektar) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2006** | **2007** | **2008** | **2009** | **2010** |
| Buzau | 7.017 | 15.253 | 15.995 | 13.860 | 16.677 |
| Constanta | 12.093 | 47.863 | 62.142 | 65.871 | 55.908 |
| Prahova | 2.234 | 15.074 | 20.656 | 14.426 | 21.021 |
| **El Değiştiren Arazinin Gelişimi (2006 = 100)** | | | | | |
| Vilayetler | **2006** | **2007** | **2008** | **2009** | **2010** |
| Buzau | 100 | 217 | 228 | 198 | 238 |
| Constanta | 100 | 396 | 514 | 545 | 462 |
| Prahova | 100 | 675 | 924 | 646 | 941 |

Kaynak: NACLR - Romanian National Agency for Cadastre and Land Registration, 2006-2010.

**xi. Genel Değerlendirme:** Yabancıların taşınmaz edinimi açısından Romanya birçok riskler olmasına karşın hala Avrupa Ülkeleri ve Türk iş adamları için çekici bir ülke konumundadır. Ülkede kentsel ve kırsal alanda arazi, arsa ve yapı edinmek üzere yabancıların taleplerinin olduğu gözlenmektedir. Yabancı gerçek kişiler ve yabancı şirketler, sadece bina (konut, ofis ve işyeri olarak kullanılacak) satın alabilmekte olup, söz konusu taşınmazların ediniminde sayı ve büyüklük sınırlama söz konusu değildir. Ancak yabancı gerçek kişiler ile yabancı şirketler, satın aldıkları binanın arsası veya katta bağımsız bölümlerin arsa payları üzerinde mülkiyet hakkına sahip olamamaktadırlar. Özellikle sanayi ve ticaret açısından önemli kentlerde yabancıların bina (konut, işyeri gibi) satın almalarında hiçbir kısıtlama olmamasına rağmen, Romanya Anayasası son iki yıl içinde ülkenin arazi varlığının yabancılar tarafından edinmesini kısıtlamaya başlamış ve ülkede arazi veya taşınmaz edinmenin Romanya şirketi üzerinden olmasını şart kılmıştır. Romen şirketler de Romen vatandaşları gibi taşınmaz edinebilme hakkına sahiptirler. Ülkede yerleşik olmayan yabancılar Romanya vergi otoritelerince kayıt altına alınması ve vergi kimlik numarası alması koşulu ile gelir getirici faaliyetlere başlaması ve taşınmaz edinmesi mümkün olmaktadır. Bütün kamu kurumları söz konusu yerleşik olmayan yabancı kişi vergi kimlik numarası üzerinden izlemekte ve ilişki kurmaktadır. Taşınmaz ediniminde ülkede nispeten iyi işleyen değerleme-vergileme sistemi tesis edilmiştir. Ancak yabancıların edindikleri taşınmazlarla ilgili olarak özellikle 1920 öncesi dönemdeki maliklerin varislerince açılan davalar ve edinimin iptal edilmesi en önemli risklerin başında gelmektedir. Ülkede iyi işleyen adalet, vergi, imar ve tescil sistemi olmamakla birlikte ülke dış yatırımlar için çekici bulunmakta, artan talebe bağlı olarak taşınmaz değerleri de hızlı artış göstermekte ve artan yabancı edinimleri de doğal olarak kamu otoriteleri ve halkta yabancıların edinimlerine karşı duyarlılığın artmasına yol açmaktadır.

Ülkede yabancı yatırımcının aldatılmasının yaygın bir uygulama olduğu, taşınmaz edinimine esas olan imar, tapu, vergi ve vekaletname gibi belgelerin doğru olup olmadığının analizinin başlı başına birer uzmanlık alanı haline geldiği, taşınmazın değeri konusunda aldanmamak için genellikle alıcının değerleme hizmeti almayı tercih ettiği ve para transferinde banka üzerinden işlem yapıldığı gözlenmektedir. Ülkede 1923 yılında önceki özel mülkiyete rejimden, söz konusu yıldan itibaren Kolektifleşme politikası kamu mülkiyetine dönüşüm olmuş, 1990 yılında merkezi planlamadan piyasa ekonomisine geçişe paralel tekrar özel mülkiyet rejimine dönüşüm yapılmıştır. Bu dönemde taşınmazın 1923 öncesi dönemdeki malikinin yasal temsilcilerinin hakları belirli ölçülerde korunmuş olup, bir çok kişi değeri yüksek olan ve özellikle yabancıların satın aldıkları taşınmazlarla ilişkili olarak hak sahipliği iddiası ile yargı yoluna gitmekte ve bu durum yabancı gerçek kişiler ve yabancıların kurdukları şirketler için önemli bir tehdit olarak varlığını korumaktadır. Belirtilen sorun esasen bir insan hakkı gibi görülse de 21. yüzyılda mülkiyet hakkının sık el değiştirmesi ve taşınmaz piyasalarının gelişim trendine uygun düşmemektedir. Bu biçimdeki taleplerin merkezi otorite tarafından rasyonel bir esasa oturtulması veya piyasa ekonomisine geçiş sonrası dönemde belirli bir süre ile sınırlanmamış olması da önemli bir eksiklik ve yabancılar için tehlike olarak değerlendirilmelidir.

## 3. ABD'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN KAPSAMLI ANALİZİ[229]

Araştırma sonuçlarına göre tarihsel gelişim sürecinde ön araştırma sonuçlarına dayalı olarak detaylı incelenmesine karar verilen ABD'de yabancılara taşınmaz mülkiyeti edinim hakkının verilmesine yönelik düzenleme ve uygulamalar konusunda yapılan çalışmalar ve bunların temel gerekçeleri ile sonuçları analiz edilmiştir. Tarihsel gelişim sürecinde ABD'de ekonomik ve politik gelişimlere bağlı olarak yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili uygulamaları ve yapılan yasal düzenlemelerin; Adalet Bakanlığı, Maliye/Ekonomik Bakanlığı, Tarım Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Enerji Bakanlığı, Üniversitelerin Taşınmaz Bilimleri ile ilgili enstitüleri ve bölümlerinin yayınları ile diğer kaynaklardan yararlanılarak derlenmiş ve elde edilen bütün veriler değerlendirilerek araştırmanın bu bölümü hazırlanmıştır. Ülke mevzuatında önemli görülen bölümlerin Türkçe'ye çevrilmesi işine başlanmış olup, söz konusu kanun metinlerinden Türkiye'de yapılması önerilecek mevzuat değişikliklerinin hazırlanmasında yararlanılması hedeflenmektedir:

İnceleme kapsamında ABD'de yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin federal ve eyalet yasaları incelenmiş ve mevcut düzenleme ve uygulamalar ana hatları ile ortaya konulmuştur. Yasaların detaylı analizi yapılmış olmakla birlikte, burada federal ve eyalet düzeylerindeki düzenlemelerin ana hatlarına ilişkin bulgular kısaca sunulmuştur. Halen ABD'de yabancı yatırım kararlarını planlama ve uygulama yönlerinden etkileyen başlıca faktörlerden biri olan vergi yasalarında yer alan taşınmaz edinimi ve kısıtlama ölçütlerine ilişkin incelemeler sürdürülmektedir. Tarihsel gelişim sürecinde hem yabancıların taşınmaz edinimine kısıtlama getiren federal yasalar açıklanmış, hem de eyaletler düzeyinde konuya yaklaşım düzenleme ve uygulama yönlerinden ortaya konulmuştur. Eyalet yasalarının kendi sınırları içinde yapılan incelemelerin sonuçlarına göre yabancılara uygulanan kısıtlamaların taşınmazın yüzölçümü, adedi, cinsi ve elde bulundurma süresi gibi konularda odaklandığı tespit edilmiştir. Buna karşın federal yasalarda daha çok tarım arazileri ve doğal kaynakları korumaya ilişkin yasalarda bu iki alanda yabancı edinimlerine izin verilmediği sonucuna ulaşılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre ABD'de Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerine yönelik özel bir düzenleme ve kısıtlamanın olmadığı saptanmıştır. ABD'de yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik olarak getirilen kısıtlama ve uygulamaların diğer ülkeler ve Türkiye için model teşkil edebileceği ortaya konulmuştur.

Yabancıların taşınmaz edinimi konusundaki anayasal kısıtlamalar ABD tarihinin erken dönemlerinde yürürlüğe girmiştir. O dönemlerde çıkarılan kanunlarda *yabancı* "ABD vatandaşı olmayan herkes" olarak tanımlanmıştır[230]. Yabancıların arazi edinmesi kanunlarının *ilk dalgası 1880'lerde başlamış* ve 1800'lerin sonuna kadar devam etmiştir. Ülke içindeki arazilerin yabancıların mülkiyetine geçişini kısıtlayan federal düzenleme ilk kez 1887 tarihli Yabancıların Arazi Edinimi Kanunu[231] (Alien Land Act of 1887) ile 11 eyalette yürürlüğe konulmuştur [232]. Tarım sektöründeki durgunluğu azaltmak ve tarım arazilerinin, başka ülkelerde ikamet edip toprağının başında bulunmayan arazi maliklerince satın alınması tehlikesine karşı korunması fikri, Demokratlar ve Cumhuriyetçiler tarafından etkin bir biçimde desteklenmiştir. Bu ilk dalga, tarım ekonomisinin düzelmesiyle etkisini hafifletmiştir. Ancak, bazı eyaletler yabancıların arazi edinimine ilişkin yasaların öngördüğü bazı bir takım kısıtlamaları yürürlükten kaldırmamış veya üzerinde değişiklik yapmamıştır.

1920'lerde artan Japon karşıtı duyarlılık, Kaliforniya, Oregon ve Washington'da Japon göçmenlerin geniş tarım toplulukları kurmasıyla *yabancı arazi yasalarının ikinci dalgasını* başlatmıştır. Irkçı önyargılar ve haksız rekabetle suçlanan Japonlara karşı birkaç eyalet, vatandaşlığa uygun görülmeyen kişilerin arazi sahibi olmasını kısıtlayan yasalar çıkarmıştır. ABD vatandaşlık statüsüne uygunluğu yasalarla engellenen bir tek Asyalılar olduğu için, bu yasalar pratikte sadece Asyalıların taşınmaz edinimini engellemiştir.

1930'larda ırk ayrımcılığı yapan yasalar azalmışken, İkinci Dünya Savaşı ile beraber Japon

---

[229] N. Erdal Nalçacı, Amerika Birleşik Devletlerinde Yabancıların Taşınmaz Edinimi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Dönem Projesi, 2010, Ankara.

[230] İkamet etmeyen (nonresident) yabancı, ABD'ye göçmen yasaları uyarınca daimi ikametgah için kanunen kabul edilmemiş yabancılardır.

[231] O dönemdeki bütün yasalar, yabancı arazi kanunu olarak bilinmektedir. Bu isim yanıltıcıdır çünkü yasalar yabancı arazilerin değil, yurt içindeki arazilerin mülkiyetini kısıtlar. Ancak referans kolaylığı için burada geleneksel isim kullanılmıştır.

[232] T.L. Anderson, A Survey of Alien Land Investment in U.S. Colonial Times to Present, Note 3, San Francisco, USA, 1995.

karşıtı duyarlılık yeniden artmış ve eyaletler bir kez daha yabancı arazi mülkiyetini sınırlayan yasalar çıkarmayı gerekli görmüşlerdir. Savaş bittikten sonra, Japonlara yönelik çıkarılan bu yasaların anayasadaki eşitlik-eşit koruma ilkelerine aykırı olduğunu savunan dikkate değer bir eğilim ortaya çıkmış ve nihayetinde söz konusu yasayı uygulayan eyaletler, ayrımcı kısıtlamaların anayasaya aykırı olduğunu kabul ederek yabancı arazi yasalarını feshetmişlerdir. Ancak ilk dalgadan sonraki dönemde yasalardan birkaçına hiç itiraz olmamış ve feshedilmemiştir.

1970'ler *yabancı mülkiyet konusunda üçüncü dalga sinyallerini* vermiştir. Ülke dışındaki iştiraklere çok fazla taşınmaz satışıyla[233] ilgili medyada yapılan açıklamalar ve tarım topluluğuna yaptığı ters etki iddiaları, yabancı yatırıma karşı oluşan düşmanca tutumu ikiye katlamış ve birçok kişi arazi satışına karşı duygusal reaksiyon vermeye başlamıştır.

Meclis, doğrudan yabancı yatırımın ABD'deki etkisi üzerine güvenilir veri ihtiyacını, ilgili bir mevzuatın oluşturulması için ön koşul olarak belirlemiştir. 1974 yılında kapsamlı bir çalışma başlatılmış ve 1976 yılında "Uluslararası Yatırım Denetleme Kanunu" (The International Investment Survey Act of 1976 –IISA) çıkarılmıştır. Bu yasa, Devleti ABD'deki yabancı yatırımcının yanı sıra ABD yatırımcılarının da yurtdışında yaptığı yatırımlarla ilgili bilgi toplamaya ve periyodik araştırmalar yapmaya yönlendirmiştir[234]. Uluslararası Yatırım Denetleme Kanunu'nun temel zorunluluğu, yabancı bir kişi veya bir işletmenin ABD firmasında % 10 ya da daha fazla hisse edinmesi durumunda, ABD Ticaret Bakanlığı İktisadi Analiz Ofisi'nin bir rapor kayda geçmesi olmuştur[235]. Uluslararası Yatırım Denetleme Kanunu'ndan kısa bir süre sonra 1978 tarihli Tarımsal Yabancı Yatırım Bildirim (Raporlama) Kanunu (The Agricultural Foreign Investment Disclosure Act of 1978-AFIDA) yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ABD'de bulunan taşınmazlara yönelik yabancı yatırımları doğrudan düzenleyen yasalar arasında en geniş kapsamlı olanıdır.

ABD'deki üçüncü dalga içinde ele alınabilecek federal yasalardan diğer önemli bir raporlama yasası olan 1980 tarihli Taşınmazlara Yönelik Yabancı Yatırımların Vergilendirilmesi Yasası (Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980-FIRPTA) yabancı yatırımcı ile yerli yatırımcının vergi yükümlülüklerini eşitlemiş ve bir taşınmaz payının satışından elde edilen bütün geliri federal vergilendirmeye tabi tutmuştur. Üçüncü dalga raporlama mevzuatlarından sonuncusu 1982 tarihli Vergi Eşitliği ve Mali Sorumluluk Yasası (Tax Equity and Fiscal Responsibility Act of 1982 – TEFRA) olmuştur.

Yabancıların taşınmaz edinimi yasalarının üçüncü dalgası, eyalet meclislerinin yabancıların taşınmaz edinimine yeni sınırlamalar getiren veya getirmesini amaçlayan yeni yasalar çıkarmasına neden olmuştur. Bazı eyaletler, federal yasaları da göz önünde bulundurarak yabancıları büyük ölçüde kısıtlasalar da, diğer eyaletler yabancıların taşınmaz alımını çok az kısıtlamış veya hiç kısıtlama getirmemişlerdir. Bu eyaletler de genellikle hem ikamet eden hem de ikamet etmeyen yabancıların ABD vatandaşı gibi taşınmaz almasına ve elinde bulundurmasına izin verilmiştir. Yine aynı eyaletlerde yabancılar, intikal ve devir gibi haklardan da aynı şartlarda yararlanabilmişlerdir. *Hatta bu eyaletlerin bir kısmında mülkiyeti sorgulamak dahi yasaklanmıştır*[236]***.*** *Ülkede kısıtlama türleri çeşitlilik gösterse de genel olarak elde edinilecek taşınmazın yüzölçümünü kısıtlayanlar, elde bulunduracak arazinin adedini kısıtlayan, taşınmazın cinsini kısıtlayan, edinim sonrası kullanım süresini kısıtlayan ve elde bulundurulacak zamana ve arazi türüne bakmaksızın kısıtlama yapan eyaletlerin olduğu saptanmıştır.*

Son olarak 11 Eylül 2001 terörist saldırılarından kısa bir süre sonra yürürlüğe giren ABD Vatanseverlik Yasası (The USA Patriot Act), ABD taşınmaz piyasasında yabancı yatırımlar konusunda rapor gereklilikleri üzerinde durmuş ve böylece taşınmaz edinmek isteyen kişilerin, Yabancı Malvarlığı Kontrol Daireleri (Office of Foreign Assets Control) tarafından hazırlanan yasaklı kişiler listesine dahil olup olmadıkları sürekli kontrol edilmeye başlanmıştır.

ABD taşınmazlarına yabancıların yatırım kararlarını etkileyen, bütün federal ve eyalet kısıtlamaları ve gereklilikleri aşağıdaki başlıklar altında incelenecektir:

---

[233] 1976 yılının sonunda 30.800.000.000 $ olan doğrudan yabancı yatırımı, 1978'de 40.800.000.000 $'a yükselmiştir. Yabancı yatırımların yıllık büyüme oranı 1978'de %18'e yükselmiştir.

[234] US Department of Commerce, Report to Congress on Foreign Direct Investment in US in 1976, USA.

[235] L.Bacow Foreign Investment, Vertical Integration and the Structure of the U.S. Real Estate Industry, Massachusetts Institute of Technology Center for Real Estate Development Working Paper, No. 25, 1990, USA.

[236] B.C. Luttrell, The Danger from Foreign Ownership of U.S. Farmland, Issue January, s.2-9, USA, 1979.

- 1. ABD Taşınmazlarına Yabancıların Yatırım Kararlarını Etkileyen Federal Kısıtlamalar
- 2. Uluslararası Antlaşmalar İle Getirilen Kısıtlamalar
- 3. Raporlama ve Açıklama Gereklilikleri
- 4. ABD Taşınmazlarına Yabancı Yatırım Kararlarını Etkileyen Eyalet Kısıtlamaları

**i. ABD Taşınmazlarına Yabancıların Yatırım Kararlarını Etkileyen Federal Kısıtlamalar:** Amerika'da yabancıların taşınmaz edinimi öncelikli olarak eyaletleri ilgilendirmektedir. *Tapu, mülkiyet ve taşınmazın intikali gibi hususlar genellikle eyalet yasasının yetki alanındadır. Her eyalet, kendi sınırları içinde yabancı taşınmaz mülkiyetine ilişkin kendine özgü düzenlemeleri yapmıştır. Bundan dolayı, ABD'de yabancı taşınmaz mülkiyetine ilişkin federal düzenlemeler sınırlıdır ve öncelikle federal mülkiyet altındaki kamu arazilerine odaklıdır.*

Hükümet, yabancı yatırımların ekonomik büyümeye katkıda bulunabileceğini, iş imkanları yaratabileceğini ve taşınmaz piyasasında sağlıklı rekabeti teşvik edebileceğini düşünerek ABD taşınmaz piyasasına yabancı yatırım hususunda ekseriyetle bir 'açık kapı' politikası sürdürmüştür. Zaten ABD'de yabancı yatırımlar, şu cümleyle tarihi perspektife oturtulmaktadır: *"ABD yabancı sermaye ile kurulmuştur".* Ancak bu husus, sıklıkla Kongre üyeleri ve diğer kişiler tarafından unutulmuş ve belirli kısıtlamalar getirilmiştir. Federal devlet tarafından konulan yabancıların yatırım kararlarını etkileyen federal kısıtlamalar; (i) Federal Devlet Arazisi ve Kaynaklarına Uygulanacak Federal Kısıtlamalar, (ii) ABD'ye Düşman Yabancılara Uygulanacak Federal Kısıtlamalar ve (iii) Özel Bölgelerde (Territory) Uygulanacak federal kısıtlamalar olmak üzere üç grupta toplanmaktadır:

**(i) Federal devlet arazisi ve kaynaklarına uygulanacak federal kısıtlamalar:** Yabancıların araziler üzerindeki mülkiyet hakkına ilişkin günümüzde geçerliliği olan federal düzenlemeler, ABD tarım arazileri ve doğal kaynaklarını korumaya odaklıdır. Kömür, petrol ya da doğalgaz gibi enerji kaynakları geliştirmek veya mineral madenciliği yapmak amacıyla yatırım yapmayı planlayan yabancılar bir takım federal kısıtlamalara tabidirler. Yine aynı şekilde kamuya ait meralar, hidroelektrik güç ve jeotermal kaynaklar gibi doğal kaynakların kullanımı için gerekli olan lisansların verilmesi de yabancılar için kısıtlanmıştır[237]. Ulusal güvenliği korumak amacıyla yabancıların belirli 'hassas sanayi dallarına ilişkin taşınmaz yatırımları da kısıtlanmıştır. Yabancıların nükleer ya da diğer enerji santralleri, uranyum madenleri, savunma aracı üretim tesisleri, radyo ve televizyon istasyonları ve uydu iletişim tesislerinin mülkiyetini edinmeleri federal kanunlar uyarınca geniş bir ölçüde engellenmiştir. ABD'nin arazi ile ilgili kanun hükümleri 2000'den fazla yasayı kapsadığından, bu aşamada sadece yabancı yatırımcıyı etkileyen başlıca federal kanunlara yer verilecektir.

- **(1) Maden yatakları:** Eskiden federal devlet arazilerindeki maden işletmeleri devlet kontrolünde iken, artık özel mülkiyete geçmiş ve bir dizi karışık federal kanuna tabi durumdadır. Bu kanunlardan en önemlileri; 1872 tarihli Madencilik Kanunu (The Mining Act of 1872) ve 1920 tarihli Maden Arazilerinin Kiralanması Hakkında Kanun (The Mineral Land Leasing Act of 1920)'dur. 1872 tarihli kanun çerçevesinde federal devlet arazilerinde bulunan tetkik edilmiş veya edilmemiş maden yatakları sadece ABD vatandaşları tarafından veya ABD vatandaşlığına geçmek üzere başvuruda bulunan bireyler tarafından kullanıma ve satın almaya açıktır. Kanun, ABD vatandaşı olmayan birinin kontrolündeki yerli bir işletmenin maden işletme hakkını satın alıp alamayacağı konusuyla ilgili değildir. Ancak 1899 tarihinde yayınlanan Karara (determination) göre federal veya eyalet hukukunda kurulmuş bir şirket, hisse sahibine bakılmaksızın maden işletme hakkını satın alabilecektir. Buna karşın, 1920 tarihli Maden Arazilerinin Kiralanması Hakkında Kanun ile ABD'deki maden yataklarına yabancı yatırımların gerçekleştirilmesi karşılıklılık ilkesine dayandırılmıştır. Bir başka deyişle, yabancı yatırımcılar ancak kendi ülkelerinde Amerikan vatandaşlarına benzer haklar tanınması halinde maden işletme hakkı satın alabilecektir.
- **(2) Jeotermal enerji:** 1970 tarihli Jeotermal Enerjisi Kanunu'nun hükümlerine göre jeotermal enerjinin ve ilgili devlet arazilerindeki kaynakların geliştirilmesi ve kullanımı sadece ABD vatandaşlarına ya da ABD kanunları uyarınca kurulmuş şirketlere bırakılmıştır. Söz konusu kısıtlama, yabancı yatırımın kapsamını ya da yerli işletmenin kontrolünü sınırlamasa da bu kanun çerçevesinde çıkarılan yönetmelik 18 yaşını doldurmuş olan ABD vatandaşının, kanunlar uyarınca

[237] L.Bacow, Understanding Foreign Investment in U.S. Real Estate, MIT Center for Real Estate Develpment Working Paper, No. 12, USA, 1987.

kurulmuş şirketlerin (ortaklıklar dahil), yerli kamu birimlerinin işletme lisansı alabileceğini, ancak ortaklıklarda yabancı ortağın payının % 10'dan fazla olması durumunda rapor tutulması gerektiğini şart kılmıştır. Göstergeler, devletin kiralamayı ülke içinde kontrol ettiği diğer bir deyişle yerli şirketlerle sınırladığı yönündedir.

- **(3) Hidroelektrik gücü:** Federal Elektrik Kurulu (The Federal Power Commission), buhar gücüne dayalı olarak kurulan hidroelektrik güç santrallerinin geliştirilmesi için, sadece ABD vatandaşlarına ya da yerli işletmelere lisans verme yetkisine sahiptir. Yabancı yatırımcılar ancak yerli işletmelerden hisse satın alma hakkına sahiplerdir.
- **(4) Otlak Arazileri** Federal kanun ve yönetmelikler, bir yabancının ABD kamu arazilerinde otlak izni alma hakkına sınırlamalar getirmektedir. İçişleri Bakanlığı (The Secretary of Interior) otlatma iznini sadece ABD vatandaşlarına veya ABD vatandaşı olabilmek için göçmen yasaları uyarınca düzenlenen formları dolduran bireylere ve ABD kanunlarına uygun kurulan tüzel kişilere izin vermeye yetkilidir.
- **(5) Limanlar:** Ulaştırma Bakanlığı (The Secretary of Transportation) derin su limanı inşa etme, işletme, derin su limanı sahibi olma lisansını sadece bir ABD vatandaşına verebilir. "ABD vatandaşı" deyimi, ABD'de teşkilatlanmış olup, başkan veya baş icra sorumlusu (CEO), yönetim kurulu başkanı ve yöneticilerinin yeterli çoğunluğu ABD vatandaşı olan grup veya teşekkülleri (de) kapsar.
- **(6) Nükleer Santraller:** Nükleer Denetleme Kurulları (The Nuclear Regulatory Commission-NRC) atom enerjisi üretmek, nakletmek, iktisap etmek ve ticari amaçlı atom enerjisi üretmek, medikal tedavi amaçlı araştırma geliştirme yapmak için lisans verme yetkisine sahiptir ancak yabancı bir bireye veya yabancılar tarafından sahip olunan, kontrol edilen veya yönetilen bir yabancı tüzel kişiye lisans vermeyebilir. Her şartta, ulusal savunmaya ve güvenliğe ters düşen veya toplum sağlığına veya güvenliğine zarar veren kişi veya kişilere lisans verilmez.

**(ii) ABD'ye düşman yabancılara uygulanacak federal kısıtlamalar:** ABD ile ilişkileri düşmanca olan bir ülkenin vatandaşı olan yatırımcı, bir takım yasalarla kısıtlanmıştır. Bunlar kısaca aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- **(1) 1917 tarihli Düşmanla Ticaret Yasası (Trading with the Enemy Act of 1917-TEA):** ABD'nin düşmanı olarak kabul edilen ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz yatırım haklarını kısıtlayan yasaların temeli neredeyse yüz yıl önceye, 1917 tarihli Düşmanla Ticaret Yasası'na dayanmaktadır. Düşmanla Ticaret Yasası'nın amacı ABD'ye düşman olan ya da savaş zamanı düşman olan yabancıların ve yabancı hükümetlerin dahilinde olan mülkiyet işlemlerini kontrol etmektir. Bu kanun ile birlikte, 'Yabancı Mülkiyetleri Koruma Yönetmelikleri' çıkarılmıştır. Bu yönetmelik, federal devlete, savaş veya acil durum halinde düşman yabancıların taşınmazlarına el koyma ve yönetme yetkisi tanımıştır.
- **(2) 1977 tarihli Uluslararası Ekonomik Acil Durum Yetki Yasası (International Economic Emergency Powers Act of 1977 - IEEPA):** TEA'dan 60 yıl sonra çıkarılan bu yasa, ulusal güvenliğe ilişkin acil durumlarla ilgili olarak, ABD'nin yabancıların taşınmazları üzerindeki iktidarını genişletmiştir. Bu yasa uyarınca, Başkan tarafından ulusal acil durum ilan edildiğinde, yabancılara ait malvarlığı dondurulabilir veya bloke edilebilir. Bu tür bir tedbir uygulandığında, tedbir konusu taşınmaz üzerinde, yabancı kişinin mülkiyet hakkı devam eder, ancak yabancı malik, Hazine Bakanlığından özel bir işletme lisansı temin etmedikçe, bu taşınmazdan gelir elde edemez ve malı yönetemez. Dolayısıyla, bir kamulaştırma söz konusu değildir.
- **(3) Tehlikesiz emanet stratejisi (failsafe trust):** Yabancı yatırımcılar için TEA ya da IEEPA'da düzenlenmiş olup, yukarıda açıklanmış tedbirlere karşı ortaya çıkmış bir stratejidir. Mahkemeler tarafından her davada onaylanıp onaylanmayacağı kesinlik kazanmamıştır. Bu tedbirler uygulanmadan önce yabancının edindiği taşınmazların ABD'deki emin kişiye devredilmesini ve işletme lisansı elde edene kadar malların bu kişi tarafından etkin yönetilmesini sağlamıştır.
- **(iii) Özel bölgelerde (Territory) uygulanacak federal kısıtlamalar:** 1887 tarihli Yabancıların Arazi Edinimi Kanunu (Alien Land Act of 1887) ülke içinde yabancıların arazi edinimine kısıtlama getiren ilk kanundur. Bu kanun kapsamında ABD arazi mülkiyeti, ABD vatandaşı, daha önce ABD vatandaşı olma konusunda irade bildiriminde bulunan yabancılar ve ABD'de ikamet eden yabancı uyruklu gerçek kişilerle sınırlıdır.

1887 Yabancıların Arazi Edinimi Kanunu, ABD'de yabancı arazi edinimi konusunda geçerliliğini koruyan ve Amerika'nın hükmü altındaki bütün arazilerle beraber **özel bölge** (territory) diye adlandırılan arazileri de kapsayan yasaların temelini oluşturmaktadır. Ancak söz konusu yasa,

Medeni Kanun'da (Code of United States) bir takım değişiklere uğramış, kıta içinden ziyade özel bölgelerde uygulanan yasa halini almıştır. Midway Adaları (1867), Amerikan Samoa (1899), Kuzey Mariana Adaları (1947), Guam, Palua, Marshall Adaları, Puerto Rico ve Virgin Adalarında yasanın tüm maddeleri geçerliliğini korumaktadır.

Adı geçen kanun gereğince hiçbir yabancı ya da Birleşik Devletler vatandaşı olmayan hiçbir kişi ya da kanunda gösterilen biçimde Birleşik Devletler vatandaşlığını elde etmek için irade bildiriminde bulunmuş olmayan hiçbir kişi, aşağıda belirtilecek olanlar haricinde Birleşik Devletlerin hiçbir özel bölgesinde tapu alamaz ya da mülkiyet sahibi olamaz. Kanundaki yasaklamalar, Birleşik Devletlerdeki arazilerin edinilmesi ya da bunlar üzerinde tasarrufta bulunulması hakkının mevcut uluslararası antlaşmalarla, yabancı devlet vatandaşları veya uyrukları için güvence altına alındığı durumlarda uygulanmayacaktır. Böyle bir antlaşmanın gereği olarak var olan bu haklar, anlaşma yürürlükte olduğu sürece var olmaya devam edecektir.

Kanun, Birleşik Devletlerin herhangi bir özel bölgesinde 3 Mart 1887 ve daha öncesinde yabancılar tarafından edinilmiş arazilere, o zamanki sahipleri, sahiplerin varisleri ya da kanuni temsilcilerinin elinde oldukları sürece uygulanmayacaktır. Aynı zamanda Birleşik Devletlerin ''iyi niyetli'[238] yerleşeni olacak yabancılara da uygulanmayacaktır ve Birleşik Devletlerin ''iyi niyetli' yerleşeni olacak olan ya da kanunda gösterilen biçimde Birleşik Devletler vatandaşı olmak için irade bildiriminde bulunmuş bir yabancı, Birleşik Devletlerin herhangi bir bölgesinde arazi edinme ve elinde tutma hakları bakımından Birleşik Devletler vatandaşları ile eşit düzeyde olacaktır. Eğer böyle bir yabancı için, Birleşik Devletlerde ''iyi niyetli' bir yerleşen olma durumu sona ererse, bu kişiler, ''iyi niyetli' bir yerleşen olma durumları sona erdikten itibaren on yıl içinde arazilerini devredeceklerdir. Yabancıların Arazi Edinimi Kanunu'nun hükümleri, Birleşik Devletler vatandaşı olmayan herhangi bir kişinin, herhangi bir Birleşik Devletler özel bölgesindeki, federal yapı içine alınmış ya da parselli bir şehir, köy ya da kasabada ya da herhangi bir madende ya da maden işletmesinde arsa ya da arazi parçası edinmesinin ya da elinde tutmasının engellendiği anlamını çıkaracak şekilde yorumlanmayacaktır.

**iv. Uluslararası Antlaşmalar İle Getirilen Kısıtlamalar:** ABD ile diğer devletlerin yaptığı özel antlaşmalar ile getirilen kısıtlamalar federal yasaların konusunu oluşturmaktadırlar. Yabancı taşınmaz yatırımı söz konusu olduğunda *antlaşmalar, hem eyalet yasalarına hem de federal yasalara hükmedebilecek kadar önemli bir yer teşkil etmektedirler*. ABD'nin tarafı olduğu antlaşmalardan birkaçı direk olarak yabancılara mülkiyet hakkı tanırken ya da bu haktan mahrum bırakırken, pekçok antlaşma, federal ve eyalet yasalarındaki kısıtlamaların yürürlülük süresine etkileyebilmektedir. Ancak 25 Kasım 1959 tarihinde Fransızlarla yapılan ticaret antlaşması, yürürlülük süresine ilişkin hükümler yerine, her iki tarafın vatandaşlarının diğer ülkeden taşınmaz almadan devlet onayı almasını gerektiren hükümler içermektedir.

Bazı eyaletlerde ABD sınırları içinde ölen yabancıların mülklerinin mirasçılarına geçmesi yasalarca engellenmesine rağmen, ticari anlaşmalar, bu mülklerin mirasçılara geçmesini sağlayan maddeler içermekte ve eyalet yasalarını geçersiz kılmaktadırlar. Örneğin, Oregon Eyaleti'ndeki yasalar, bu eyalalette ölen yabancıların mülklerinin yabancının kendi ülkesinde yaşayan mirasçılarına geçmesini engellemesine rağmen, devletin mülklere el koymasına karşı mirasçıların açtığı bir davayı yüksek mahkeme mirasçılar lehine sonuçlandırmıştır. Kararın hukuki dayanağı ise, 1881 yılında Yugoslavya'nın bir parçası olan bugünkü Sırbistan ile yapılan anlaşma ile Oregon'da ikamet eden Yugoslav vatandaşlarının mülklerinin mirasçılarına geçme hakkı kazandırması olmuştur. Bu haklar eksiltilemez veya geri alınamaz. Nitekim 1944 yılında yapılan ABD ile Yugoslavya'nın taraf olduğu Uluslararası Sermaye Sözleşmesi'nde (International Monetary Fund Agreement of 1944) ve yine 1948 yılında yapılan diğer bir ticaret anlaşmasında, 1881 yılında yapılan antlaşma şartlarına bağlı kalınmış olduğu belirtilmiştir.

Antlaşma şartlarının federal ve eyalet yasalarındaki kısıtlamaların geçerliliğine ilişkin maddeleri 'ulusal hükümler' olarak adlandırılmaktadır. Bu hükümler uyarınca, hak sahibi ülkenin vatandaşları ajans, ofis ve fabrika kurmak ve sürdürmek haklarına sahip olabilmektedirler.

---

[238] İyi niyetli kişi Gelirler İdaresi'nin (Internal Revenue Service) iyi niyetli olma kriterlerine uygun, gerekli vergileri ödemekle yükümlü kişi anlamında kullanılmaktadır.

ABD ve Japonya Dostluk, Ticaret ve Denizcilik Anlaşmasının[239] yedinci maddesinde "Akit tarafların vatandaşları ve şirketlerine direkt ya da temsilci veya tüzel kişiler aracılığıyla diğer akit tarafın arazilerinde yaptıkları bütün ticari, endüstriyel, finansal faaliyetler ve diğer iş faaliyetlerine ilişkin ulusal muamele yapılır. Buna göre, vatandaşlara ve şirketlere bu arazilerde işletmelerinin yönetimine uygun şube, temsilcilik, ofis, fabrika ve diğer kuruluşları açma ve işletme; diğer akit tarafın genel şirket yasalarına uygun olarak şirket kurma ve diğer tarafın şirketlerindeki çoğunluk hisselerini alma; ve kurdukları ya da satın aldıkları işletmeleri yönetme ve idare etme izni verilir. Ayrıca, bireysel şahıs işletmeleri, şirketler ya da diğer şekillerde kontrol ettikleri işletmelere bunlarla ilgili faaliyetlerin yönetimi konusunda diğer akit tarafın vatandaşları ve şirketlerine yapılandan daha az elverişli olmayacak şekilde işlem yapılır" ifadeleri yer almaktadır. Anlaşmanın söz konusu hükümleri yabancıların ABD'de taşınmaz edinimine ilişkin kısıtlamalar getiren ve birbiriyle çelişen federal yasaları ve bütün birbiriyle çelişen eyalet yasalarını geçersiz kılmakta, Japonlara ABD vatandaşı ile eşit haklar tanımaktadır. "Ulusal hükümler" içeren özel anlaşmalar, yabancılara ABD vatandaşı ile aynı imkanları sağlayan federal ve eyalet yasalarını da geçersiz kılan kısıtlamalar da getirebilmektedir.

**v. Raporlama ve Açıklama Gereklilikleri:** Yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili kısıtlamalar dışında, federal yasaların çoğu rapor ve açıklama zorunluluklarına odaklıdır. Bu rapor gereksinimleri, yabancı taşınmaz mülkiyetinde önemli artışların yaşandığı 1970'li yıllara dayanmaktadır. Kongre üyeleri arasında, yabancı yatırımların uzun vadede ülkeye zarar vereceği konusunda artan bir kaygıya yol açmış, ABD taşınmazına yapılan yabancı yatırımlar hakkında bilgi almak ve yatırımları izlemek amacıyla birkaç rapor programı yürürlüğe girmiştir.

• **(i) Uluslararası Yatırım Denetleme Kanunu (The International Investment Survey Act Of 1976 –IISA):** 1973 yılında Arapların petrol ambargosuyla birlikte, ABD'de gerçekleştirilen yabancı yatırımdaki hızlı artış, yabancı yatırımları engelleme ya da kısıtlama gibi bir takım yasa tasarısını gündeme getirmiştir. Bu tasarıların hiçbiri yürürlüğe girmemekle beraber, ülkede yapılan yabancı yatırımlar konusunda detaylı bilgi eksikliğini açığa çıkarmıştır. Dolayısıyla Kongre, 2 yıllık karşılaştırmalı bir araştırma gerçekleştirilmesi konusunda Ticaret ve Hazine Bakanlığı'na yetki veren Yabancı Yatırımları Araştırma Kanunu'nu (Foreign Investment Study Act of 1974) yürürlüğe koymuştur.

1976 yılında tamamlanan sonuçlar kamuoyu ile paylaşılmış, ABD taşınmazlarına yapılan yabancı yatırımın ülkenin 'açık kapı' politikasını değiştirecek bir bilgi olmadığı ortaya çıkmıştır. Ancak, mülkiyet açıklamasından kaçınmak için dolaylı yolların kullanıldığı, bu alandaki veri yetersizliği, yabancıların sahip olduğu arazilerin miktarı ve türü ile ilgili belirsizliklerin olduğu kanaatine varılmış, daha da kapsamlı bir bilgi ağına ihtiyaç duyulmuş ve 1976 tarihli Uluslararası Yabancı Yatırım Denetleme Kanunu çıkarılmıştır.

Uluslararası Yabancı Yatırım Denetleme Kanunu, hükümeti, uluslararası yatırımlarla ilgili veri toplamak ve değerlendirmek, yabancı ülkelere Amerikan yatırımlarını ve Amerika'ya yabancı yatırımları değerlendirmek için beş yılda bir kere karşılaştırmalı inceleme konusunda yetkilendirmektedir. Ancak kanunun yabancıların taşınmaz edinimini kısıtlama veya engelleme gibi bir amacı yoktur. Bu kanun uyarınca Federal Talimatlar Uygulama Kanunu (Code of Federal Regulations) yürürlüğe konulmuştur. Bu düzenlemeye göre, raporlar ABD hukukuna tabi her kişiden istenebilmektedir. Bu raporlar, herkesten önce aralarında yabancı kişilerin doğrudan yatırımlarının olduğu ABD kişilerinden, ABD aracıları ve ihale teklifi yöneticileri gibi hareket eden emlak komisyoncuları ya da aracı kurumları gibi, doğrudan yatırım araçlarının alım-satımına destek ya da aracılık eden ABD kişilerinden istenebilmektedir. İlgili düzenleme ile ABD kişileri, ABD'de ikamet eden veya ABD yargısının yetki alanına tabi her bir kişi anlamında kullanılmaktadır. Yabancı kişi ise ABD sınırlarında ikamet etmeyen veya ABD yargısının yetki alanına tabi olmayan her bir kişi anlamına gelmektedir.

IISA altındaki bazı raporlar belirli aralıklarla talep edilirken bazıları da belirli bir yatırım ya da ticari etkinlik gerçekleştiğinde istenmektedir. Muafiyete tabi şartlardan biri, taşınmazın kâr amacı güdülmeden, kişisel kullanımlar için sahip olunması şartıdır. Belirli aralıklarla gerçekleştirilen raporlama gerekliliklerinden muafiyet için aranan diğer bir şart ise, taşınmaz edinimde toplam

[239] United States-Japan Treaty of Friendship, Commerce and Navigation, 4 U.S.T. 2063,1953.

maliyetin 3.000.000 dolar ve altında olması veya toplam taşınmaz yüzölçümü 200 acreyi[240] geçmemiş olması gerekir. 200 acreyi geçtiği durumda her şartta, toplam maliyete bakılmaksızın muafiyet ortadan kalkmaktadır. Gerekli bilgilerin sağlanamadığı durumlarda veya muafiyet sınırlarının aşıldığı tespit edildiğinde geçmişe dönük rapor istenebilmekte ve para ve/veya hapis cezasına çarptırılabilmektedir.

- **(ii) 1978 tarihli Tarımsal Yabancı Yatırım Bildirme (Raporlama) Kanunu (The Agricultural Foreign Investment Disclosure Act of 1978-AFIDA):** 1976 tarihli Uluslararası Yabancı Yatırım Denetleme Kanunu'nun ABD taşınmazlarına yabancı yatırımı ile ilgili daha fazla veriye ihtiyaç duyduğunu açıkça ifade ettiği daha önceki bölümde ifade edilmişti. Bu kanun, ayrıca, ülke çapında çok amaçlı bir arazi veri sisteminin oluşturulması ile ilgili bir fizibilite çalışması da dahil olmak üzere, zirai, kırsal ya da kentsel mülklere gerçekleştirilecek doğrudan yabancı yatırımları gözlemlemek amacıyla, bir sistemin oluşturulmasıyla ilgili bir çalışma yapılması gerektiğini bildirmektedir. İlgili araştırmayı yapmak için Tarım Bakanlığı'nın Ekonomi, İstatistik ve Kooperatif Hizmetleri Bölümü (The Economics, Statistics and Cooperatives Service (ESCS) of the Department of Agriculture) görevlendirilmiştir. Tarım Bakanlığı öncülüğünde tarım arazilerinde yabancı yatırımın raporlanmasına ilişkin 1978 tarihli Tarımsal Yabancı Yatırım Bildirme (Raporlama) Kanunu çıkarılmıştır.

Kanun, bir zirai alanda herhangi bir hisseyi iktisap eden, devreden ya da elinde bulunduran her türlü yabancı kişinin, Tarım Bakanlığı'na (Secretary of Agriculture) bildirim yapmasını gerekli kılmıştır.

Yabancı kişi, kanunda oldukça geniş kapsamda açıklanmıştır. Yabancı kişi, ABD vatandaşı olmayan, Kuzey Marina Adası ya da Pasifik Adalarının vesayeti altındaki bölgelerin uyruğunda olmayan, daimi ikametgah için ABD'ye hukuki olarak kabul edilmemiş ya da Göçmen ve Vatandaşlık Yasası (Immigration and Nationality Act) kapsamında şartlı salıverilen her birey; yabancı bir hükümetin kanunları çerçevesinde oluşturulan ve yürütülen ya da tüm eyaletler dışında kurulmuş bir işletmenin müvekkili olan her birey; herhangi bir eyalet kanunu doğrultusunda oluşturulan ve yürütülen, Bakanlığın öngördüğü yönetmelikler doğrultusunda bakanlığın belirlediği gibi yukarıda sözü geçen kişilerce ya da bu kişilerin birleşmesinden oluşacak bir kurum tarafından yönetilen kişiler; herhangi bir yabancı hükümet şeklinde açıklanmıştır. Yönetmelikte 'kişi' her türlü birey, kurum, şirket, birlik, firma, ortaklık, dernek, anonim şirket, emlak ya da her türlü hukuki varlık olarak tanımlanmıştır.

Yıllık satışından 1000 dolar daha az gelir getiren, zirai, ormancılık ve kereste ürünlerinin elde edildiği ve bu ürünlerin arazinin mülkiyetini elinde bulunduran kişi ya da kişilerin kendileri ya da aileleri için kullanıldığı ve tamamı 10 acreyi (40,47 dekar) geçmeyen araziler dışındaki, ABD'de şu anda kullanılan, ya da işlenmemişse son beş yıl içindeki kullanımı ziraat, ormancılık ve kereste üretimi için gerçekleştirilen alanlar 'tarımsal alan' olarak ifade edilmiştir. Bu tanımlamaya uygun kriterlerde tarımsal alan iktisap eden her yabancı kişi, mülkün satın alındığı ya da devredildiği tarihten itibaren 90 gün içinde rapor doldurmakla yükümlüdür. Mülkün alındığı zamanda yabancı statüsünde olmayıp sonradan yabancı statüsüne geçen kişiler, veya mülkün alındığı tarihte 'tarımsal alan' tanımı kapsamında olmayıp sonradan bu kapsama giren taşınmazlar da değişimin gerçekleştiği günden itibaren 90 gün içinde rapor doldurmaya tabidirler.

Raporlar yabancı kişinin adı, soyadı, vatandaşlığı ya da ülkesi, ülkesinin hukuki tanımı ve arazinin yüzölçümü, kullanılacak alanın zirai amacı ve arazinin alım fiyatını içermektedir. Raporları doldurmakla yükümlü yabancı kişilerin raporu teslim etmediği veya gerekli tüm bilgileri içermeyen ya da yanlış bilgiler içeren raporu bilerek teslim ettiği durumlarda Tarım Bakanlığı tarafından para cezasına çarptırılmaktadırlar. Ceza, mülkün ceza verildiği tarihteki adil piyasa değerinin (fair market value) en fazla % 25'ine denk gelebilmektedir.

- **(iii) 1980 Tarihli Taşınmazlara Yönelik Yabancı Yatırımların Vergilendirilmesi Kanunu (Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980-FIRPTA):**

ABD'de yabancıların taşınmaz sahibi olması ile ilgili vergi rejimi, federal düzeyde ağırlıklı olarak 1980 Taşınmazlara Yönelik Yabancı Yatırımların Vergilendirilmesi Kanunu (The Foreign Investment in Real Property Tax Act of 1980-FIRPTA) adlı kanuna dayanmaktadır. Bu kanunun

[240] 1 acre arazi 4,047dönüm, 4,047 dekar veya 4.047 $m^2$'dir.

gerektirdiği hükümlere geçmeden önce yerleşik yabancının genellikle Amerikan vatandaşlarıyla aynı şekilde vergilendirildiğini, yerleşik olmayanların ise özel ya da tüzel kişi olması fark etmeksizin gelir kaynaklarına göre vergilendirildiğini belirtmek gerekmektedir.[241]

FIRPTA taşınmazdan elde edilen kira gibi gelirlerin vergilendirilmesi ile yabancıların sahip oldukları taşınmazların devri işlemlerinin vergilendirilmesini düzenlemektedir. Yine federal düzeyde veraset ve intikal vergisi ödenmesi söz konusu olabilmektedir. Buna göre, ABD'de yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili vergi rejimi, taşınmazdan elde edilen gelirlerin vergilendirilmesi, taşınmaz devri işlemine ilişkin vergiler, veraset ve intikal vergisi olmak üzere üç grup vergiyi içermektedir[242].Bunlara ek olarak eyaletler düzeyinde tahsil edilen vergiler de vardır. Taşınmazdan elde edilen gelirler, bireysel vergi mükellefine sadece % 15 olan fakat tüzel kişi vergi mükellefine % 35'e kadar yükselebilen oranlarla vergilendirilmektedir.

FIRPTA uyarınca taşınmaz devrine ilişkin vergilendirme bakımından devir, taşınmazın satımı veya takas edilmesi gibi taşınmazın devrine ilişkin her tür işlemi ifade etmektedir. Burada söz konusu olan, yabancının sahip olduğu taşınmazı devretmesi halinde ödemek zorunda olduğu vergidir. Taşınmazı devralan kişinin ABD vatandaşı veya yabancı olması arasında bir farklılık gözetilmemiştir. Yabancıların taşınmaz mülkiyetine sahip olmasına özgü bir düzenleme olan FIRPTA, 1980 yılında, ABD vatandaşları ile yabancılar arasında vergilendirmede eşitlik sağlanması amacıyla hazırlanmış ve yürürlüğe konulmuştur.

FIRPTA uyarınca, yabancının taşınmaz sahibi olmasına ilişkin hukuki yapının niteliğine göre vergilendirme rejimi değişebilmektedir. Yabancının bireysel olarak taşınmaz sahibi olması ile, yabancı bir şirketin taşınmaz sahibi olması veya yabancının ortak olduğu ABD tabiiyetli bir şirketin vergilendirilmesi farklı şekillerde düzenlenmiştir. Benzer şekilde verasat ve intikal vergisinden sorumluluk açısından da mülkiyet yapısı etkili olmaktadır. Buna göre,

- yabancının bireysel olarak taşınmaz sahibi olması halinde, taşınmazın devri işlemi FIRPTA kapsamında vergi borcu doğuracağı gibi, yabancı kişinin ölmesi veya taşınmazı bağışlaması halinde veraset ve intikal vergisi de söz konusu olmaktadır.
- yabancının bir ABD şirketi kurmak veya ABD'de mevcut bir şirket aracılığıyla taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olması halinde, taşınmazın bu şirket tarafından devri halinde FIRPTA kapsamında vergilendirme söz konusu olmaz. Ancak yabancı yatırımcının ölmesi halinde veraset ve intikal vergisi yükümlülüğü doğar.
- yabancı yatırımcının yabancı bir şirket eliyle ABD'de taşınmaz edinmesi halinde ise, FIRPTA kapsamında devirden dolayı vergi borcu doğar. Ancak taşınmazın miras yoluyla intikali halinde ABD'de veraset ve intikal vergisi borcu söz konusu olmaz.
- yabancı bir şirketin bir ABD şirketi aracılığıyla ABD'de taşınmaz mülkiyeti sahibi olması halinde, ABD şirketinin taşınmazı devretmesi FIRPTA kapsamında sayılmaz. Yabancı şirketin malvarlığına dahil olan taşınmazla ilgili olarak ABD'de veraset ve intikal vergisi de doğmaz[243].

Veraset ve intikal vergisi ile ilgili olarak ABD'nin çeşitli ülkelerle yaptığı uluslararası anlaşmalar da bulunmaktadır.

- **(iv) 1982 tarihli Vergi Eşitliği ve Mali Sorumluluk Kanunu (Tax Equity and Fiscal Responsibility Act of 1982 – TEFRA):** Bu yasaya göre yabancı bir kişi tarafından kontrol edilen bütün yerel ve yabancı tüzel kişilerin Gelirler İdaresi'nde (IRS) yıllık bilgi beyannamesi raporu doldurmaları gerekmektedir. Buradaki 'kontrol', hisse senedi sahipliğini ve % 50'den fazla oy verme yetkisini ya da % 50 ya da daha fazla değere sahipliği ifade etmektedir. Dolayısıyla, yabancı bir ana şirkete bağlı herhangi bir yüzde yüz iştirakli ABD şirketi için de raporlama zorunluluğu doğmaktadır. Gerekli rapor doldurulmadığı takdirde para cezası uygulanmaktadır ve bu miktar her otuz günlük süre için 1.000 dolar olup, rapor istenilen sürede verilmediğinde bu tutar 24.000 dolara kadar çıkabilmektedir.

---

[241] FIRPTA hükümlerinde bahsedilen 'yabancı' 'yerleşik olmayan yabancı' anlamında kullanılmıştır.

[242] F. Boschini: Investing in US Real Estate – A Foreign Investor's Guide, pp.2-3; www.rbcwmfiduciarynews.com/getfile.php; Introduction to the Taxation of Foreign Investment in US Real Estate, Deloitte 2010; http://www.deloitte.com/assets/DcomUnitedStates/Local%20Assets/Documents/Tax/us_FSI_RE_USInboundREGuide032510.pdf. (Erişim tarihi: 11.01.2012).

[243]F., Boschini, s. 3.

**vi. ABD Taşınmazlarına Yabancı Yatırım Kararlarını Etkileyen Eyalet Kısıtlamaları:** Tapu, mülkiyet ve taşınmazın intikali gibi hususların genellikle eyalet yasalarının yetki alanında olduğundan daha önce bahsedilmişti. Raporun bu bölümünde, bir taşınmazın yabancı bir kişi veya yabancı tüzel kişi tarafından satın alınmasına veya bir taşınmazın yabancı bir kişiye ya da yabancı tüzel kişiye intikal etmesine ilişkin kısıtlamalar getiren eyalet yasalarından bahsedilecektir. Ancak, eyalet bazında inceleme yapmadan önce, söz konusu yasalarda geçen bir takım tanımlara değinmek de faydalı olacaktır:

**Yabancı:** ABD'de doğmamış ya da göçmen yasaları uyarınca vatandaşlığa kabul edilerek ABD vatandaşı olmamış kişi.

**Yabancı Tüzel Kişi:** ABD dışında bir ülkenin ya da iş yaptığı eyaletten başka bir eyaletin yasalarıyla kurulmuş şirket, ortaklık, limited şirket ya da işletmeler.

**Yerleşik Olmayan Yabancı:** ABD'de ya da ilgili eyalette ikamet etmeyen, ABD'de doğmamış ya da göçmen yasaları uyarınca vatandaşlığa kabul edilerek ABD vatandaşı olmamış kişi.

**Yerleşik Yabancı:** ABD'de ya da ilgili eyalette ikamet eden, ABD'de doğmamış ya da göçmen yasaları uyarınca vatandaşlığa kabul edilerek ABD vatandaşı olmamış kişi.

**Tarımsal Arazi:** Tarım, ormancılık, kereste üretimi (bazı eyaletlerde tarımsal üretim faaliyeti de olmak üzere) için kullanılan arazi.

ABD'nin 50 eyalet ve bir federal devletten oluştuğu raporun önceki bölümlerinde anlatılmıştı. Bu bölümde, eyaletlerde yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin kısıtlamalara yer verilecek, ancak yasaların detaylı analizi yapılmayacaktır:

- **Alabama** Eyaleti'nde yabancılar, ikamet etme koşulu aranmaksızın, Amerikan vatandaşıyla aynı şartlarda taşınmaz edinebilmektedirler. Aynı durum, sadece yabancı şahıslar için değil yabancı işletmeler için de geçerlidir. Kayıtlı işletme oldukları sürece yerli yatırımcılarla aynı hak ve ayrıcalıklara sahiplerdir.

- **Alaska** Eyaleti'nde yabancı kişiler için *kamu arazilerinde keşif ve madencilik haklarında kısıtlamalar olduğu gibi, bir de rapor ve açıklama gereklilikleri* söz konusudur. Söz konusu yabancı kişinin en az 18 yaşında olması ve ülkesinin yasaları ABD vatandaşına benzer haklar tanınması şartı aranmaktadır. Diğer taraftan yetki belgesi olan yabancı tüzel kişilere yerel şirketlerle aynı haklar ve öncelikler verilmektedir. Kişilerin yabancı olmaları mirasçı olmalarına engel değildir ancak yerleşik olmayan yabancıya ya da onun yararına bir mülkiyet ya da hisse sahibi olmak söz konusuysa (bir yıl veya daha az kiralama haricinde) raporda yabancının ismi ve adresi açıklanmalıdır. Yabancı tüzel kişiler yetki belgesi başvurularında ve iki yılda bir verdikleri raporlarda şirketin adresini ve ismini, yönettikleri hisse yüzdelerini ve ilişkilerinin niteliğini açıklamak zorundadırlar.

- **Arizona** Eyaleti, yabancı edinimlerinin *yüzölçümüne kısıtlama* getirmiştir. Gerek yabancı kişiler, gerekse yabancı tüzel kişiler otlak alanlarda 640 acreye, tarım alanlarında 160 acreye kadar sahip olabilirler. Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler, yerel şirketlerle aynı hak ve önceliklere sahiptirler. Şirket sahiplerinin kendi aralarında yaptıkları anlaşma maddeleri dışında sınırlama uygulanmaz.

- **Arkansas** Eyaleti'nde gerek yerleşik yabancı kişilere gerekse yabancı tüzel kişilere Arkansas vatandaşından farklı bir uygulama yoktur. Bu eyaletin yasaları, vatandaşlık şartı aramaksızın tarımsal arazi edinme hakkı vermiş, ancak *ikamet eden yabancılarda 'iyi niyet' şartı aramıştır.* Yabancı taraf, ABD'yi 'iyi niyet'li yerleşiği değil ise, 60 gün içinde amaçlanan kullanımı belirten bir 'iyi niyet' bildirimi yapmalıdır. 10 yıl ve daha uzun süreli kiralama ve işletme de aynı rapor gereksinimine tabidir. Çiftçilik yapma haricinde bir amaçla tarımsal arazi edinen yabancı kişi veya yabancı tüzel kişiler, Dışişleri Bakanlığı'na kayıt olmalıdır ve edinimi takip eden 60 gün içerisinde amaçlanan kullanımı bildiren bir *''iyi niyet'' bildirimi yapmalıdır.*

- **Kaliforniya** Eyaleti'nin Anayasası ve Medeni Kanunu, ABD vatandaşı ile vatandaş olmayan yabancılara *eşit mülkiyet hakkı* tanımıştır. Ancak Kaliforniya Kamu Kaynakları Kanunu *kamu arazisi kısıtlaması getirmiş,* kamu arazilerinde kiralama ve maden arama izinleri, ABD vatandaşı olan veya ABD vatandaşına benzer öncelikler veren veya ABD ile yapılan anlaşmalarda

bu hakkı tanıyan ülke vatandaşlarından ABD vatandaşı olma niyetlerini bildirenlere verilmiştir. Aynı şekilde yabancı tüzel kişilere kamu arazilerinde kiralama ve maden arama izinleri yukarıda adı geçen kişilere ait şirketlere hisselerin % 90'ı ya da daha fazlasına sahip olması koşuluyla verilmiştir.

Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı şirketlere sahipleri arasında yapılan anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlamalar getirilmez, yerli şirketlerle aynı hak ve önceliklere sahiptirler. İç göl, sınırlanmamış bataklık, suyla kaplanmış arazi satın almak isteyen yabancı kişiler, ABD vatandaşı olduğunu ya da olmaya niyeti olduğunu belirtmekle kalmayıp, ayrıca eyalette ikamet ettiğini de taahhüt etmeli ve detaylı bir rapor doldurmalıdır. Aynı zamanda tarım okullarına hibe edilen ve toplam yüzölçümü 150.000 acre (607.028 dönüm) olan arazinin bir parçasını satın almak isteyen kişinin ABD vatandaşı olması, ya da olma niyetinin olması ve ABD toprağında ikamet etmesi gerekmektedir.

• **Colorado** Eyaleti, yabancı kişi veya yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerinde *kısıtlama getirmeyen eyaletlerden* biridir. Gerek yabancı kişiler gerek yabancı tüzel kişiler ABD'de doğan herkes gibi mülkiyet hakkına sahiptirler. Kişilerin yabancı olduğu için mirasçı veya kiracı olma, ipotek etme veya devir alma ya da diğer transferlerden mahrum edilmemesi şartı getirilmiştir.

• **Connecticut** Eyaleti'nde ABD'de ikamet eden veya etmeyen her yabancı kişi eyalet vatandaşı gibi taşınmaz edinebilmektedir. Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. Kendi maddelerinde, yasalarca ya da sahipleri arasındaki anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlama uygulanmamaktadır.

• **Delaware** Eyaleti'nde her yabancı kişi ABD'deki taşınmazlarını eyalet vatandaşıyla aynı şartlarda miras bırakabilmekte, miras alabilmekte ve satabilmektedir. Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. Kendi maddelerinde, yasalarca ya da sahipleri arasındaki anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlama uygulanmamaktadır.

• **Florida** Eyaleti'nde birkaç yıl öncesine kadar yabancı kişilerin taşınmaz üzerinde tasarruf hakkı kısıtlanırken, artık bu kısıtlama da kaldırılmış, ABD vatandaşı olmak için yeterli nitelikleri olmasa dahi yabancıların taşınmaz mülkiyeti edinme, miras ve devir hakları eyalet vatandaşlarının haklarından farklı değildir. Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. Yasalar ya da sahipleri arasındaki anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlama uygulanmamaktadır.

• **Georgia** Eyaleti'nde yabancı bir kişinin taşınmaz edinebilmesi için *ABD'ye düşman devlet uyruklu olmaması* gereklidir. Ancak, her şartta yabancı kişiler havaalanı kiralayamamakta ve satın alamamaktadırlar. Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. Kendi maddelerinde, yasalarca ya da sahipleri arasındaki anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlama uygulanmamaktadır.

• **Hawaii**, ABD'nin özel bölgesi iken 1959 yılında bir referandumla 50. eyaleti olmuştur. Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi için eyalette kayıtlı büro ve temsilci bulundurması yeterli iken, yabancı kişiler için bir takım kısıtlamalar getirilmiştir. Hawaii'ye bağlı bir ada olan Oahu'da konut arazisi satın alımı veya kiralanması sadece, ABD vatandaşıyla veya Hawaii'de en az 5 yıldan beri ikamet ettiğini bildiren kişilerle sınırlanmıştır. Aynı zamanda eyaletin gelişme aksında konut ve konut arazisi satın alan kişinin eyalette ve de o arazide oturması şartı da getirilmiştir. Kamu arazisi kiralamak niyetinde olan kişilerde veya çiftlik alanlarında konut satın almak veya kiralamak isteyen kişilerde en az 3 yıl eyalette ikamet etme şartı aranmıştır. Hawaii'de yaşayan yabancıların miras haklarına bir kısıtlama getirilmemiştir.

• **Idaho** Eyaleti'nde yabancı olmak mirasa engel olmamakla birlikte, *kamu arazileri sadece AB vatandaşı olan veya olma niyetini açıklamış olan kişilerce satın alınabilmektedir.* Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. Kendi maddelerinde, yasalarca ya da sahipleri arasındaki anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlama uygulanmamaktadır. Ancak, yabancı kuruluşun yerli kuruluşlarla aynı hak ve önceliklere sahip olabilmesi için, dava tebliğleri için en az bir adet mevcut bir işletme yerinin ve izinli bir temsilcisinin olması şartı getirilmiştir.

• **Illinois** Eyaleti'nin *tarımsal kısıtlamalar* getirildiği görülmektedir. Bu eyalette taşınmaz satın almak isteyen yabancılar ABD vatandaşı ile aynı hakka sahip olabilmektedirler; ancak söz konusu taşınmaz bir tarım arazisi ise ve 10 yıldan fazla süreli kullanım elde edilmişse, bu transferi gerçekleştiren yabancı kişi, işlemi takip eden 90 gün içinde Tarım Bakanlığı'na bildirmek, ilgili raporu doldurmak zorundadır.

Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. Kendi maddelerinde, yasalarca ya da sahipleri arasındaki anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlama uygulanmamaktadır. Yabancı bir ülkede kurulmuş veya iş merkezi ABD dışında olan bir şirket ya da yabancı kişi veya tüzel kişilerin önemli miktarda hisse sahibi olduğu bir yerel işletme, tarım arazisinde 10 yıldan fazla süreli kullanım elde ederse, bu transferi gerçekleştiren işletme, yine işlemi takip eden 90 gün içinde Tarım Bakanlığı'na bildirmek, ilgili raporu doldurmak zorundadır.

• **Indiana** Eyaleti ikamet edip etmediğine bakmaksızın her yabancı kişiye ABD vatandaşıyla eşit haklar tanımıştır. Yabancı tüzel kişinin Indiana'da kayıtlı büro veya temsilcisi olması şartı aranmıştır. Bu şart çıplak mülkiyet hakkına sahip yabancılar için aranmamıştır.

• **Iowa** Eyaleti, *yoğun kısıtlama ve rapor gerekliliği* getiren eyaletlerden birisidir. Eyalette *ikamet etme şartı* ile her yabancı ABD vatandaşı ile aynı haklara sahiptir. İkamet etmeyen yabancılar ise tarım arazisi dışındaki taşınmazları edinebilmektedirler. *Tarım arazisi sahibi olup ikamet etmeyen yabancı durumuna düşen kişiler, 2 yıl içinde taşınmazlarını elden çıkarmalıdır.* Tarım arazisi kısıtlaması, arazinin çiftçilik dışında başka bir maksatla alınmış olması ve en geç 5 yıl içinde söz konusu kullanıma geçilmesi durumunda uygulanmamaktadır. İkamet etmeyen yabancılar, her yıl 31 Mart tarihinden önce Dışişleri Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu ilgili formları doldurmak zorundadır. 5 yıldan az süreli kiralanan tarım arazileri hariç, her tarım arazisi devri, ilçe kayıt görevlisiyle birlikte takip eden 180 gün içerisinde kaydedilmelidir. Henüz ikamet etmeyen kişiye devredilmesi söz konusu olduğunda, o kişinin ikamet edeceği taahhüdü kayda geçirilmelidir.

ABD'de ikamet etmeyen yabancı tüzel kişiler tarım arazisi dışındaki taşınmazlara ABD vatandaşı gibi sahip olabilmektedirler. Tarım arazisi sahibi olup ikamet etmeyen yabancı tüzel kişi durumuna düşen işletmeler, 2 yıl içinde taşınmazlarını elden çıkarmalıdır. Tarım arazisi kısıtlaması, yabancı kişilere olduğu gibi, yabancı tüzel kişilere de, arazinin çiftçilik dışında başka bir maksatla alınmış olması ve en geç 5 yıl içinde söz konusu kullanıma geçilmesi durumunda uygulanmamaktadır. 5 yıldan az süreli kiralanan tarım arazileri hariç, her tarım arazisi devri, ilçe kayıt görevlisiyle birlikte takip eden 180 gün içerisinde kaydedilmelidir. Henüz ikamet etmeyen yabancı tüzel kişiye devredilmesi söz konusu olduğunda, o kişinin ikamet edeceği taahhüdü kayda geçirilmelidir. Bahsedilen kısıtlamalar dışında, yabancı tüzel kişilerin uygun şekilde kaydedilmiş olması şartı aranmaktadır.

• **Kansas** Eyaleti Anayasası, yabancı kişi veya yabancı tüzel kişilere taşınmaz edinimi konusunda Kansas Eyaleti vatandaşlarıyla eşit haklar tanındığını, ancak gerektiğinde kısıtlamaların yasalarla getirilebileceğini belirtmiş ve yabancı bir ülkenin vatandaşına veya işletmesine miras bırakılması gibi durumlarda, söz konusu ülkenin yasalarına bakılarak karar verileceğine ilişkin hükümler getirmiştir. Ayrıca yasada hiçbir yabancı kuruluşun *doğrudan veya dolaylı olarak tarım arazisi alamayacağı,* kiralayamayacağı ifadelerine yer verilmiştir.

• **Kentucky** Eyaleti'nde, ABD'ye düşman sayılmayan her ülkenin vatandaşı, *ABD vatandaşı olma niyetini bildirdikten sonra taşınmaz sahibi olabilmektedir. 8 yıl içinde vatandaş olamayan yabancının mülkiyeti devlete geçmektedir. Düşman olmayan her yabancı,* eyalette ikamet etmeyi sürdürdüğü sürece, ikamet, işletme ve üretim amacıyla arazi sahibi olabilmektedir. Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. Kendi maddelerinde, yasalarca ya da sahipleri arasındaki anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlama uygulanmamaktadır.

• **Louisaina** Eyaleti'nde herkesin mülk sahibi olma hakkı vardır ancak yabancı kişi *640 acreden fazla birbirine komşu kamu arazisi kiralayamaz ya da ayrı ayrı bölgelerden kiraladığı kamu arazisinin yüzölçümü toplamı 640 acreyi geçemez*. Yabancı tüzel kişi tanımı yabancı ortaklıkları da içermektedir. Yabancı ortaklıklar, yabancı tüzel kişiler Louisiana ortaklıklarıyla aynı haklara sahiptir ancak mülkiyet hakkı için Dışişleri Bakanlığı'nın Ortaklık Anlaşma Kayıtları Merkezi'nde kayıt yaptırmaları gereklidir.

• **Maine** Eyaleti'nde yabancılar *hiçbir kısıtlama olmaksızın* taşınmaz edinebilmektedirler. Ayrıca, yabancı olmaları mirasa engel olmamaktadır. Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. Kendi maddelerinde, yasalarca ya da sahipleri arasındaki anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlama uygulanmamaktadır. Tarım arazisi dışında taşınmaz sahibi olmak ya da kişisel mülkiyet sahibi olmak yabancı tüzel kişi muamelesine tabi değildir. Tarım arazisinden hisse alan ya da devreden yabancı şirket veya ortaklık, devri takiben 90 gün içinde resmi temsilciye rapor vermek zorundadır. Geciktirilen her gün için ceza 50 dolardır. Bir kerede 10 acreden daha az alım ya da devir yapan yabancı tüzel kişi rapor kısıtlamasına tabi değildir.

• **Maryland** Eyaleti'nde *düşman sayılmayan* her ülkenin vatandaşı doğuştan ABD vatandaşı gibi mülkiyet sahibi olabilmektedir. Maryland yasaları, yabancı tüzel kişilerin, Dışişleri Bakanlığı'na kayıt yaptırmalarını istemekte aksi takdirde ilk gün için 5 dolar, sonraki her on gün için de 1 dolar cezaya çarptırmaktadır.

• **Massachusets** Eyaleti, yabancı kişilere hiçbir kısıtlama getirmeyen eyaletlerden birisidir. Yabancı kişiler taşınmaz sahibi olabilmektedir. Yabancı tüzel kişiler ise lisans aldıklarından itibaren 10 gün içinde Dışişleri Bakanlığı'na kayıt yaptırmak zorundadırlar. Sürekli olarak kayıtlı temsilci bulundurmaları koşulu ile yabancı tüzel kişiler, eyalet ve ABD şirketleriyle aynı haklara sahip olacaklardır.

• **Michigan** Eyaleti'nde bir yabancı kişinin taşınmaz sahibi olabilmesi için *yerleşik yabancı* durumunda olması gerekmektedir. Yerleşik yabancılar, eyaletin doğuştan vatandaşları gibi arazi satın alabilme ve devredebilme haklarına sahiptirler. Uygun biçimde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. Kendi maddelerinde, yasalarca ya da sahipleri arasındaki anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlama uygulanmamaktadır. Yabancı şirketler, taşınmazlarını ipotek ettirerek kredi de kullanabilmektedirler.

• **Minnesota** Eyaleti'nde, yabancı kişi olmak mirasa engel olmamakla birlikte hiçbir yabancı kişi, ABD vatandaşı olmadıkça veya ABD'de *daimi ikamet eden olmadıkça tarım arazisi sahibi olamazlar*. Eyalet yasama organları, yerleşik olmayan yabancıların taşınmaz edinmesini kısıtlayan, engelleyen veya bir şekilde etkileyen her türlü yasayı çıkarma yetkisine sahiptirler. Hiçbir yabancı şirket, komandit şirket veya diğer yabancı tüzel kişi, hisselerinin en az % 80'i halka açılmış değil ise veya şirketin en yüksek yararlanma hakkının % 80'i doğrudan veya dolaylı olarak ABD vatandaşlarına ya da daimi ikamet eden yabancılara ait değil ise tarım arazilerinde doğrudan ya da dolaylı hisse alamaz.

• **Mississippi** Eyaleti'nde yerleşik olmayan yabancılar, 230 acreden fazla sanayi arazisine veya 5 yıldan fazla konut arazisine sahip olamazlar. Suriye ve Lübnan vatandaşı olan yabancı kişiler yerleşik olmasalar da miras hakkına sahiplerdir. Ayrıca, yerleşik olmayan hiçbir yabancı kişi, *doğrudan veya dolaylı olarak kamu arazisine sahip olamazlar.*

• **Missouri** Eyaleti'nde *yabancılar ve yabancı tüzel kişiler tarım arazisi dışında* taşınmaz sahibi olabilmektedirler. Eyalet yasalarında tarım arazisi tarımsal girişime elverişli 5 acreden fazla olan arazi olarak tanımlanmıştır. Yerleşik yabancılar, ikamet ettiği sürece ancak tarım arazisi sahibi olabilmektedirler. İyi niyetli yabancılar yerleşik olma haklarını kaybetmelerinden itibaren 2 yıl içinde haklarını geri vermelidirler. Yabancı kişiler ve yabancı tüzel kişiler tarım arazilerini tarım dışı kullanmak şartı ile edinebilmektedirler. Ayrıca, 1979 yılına kadar çiftçilikle uğraşmamış hiç bir yabancı şirket, çiftçiliğe başlayamamakta ya da tarım arazisinde hisse alamamaktadır. Çiftçilikle uğraşmış olanlar da Tarım Bakanlığı'na düzenli rapor vermek zorundadırlar. Rapor vermeyenlere 500 $ ile 1000 $ arasında para cezası uygulanmaktadır.

• **Montana** Eyaleti'nde *kömür işletmeleri sadece yabancı kişi ya da yabancı tüzel kişi olup, ülkesi ABD vatandaşlarına benzer öncelikler gösteren kişilere* kiralanmaktadır. Eyalet arazileri 18 yaşından büyük olan her kişiye satılabilmektedir. Yabancı olmak mirasa engel teşkil etmemektedir.

• **Nebraska** Eyaleti anayasası yabancıların mülkiyet haklarının yasalarca kısıtlanabileceğine ilişkin hükümleri içermektedir. Yerleşik olmayan yabancının veraset veya vasiyet ile mülk alabilmesi, yabancının ülkesinde ABD vatandaşları için *karşılıklı bir hak* olup olmadığına bağlı kılınmaktadır. Yerleşik yabancılar ancak mirasla veya mahkeme kararıyla arazi edinebilmektedirler fakat her koşulda 5 yıl içinde arazilerini satmadıkları takdirde mülkiyet devlete

geçmektedir. Yabancı kişilerin veya yabancı tüzel kişilerin 5 yıldan uzun süre bir taşınmaza sahip olması veya kiralaması yasaktır. Bu yasak, şirket sınırlarındaki veya 3 mile kadar uzaklıktaki üretim ve sanayi içeren araziler için geçerli değildir.

- **Nevada** Eyaleti'nde yabancı kişi veya yabancı tüzel kişiler eyalet vatandaşlarıyla *aynı şartlarda* taşınmaz edinebilmektedirler. Ancak kamu arazisi davası açabilmek için yabancı kişinin 18 yaşından büyük olması ve söz konusu taşınmazın yüzölçümünün 160 acreyi geçmemesi gerekmektedir. Maden işletme hakkı ancak ABD vatandaşı olma niyetini bildiren yabancı kişilere verilmektedir.

- **New Hampshire** Eyaleti'nde yabancı kişilerin taşınmaz edinebilmesi için *ikamet etmesi* gerekmektedir. Yabancı tüzel kişilerin ise, ticari işlemler yapabilmek için izin sertifikası almış olmaları şartı aranmaktadır. Bir yabancı şirketin sadece kişisel mülkiyet veya taşınmaza sahip olması ticari iş yapmak olarak kabul edilmemektedir.

- **New Jersey** Eyaleti'nde ABD'de ikamet eden *yabancı dost kişiler* taşınmaz sahibi olabilmektedirler. Yabancı olmak mirasa engel teşkil etmemektedir. Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. Kendi maddelerinde, yasalarca ya da sahipleri arasındaki anlaşmalarca belirlenen sınırlamalar dışında sınırlama uygulanmamaktadır.

- **New Mexico** Eyaleti'nde *ABD vatandaşlığına uygun görülmeyen hiçbir yabancı* veya ABD vatandaşlığına uygun görülmeyen bir yabancının sahibi olduğu şirket *taşınmaz mülk sahibi olamamaktadır.* Ancak yabancı olmak, mirasa engel teşkil etmemektedir.

- **New York** Eyaleti'nde yabancı kişiler ve yabancı tüzel kişiler ABD vatandaşıyla eşit şartlarda mülkiyet ve miras hakkına sahiptirler ancak eyaletteki maden arazilerinin işletmesi ABD vatandaşıyla sınırlıdır.

- **North Carolina** Eyaleti'nde yasalar yabancı tüzel kişiler için bir hüküm içermemekle beraber, yabancı kişilerin eyalet vatandaşı gibi taşınmaz hakkına sahip olabileceklerini belirtmektedir. Söz konusu yasalar, yabancı kişilerin taşınmazlarına ilişkin raporların düzenlemesine ve takibine ilişkin yetkileri Dışişleri Bakanı'nda toplamıştır. Mirasta *karşılıklılık ilkesi* benimsenmiştir. Yabancı kişilerin miras hakları kendi ülkelerinin ABD vatandaşına miras hakkı tanıması halinde var olmaktadır.

- **North Dakota** Eyaleti'nde yabancı kişiler ve yabancı tüzel kişiler için *tarım arazisi kısıtlaması* getirilmiştir. ABD veya Kanada vatandaşı olmayan veya yerleşik olmayan yabancı kişilerle, yararlanma hakkının çoğunlukla ABD vatandaşında veya yerleşik yabancıda olmadığı yabancı tüzel kişiler tarım arazisi satın alamazlar. Yabancı tüzel kişiler, tarım arazilerine, söz konusu arazileri tarım dışı maksatla kullanacaklarını 150 gün içinde kontrat yaparak ispatladıkları takdirde sahip olabilirler. Aksi takdirde 1 yıl içerisinde araziyi elden çıkarmak zorundadırlar. Tarım arazisi kısıtlamaları, yabancı kişilerin ülkeleriyle yapılan ve ulusal hükümler içeren ticaret anlaşmaları söz konusu olduğunda uygulanmaz. Çiftçilikle uğraşma hakkına haiz her yabancı şirket, her yıl 16 Nisan'dan önce Dışişleri Bakanlığı'na rapor vermek zorundadır. Ayrıca, tarım arazisi olup tarım dışı maksatla kullanılacak 20 acreden büyük araziye sahip yabancı tüzel kişiler, 12 ay içerisinde bölge savcısıyla beraber rapor kayda geçirmek zorundadır.

- **Ohio** Eyaleti'nde *yüzölçümü 3 acreden büyük ve değeri 100.000 $'dan daha fazla olan taşınmazlara ve değeri 50.000 $'dan daha fazla olan maden işletmelerine* sahip olan yabancı kişiler ve yabancı tüzel kişiler, Dışişleri Bakanlığı'na taşınmazın satın alımından itibaren 30 gün içinde *kayıt yaptırmak* zorundadırlar.

- **Oklahama** Eyaleti'nde *ABD vatandaşı olmayan hiç bir yabancı veya 'iyi niyet'li yerleşik olmayan* hiçbir yabancı kişi arazi sahibi olamamaktadır. Eyalette ikamet etmekten vazgeçen veya ikamet etme hakkını kaybeden yabancı kişilerin araziyi *devretme süreleri 5 yılla sınırlıdır.* Yabancı tüzel kişiler, şirketin kurulmasına müsaade edilmiş şehir ve kasabalar dışında yer alan hiç bir taşınmazı kiralayamazlar, satın alamazlar. Ancak şirketin kurulma amacındaki işi yürütmek için bir arazi gerekli olduğunda, söz konusu arazinin ipoteğe karşılık paraya çevrilebilmesine güvence verilmesi durumunda istisnalar uygulanabilir. Ayrıca hiç bir yabancı şirket, çiftçilik yapmak üzere tarım arazisi satın alamaz veya kiralayamaz.

• **Oregon** Eyaleti'nde *kamu arazisi satın almak ve maden işletmek isteyen yabancıların ABD vatandaşlığına geçme niyetlerini bildirmiş* olmaları gereklidir. Aksi takdirde bu araziler sadece ABD vatandaşlarına açıktır.

• **Pennsylvania** Eyaleti'nde ABD'ye düşman olmayan yabancı kişilerin ve yabancı tüzel kişilerin *5000 acreye kadar arazi satın alma hakları* bulunmaktadır. Pennsylvania Eyaleti'nde veya ABD'de ikamet etmeyen yabancı kişi ve yabancı tüzel kişiler, 100 acreden büyük tarım arazisi satın alamazlar.

• **Rhode Island** Eyaleti'nde yabancı kişi ve yabancı tüzel kişiler için hiçbir kısıtlama veya gereklilik getirilmemiştir. Yabancılar, ABD vatandaşı gibi taşınmaz edinebilmektedirler.

• **South Carolina** Eyaleti'nde, *herhangi bir yabancının veya yabancı tüzel kişinin veya yabancı sahibi bulunan yerli şirketin sahip olabileceği arazinin yüzölçümünün miktarını belirlemek için genel kurul aracılığıyla kanun çıkarılması* gerekmektedir. En son çıkarılan kanunla bu miktar, en fazla 500.000 acre olarak belirlenmiştir. Yerleşik olmayan yabancının sahibi bulunduğu ve tarım maksatlı kullanılan araziler için arazinin piyasa değerinin % 6'sı kadar vergi alınmaktadır (Bu oran diğer kişilerde % 4 olarak belirlenmiştir)

• **South Dakota** Eyaleti'nde yerleşik olmayan yabancılar, *miras kalanlar dışında, 160 acreden büyük tarım arazisi* satın alamazlar. Tarım kısıtlamaları, hakları özel anlaşmalarla güvence altına alınmış yabancı kişiler ve işletmeler için uygulanmamaktadır. South Dakota Eyaleti'nde ABD'nin 'iyi niyet'li yerleşiği durumunda olan yabancılar, eyalet vatandaşı gibi tarım arazisi satın alma hakkına sahiptir, ancak ikametin sona ermesi durumunda 3 yıl içinde araziyi elden çıkarmak zorundadırlar. Yabancı tüzel kişiler ise sadece yasal işletmeleri için gerekli olduğu takdirde arazi edinebilmektedirler. Ancak her koşulda, hiçbir yabancı şirket veya yabancı ortaklı yerli şirket, çiftçilik yapmaya elverişli tarım arazisi satın alamamaktadır. Seracılık ve kümes hayvancığı istisna teşkil etmektedir.

• **Tennessee** Eyaleti'nde gerek yabancı gerçek kişiler gerekse yabancı tüzel kişiler için hiçbir kısıtlama veya gereklilik söz konusu değildir.

• **Texas** Eyaleti, yabancıların taşınmaz edinimine bir kısıtlama getirmemektedir. Yabancılar, eyalet ve ABD vatandaşıyla mülkiyet konusunda eşit haklara sahiplerdir. Yabancı olmak, miras hakkına engel olmamaktadır. Ancak vergi yasalarında, yerleşik olmayan yabancı bir kişinin veya yabancı tüzel kişinin sahip olduğu ve federal yasaların kayıt altına alınmasını gerektirdiği arazilerin orman vasfında değerlendirilmeyeceğine ilişkin hükümler yer almaktadır.

• **Utah** Eyaleti, yabancılara hiçbir kısıtlama veya rapor koşulu getirmeyen eyaletlerden birisidir. Eyalette, yabancı olmak hiçbir şekilde miras hakkına engel değildir.

• **Vermont** Eyaleti'nde yasalarda yerleşik olmayan yabancılar için bir husus belirtilmemiş, ancak eyalette yerleşik olan ve yurttaşlık yemini eden veya yurttaşlığı onaylanan kişilere mülkiyet hakkı tanınmıştır.

• **Virgina** Eyaleti'nde yasalar, karşılıklılık ilkesine göre hareket etmekte, düşman olmayan yabancı ülke vatandaşlarına, ülkesi Virginia kişilerine benzer haklar tanıdığı sürece, taşınmaz edinme imkanı vermektedir. Yabancı olmak, mirasa engel teşkil etmemektedir. Yabancı tüzel kişiler için hiçbir kısıtlama getirilmemiştir.

• **Washington** Eyaleti'nde her yabancı ABD vatandaşıymış gibi taşınmaz edinebilmekte ve mirasa hak kazanabilmektedir.

• **West Virginia** Eyaleti'nde her yabancı kişi, ABD'nin doğuştan vatandaşı gibi arazi alabilmekte ve mirasa hak kazanabilmektedir. 10.000 acreden fazla arazi sahibi olan yabancı tüzel kişilere vergi uygulanmaktadır. Yabancı şirketler, araziyi satın almadan öce söz konusu taşınmazın yüzölçümünü bildirmek ve Dışişleri Bakanlığı'na vergisini ödemek zorundadır.

• **Wisconsin** Eyaleti'nde, yerleşik yabancılarla eyalet vatandaşları arasında taşınmaz edinme ve miras hakkı konusunda hiçbir farklılık yoktur. Ancak, yerleşik olmayan yabancılar 640 acreden fazla araziye sahip olamazlar. Bu kısıtlamaya uymayan yabancı tüzel kişiler eyalette taşınmaz edinme haklarını kaybederler. İkamet gerekliliği ve yüzölçümü kısıtlaması, hakları özel anlaşmalarla güvence altına alınmış yabancı kişiler için uygulanmamaktadır. Wisconsin

Eyaleti'nde, ABD yasaları ile kurulmamış ve öz sermayesinin % 20'sinden fazlasına yerleşik olmayan yabancıların ya da şirketlerin sahip olduğu yabancı tüzel kişiler, yüzölçümü 640 acreden fazla araziye sahip olamazlar.

Yabancı kişilere ve yabancı tüzel kişilere, dayanağı 1978 yılı Tarımsal Yabancı Yatırım Tebliği Kanunu olan, Tarım Bakanlığı'na verilmesi gereken iki rapor gerekliliği getirilmiştir. Raporlama şartlarını yerine getirmeyen yabancılara 500 $ ile 5.000 $ arasında para cezası uygulanmaktadır. Ayrıca, yabancı şirketlerin çiftçilik yapmak üzere tarım arazisi edinmeleri yasaklanmıştır. Yasağa aykırı edinimde, her gün için 1000 dolar alınmaktadır.

- **Wyoming** Eyaleti'nde yerleşik yabancı kişiler, eyalet vatandaşlarıyla aynı haklara sahiplerdir. Ancak, yerleşik olmayan yabancılar için karşılıklılık ilkesine göre hareket edilmektedir. Yerleşik olmayan yabancıların miras yoluyla taşınmaz edinmeleri karşılıklılık ilkesine dayandırılmıştır.

## 4. KANADA'DA YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN KAPSAMLI ANALİZİ

Kanada yaklaşık 10 milyon $km^2$'lik yüzölçümü ile Rusya'dan sonra dünyanın ikinci büyük ülkesidir. Ülke yüzölçümünün 450.000 $km^2$'lik kısmı ekilebilir arazi olarak tanımlanmakta olup, ekilebilir arazi stokunun ülke yüzölçümü içindeki payı % 4,5 gibi oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Ülkenin önemli bir arazi stoğuna sahip olmasının ötesinde, toplam nüfusun 34,3 milyon kişi olması nedeniyle de ülkede kişi başına düşen arazi 1,38 ha ve kişi başına düşen tarım arazisi miktarı ise 0,27 ha olmuştur.[244] Kişi başına düşen arazi miktarı bakımından Kanada'nın dünyada birinci sırada olmasının yanında, ülkenin nüfus artış hızının oldukça düşük olması nedeniyle boyunca ülke bu özelliğini uzun dönem koruyabilecek konumda bulunmaktadır. Bununla birlikte nüfusun % 80'i ülkenin tek komşusu olan ABD'nin sınırına 150 km mesafe içinde kalan bölgenin sınırları içinde yaşamakta ve nüfusun ülke içinde bölgelere göre dengeli dağılım göstermediği dikkati çekmektedir.

Kanada federal devlet düzenine sahip olup, ülkede; 10 eyalet (Alberta, Saskatchewan, Manitoba, Ontario ve Québec, New Brunswick, Prens Edward Island, Nova Scotia, Newfoundland ve Labrador) ve 3 bölgeden (Yukon, Northwest Territory, Nunavut) oluşan yapı bulunmaktadır. Federal yapı içinde yönetim yetkileri; merkezi hükümet (federal government), eyalet hükümetleri (provincial government) ve yerel hükümetler (veya belediyeler; regional government) arasında paylaşılmaktadır. Eyaletler ve yerel hükümetler, anayasa çerçevesinde belirlenmiş sınırlar içinde bağımsızdır. Northwest Territory ve Yukon Bağımsız Bölgeleri, merkezi hükümet tarafından yönetilmektedir. 1 Temmuz 1867 tarihinde İngiltere'den ayrılarak *federal yapıda* bağımsızlığını ilan eden Kanada'da, İngiltere Kraliçesi'ne bağlı bir anayasal monarşi yönetim biçimi benimsenmiştir. Kanada Hükümeti'nin önerisi ile Kraliçe tarafından atanan Genel Vali, Kraliçe'nin ülkedeki temsilcisi olarak görev yapmaktadır.

Kuzey Amerika pazarı ile hızla gelişen Asya ekonomileri arasında bir köprü görevi üstlenmiş ülke olan Kanada, stratejik konumu ile dünyanın en büyük dokuzuncu tüketim pazarı olarak görülmektedir. Kanada'nın ABD ve Meksika ile gerçekleştirilen *Kuzey Amerika Serbest Ticaret Alanlaşması (North American Free Trade Agreement-NAFTA)* ile tesis edilen ekonomik bölge veya alan sayesinde 443 milyon kişiyi aşan bir tüketici kitlesine ulaşma imkanı sağlamanın yanı sıra güvenli iş ve yatırım ortamı ile de dünyanın önde gelen en dinamik ekonomilerinden biri olduğu açıktır. Özellikle Alberta olmak üzere bütün Batı Kanada'da büyük miktarlarda petrol ve doğalgaz rezervleri, ekonomik gelişme ve doğrudan yabancı yatırımlar için temel çekim alanı olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca Atlantik kıyısında birkaç adet açık deniz petrol çıkarma tesisi de bulunmaktadır. Diğer taraftan British Columbia, Manitoba ve Quebec Bölgeleri'nde nehirler önemli bir hidroelektrik kaynağı olarak kullanılmaktadır.

Ülkenin arazi varlığı ve su kaynaklarının %12'lik kısmı, kanun gereği federal ve bölgesel hükümetler tarafından milli park, bölgesel park, yaban yaşam alanı veya ekolojik rezerv olarak koruma altına alınmıştır. Ülkenin üç ana bölgesi ve Prince Edward Island Eyaleti'nde birincil tarımsal faaliyetler de önem taşımakla birlikte başta British Columbia ve Quebec olmak üzere Kanada'nın bütün bölgelerinde madencilik ve ormancılık ön plana çıkmaktadır. Ülkede yabancıların

[244] http://www.fao.org/corp/statistics/en, Erişim Tarihi:13.09.2013.

taşınmaz edinimleri ve yabancı yatırımları için sağlanan kolaylıklar ve uygulamaların temel esasları ve ilkeleri kısaca aşağıda açıklanmıştır:

**i. Taşınmaz Yönetimi ve Yabancı Edinimlerine İlişkin Düzenlemeler:** Ülkede arazi varlığının % 89'u federal hükümet ve eyalet hükümetlerinin mülkiyetinde, kalan kısmı ise özel mülkiyete konu edilmiş taşınmazlardan oluşmaktadır. Ülke yüzölçümünün çok büyük olması ve toplam yüzölçümü içinde tarım arazilerinin payının oransal olarak (% 4,5) olarak düşük olması dikkate alınırsa, ülkede özel mülkiyete konu taşınmazların payının % 11 oranında olması, gerçek kişi ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmaz varlığının önemli boyutlarda olduğunu açıklaması bakımından yeterli bir gösterge olarak değerlendirilmektedir.

Taşınmaz yönetimi öncelikle eyaletlerin sorumluluğu altında bulunmaktadır. Federal devletin bazı denizaşırı çıkarları, kamu arazileri ve bölgelerdeki (territory) araziler üzerindeki sorumlulukları, Yerli (Kızıldereli) Yasası (Indian Act) uyarınca sınırlandırılmıştır. Federal ve eyalet hükümetleri, kendi yetkileri altındaki arazilerin yönetiminden sorumlu olup, genellikle birbirlerinin otoritesine tabi değillerdir. Kanada federal devletine ait çok çeşitli gayrimenkuller bulunmaktadır. Bunlar arasında binalar, köprüler, deniz navigasyon aletleri, iskele ve anıtlar gibi gayrimenkuller ile doğa koruma alanları başta sayılabilir.

Federal yapıdaki ülkelerde taşınmaz mevzuatı ve özellikle yabancı edinimleri hem federal, hem de eyelat yasaları ile düzenlenmiştir. ABD'de olduğu gibi Kanada'da yabancıların taşınmaz edinimine federal yasalarla açıkça sınırlama getirilmemiştir. İngiliz Kraliyet ailesine ait araziler haricinde, yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin düzenleme ve uygulamalar, söz konusu yabancının gayrimenkul edinimi hangi eyalette gerçekleşecekse, o eyaletin yasalarına göre yapılacaktır. Diğer bir ifadeyle İngiliz Kraliyet ailesinin taşınmazları ile kamu taşınmazları dışında kalan mülkiyete konu parselleri yabancıların edinimi, ancak eyalet yasaları çerçevesinde mümkün olabilmektedir. Eyaletlerin mevzuat ve uygulamaları analiz edildiğinde, yabancıların gayrimenkul maliki olmalarına ilişkin kısıtlamaların çoğunlukla tarım arazileri ve özellikle ekilebilir arazinin yabancılar tarafından edinilmesinin yasak olması ile yabancıların edinimlerine izin verilebilecek arazi miktarının üst sınırının olduğu görülmektedir. Açıkça İngiliz Kraliyet ailesine ait taşınmazlar hariç, ilke olarak yabancıların tarım arazisi edinimlerine kısıtlama getirilmekte, yabancıların tarım arazisi dışındaki taşınmazları edinimlerine sınırlama getirilmesi söz konusu olmamaktadır. *Yapılan açıklamalar ve eyalet bazında getirilen kısıtlamalardan da anlaşılabileceği gibi, Kanada'da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin edinebileceği taşınmazların ülke yüzölçümü içindeki payının oldukça düşük olduğu ve eyalet düzeylerinde taşınmaz edinimlerine diğer kısıtlamalar yanında açıkça miktar yönünden de sınırlama getirildiği ve yabancı edinimlerinin büyük ölçüde kontrole tabii olduğu ortaya çıkmaktadır.*

Ülkedeki 10 Eyalet ve üç özerk bölge içinde Nova Scotia, Newfoundland, New Brunswick, Quebec, Ontario ve British Columbia Eyaletleri'nde yabancıların taşınmaz edinimlerinde kısıtlama uygulanmadığı tespit edilmiştir [245].

**ii.Eyaletlere Göre Yabancıların Edinimlerine İlişkin Düzenlemeler:** Eyaletlerin mevzuat ve uygulamalarının değişim gösterdiği, ancak temel çerçevenin federal devlet tarafından çizildiği gözlenmektedir. Eyaletlere yabancıların taşınmaz edinimlerinin temel ölçütleri ve kısıtlamaları aşağıda kısaca özetlenmişştir:

- **Ontario Eyaleti:** Yabancı yatırımcıların taşınmaz satın almalarına ilişkin bir kısıtlama getirilmemiş olmakla beraber vergi ve kayıtlı işlemlerinde yabancıların bazı koşullara uymaları gerekebilmektedir. Örneğin, Eyalette Kanada dışında kurulmuş firmaların taşınmazda pay sahibi olabilmeleri için eyalette faaliyette bulunma *izni almaları* gerekmektedir (Eyalet Dışı İşletmeler Yasası - Extra-Provincial Corporations Act). Quebec Eyaleti'nde de buna benzer bir uygulama yapılmaktadır.

- **British Columbia Eyaleti:** Mülga İşletme Yasası'na göre işletmelerin eyalette taşınmaz satın alabilmeleri için eyalete kayıt olmaları gerekmekteydi. Ancak yasanın değişmesi sonucu bu kural günümüzde uygulanmamaktadır. Günümüzde Kanada dışında kurulmuş bir firmanın taşınmaz satın alabilmesi için varlığını ispat eden yetkili bir merciden alınmış belge beyan etmesi yeterli görülmektedir (İşletmeler Yasası - Business Corporations Act).

---

[245] Anonim, 2012, Hodgson et al ,1999.

• **Quebec Eyaleti:** Eyalette yerleşik olmayan bir yabancının tarım arazilerine yapılacak yatırımları denetleyen komisyonun izni dışında doğrudan veya dolaylı olarak tarım arazisi veya tarım işletmesi kurma amaçlı arazi (çiftlik arazisi) edinimine izin verilmemektedir. Bunun dışında *kültürel varlıkların* bulunduğu arazilerin de ilgili bakanlığın onayı olmadan yerleşik olmayan bir yabancı gerçek ve tüzel kişiliğe satışı yapılmamaktadır. Bunların dışındaki arazilerin (kentsel arazi ve konut gibi) yabancılar tarafından edinimine izin verilebilmektedir.

• **Alberta Eyaleti:** Eyalette bazı yabancı yatırımlara kısıtlama veya yasaklama getirilmiştir. Tarım ve Rekreasyonel Arazilerin Mülkiyeti Yasası'na göre zengin kırsal alanlar ile tarım arazilerinde yabancı işletmelerin yatırım yapmaları, bazı istisnalar dışında, mümkün değildir. Diğer taraftan uygun görülen arazilerin satın alınabilmesi için de işletmenin Alberta Eyaleti'ne kayıt yaptırması zorunlu olmaktadır. Yasaya göre yabancılar tarafından yönetilen bir faaliyet veya işletme, doğrudan veya dolaylı olarak 20 dekardan daha fazla yüzölçümüne sahip arazinin maliki olamamaktadırlar (Tarım ve Rekreasyonel Arazilerin Mülkiyeti Yasası - Agricultural and Recreational Land Ownership Act).

• **Monitoba Eyaleti:** Bu eyalette yabancıların taşınmaz edinimlerine miktar yönünden açıkça sınırlama getirilmiş olup, eyalet sınırları içinde yerleşik olmayan bir yabancının 10 dekardan daha büyük yüzölçümüne sahip taşınmazı edinmesi mümkün olamamaktadır.

• **Saskatchewan Eyaleti:** Eyalette Tarımı Koruma Kanunu ile belli bir büyüklüğün üzerindeki tarım arazilerinin mülkiyetinin edinimi için 5 yıldan beri "ikametgah sahibi kişi" olarak eyalet sınırları içinde yaşama koşulu aranmaktadır. Eyalet yasalarında, ikametgah sahibi kişi, Saskatchewan Eyaleti'nde bir yıl içinde en az 183 gün yaşayan kişi olarak tanımlanmıştır. Diğer bir ifadeyle arazinin maliki olan yabancılar 5 yıldan beri eyalette "ikamet eden malikler" niteliğine sahip değillerse, söz konusu yabancıların belirli bir miktardan (üst sınırdan) daha fazla ekilebilir arazi maliki olmalarına izin verilmemektedir.

Yabancı yatırımları ve yabancıların taşınmaz edinimlerinin kontrolü yeni bir uygulama değildir. Bu yöndeki düzenlemeler bağımsızlık öncesi dönemlere kadar uzanır. Özellikle Tarım Alanlarının Tahsisine İlişkin Kanun (Agricultural Land Reserve Legislation) ile tarım arazilerinin tarımsal üretimin sürdürülebilirliği, kentsel gelişmeden arazinin korunması ve özellikle yabancı yatırımcıların arazileri satın alarak tarımsal üretim dışındaki kullanımlara ayırmaları ve bu yolla gıda üretim potansiyeline zarar verilmesinin önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Saskatchewan Tarım Güvenlik Kanunu (Saskatchewan Farm Security Act) ve Monitaba Tarım Arazileri Mülkiyet Kanunu (Manitoba Farm Lands Ownership Act) benzer özelliklere sahiptir. Her iki yasanın da temel hedefi, tarım arazileri ve yabancı mülkiyetinin artmasının neden olabileceği spekülasyonların sınırlanmasına yönelik olup, esasen bu iki düzenleme; (i) Kanadalıların tarımsal üretimi gerçekleştirmeleri yönündeki avantajlarını sürdürmek ve (ii) güçlü kırsal toplum gelişimini teşvik etmek amaçlarına ulaşmayı hedeflemektedir.

• **Prince Edward Island Eyaleti:** Eyalette daimi olarak ikamet etmeyen (veya mukim olmayan) kişilerin 2 hektardan daha büyük veya sahile 50 metreden daha fazla kıyısı olan taşınmazları satın almak için yetkili mercilerden izin almaları gerekli olmaktadır. Taşınmazların ediniminde yüzölçümü ve sahile yakınlık yönlerinden getirilen sınırlamaların tüzel kişiler için de geçerli olduğu vurgulanmalıdır. Yabancıların sahile 50 metreden daha fazla kıyısı olan taşınmazlar ile yüzölçümü 2 hektardan daha yüksek olan taşınmazları edinmelerine izin verilmediğine sıklıkla tanık olunmakta veya belirtilen sınırları aşan edinimle ilgili mercilerce izin verilmemesi yaygın bir uygulama olarak değerlendirilmektedir.

• **Nova Scotia Eyaleti:** Eyalette "düşman ülkeler" veya "olağanüstü hal" ülkeleri gibi ayırımlar yapılmış, bu ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz edinimleri yasaklanmış ve diğer yabancı ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz edinimlerine ise sınırlı koşullarda izin verilebilmektedir. Eyalette yapılan yasal düzenlemelerde genel arazi alma hakkının "yabancı düşmanları" kapsamadığı vurgulanmaktadır. Diğer yargı mercileri olumlu bir şekilde yabancı sınıfları ya da türlerinin lehine ayrımcılık yapmakta olup, belki de bunların içinde en çarpıcı örneği olanı New Jersey Kanunu'nda yer alan "yabancı dost" kavramının kullanılmış olması verilebilir.

**iii. Kanada'da Taşınmaz Edinimi ve Mali Yönlerin Analizi:** Kanada yasaları uyarınca her yıl Kanada'da 6 ay veya daha az süreyle kalmayı planlayan kişilerin banka hesabı açma ve taşınmaz satın alabilme hakları bulunmaktadır. Eğer bu kişiler 6 aydan daha fazla süreyle

Kanada'da kalmayı planlıyorlarsa, göçmenlik için başvuru yapmaları gerekmektedir. Ancak yukarıda da açıklandığı gibi, eyaletler düzeyindeki taşınmaz edinim kısıtlamaları gözden kaçırılmamalıdır. Kanada'da yerleşik olmayan kişiler için taşınmaz ediniminde herhangi bir kısıtlama bulunmamakla birlikte, söz konusu kişiler de Kanada gelir vergisi yasalarına tabi tutulmaktadırlar.

Kanada'nın Amerika Birleşik Devletleri ve Birleşik Krallık da dahil olmak üzere birçok ülke ile vergi anlaşması vardır. Vergi anlaşmaları, iki ülkede aynı gelir üzerinden vergi ödeyecek kişiler için çifte vergilendirmeyi önlemek için yapılmaktadır. Kanada ve Türkiye Cumhuriyeti arasında Çifte Vergilendirmenin ve Gelir ve Servet Üzerinden Alınan Vergilerde Vergi Kaçakçılığın Önlenmesi Anlaşması 4 Mayıs 2011 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu anlaşma ile genel olarak vergilendirme hakkı, geliri elde eden kişinin yerleşik olduğu ülkeye verilmekte, gelirin elde edildiği ülkenin vergilendirme hakkı kar payı, faiz ve gayri maddi hak bedellerinde belli oranlarla sınırlandırılmaktadır. Ayrıca bir ülke teşebbüsünün, diğer ülkede 6 aydan kısa süren inşaat şantiyesi, yapım, montaj veya kurma projesi ile bunlara ilişkin gözetim faaliyetlerinin, faaliyetin icra edildiği ülkede vergilendirilmemesi öngörülmekte ve anlaşmada yer alan bilgi değişimi maddesi sayesinde iki ülkenin vergi kayıp ve kaçağı ile daha etkin bir mücadele yürütmeleri mümkün olabilmektedir.

Türkiye'nin bugüne kadar sonuçlandırdığı Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının sayısı 78'e ulaşmış olup, bunlardan 71'i yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. Kanada'da gayrimenkul alım ve satışına ilişkin ödenecek vergi türü ve vergi beyannamesinin doldurulmasına ilişkin gereklilikler, elde edilen gelirin türüne bağlı bulunmaktadır.

**iv. Taşınmaz Sektöründe Yabancılara Yönelik Vergi Uygulamaları:** Kanada'da yerleşik olmayan kişiler, gayrimenkul alım ve satım işlemlerinde aşağıda belirtilen vergileri ödemekle yükümlü tutulmaktadırlar:

- **Mülkiyet Transferi (veya Satın Alma) Vergisi (PPT):** Bu vergi taşınmazın *piyasa değeri* üzerinden ilk 200.000 $'lık tutar için % 2 ve kalan miktar için % 1'i oranları üzerinden alınmaktadır. Bu vergi; Alberta Eyaleti'nin tamamı ile Nova Scotia Eyaleti'nin kırsal kesimi ve Saskatchewan Eyaleti için için geçerli değildir.

- **Mal ve Hizmetler Vergisi (GST):** Katma değer vergisi olup, yeni inşa edilen veya büyük ölçüde restore edilmiş (veya renove edilmiş) konutların satın alma bedeli üzerinden % 6 oranında uygulanmaktadır. Federal hükümet tarafından uygulanan GST oranı % 5'dir. Kanada'da satış vergileri üç şekilde toplanmaktadır. Bunlar aşağıda kısaca açıklanmıştır:

- **i. Eyalet Satış Vergileri (PST):** Eyaletlerde toplandığından, uygulaması eyaletlere göre farklılık göstermektedir.

- **ii. Harmonize Satış Vergisi (HST):** GST ve PST'nin bir arada olduğu ve British Columbia, Ontario ve New Brunswick, Newfoundland ve Labrador ve Nova Scotia Eyaletleri'nde geçerlidir. Diğer eyaletlerde de uyumlu hale getirilen HST, Kanada Vergi Kurumu tarafından toplanır. Alberta dışında her eyalet, uyumlaştırılmış hem Eyalet Satış Vergisi, hem de Harmonize Satış Vergisini uygulamaya geçirmiştir. Yukon, Northwest Territorisi ve Nunavut Eyaletleri'nde harmonize satış vergisi ve eyalet satış vergisi alınmamaktadır. Bu bölgelerde sadece GST alınır. Bu üç bölgede yüksek maliyetli yaşam koşulları nedeniyle bazı ilave vergi indirimleri de yapılmaktadır.

- **iii. Emlak Vergisi (PT):** Bu vergi yerel otoritelere ödenmektedir. Taşınmazı satan kişinin zaten belediyeye tam yıl emlak vergisi ödemiş olması durumunda, konutu alan kişi yıllık vergilerin geri kalanı için ödeme yapmak durumundadır. Her eyaletteki belediyelere göre emlak vergisi oranı değişmektedir. Taşınmaz Satış Vergisi (PTT) ile Emlak Vergisi (PT) arasındaki en önemli fark; PTT'nin sadece bir kere eyalete ödenen bir vergi olması, PT'nin ise yıllık olarak yerel otoritelere ödenmesidir. Ödenen tutarı her yıl farklı olmakla birlikte, genellikle emlak vergisi konut piyasa değerinin % 0,5 ile % 2,5'ine karşılık gelmektedir.

Ülkede yabancıların taşınmaz edinimlerinde taşınmazların piyasa değerleri üzerinden vergilemesi yapılmaktadır. Yabancı alıcılar (gerçek veya tüzel kişi) taşınmazların gerçek değerleri veya piyasa değerlerini beyan etmekte ve bunun üzerinden oldukça yüksek oranda vergi ödemektedirler. Yabancı alıcılara sağlanan tek kolaylık, yabancı alıcıların ülkeleri ile yapılan çifte

vergilendirmenin önlenmesi anlaşmaları ile Yukon, Northwest Territorisi ve Nunavut Eyaletleri'nde yüksek fiyatlar ve yaşam malieytlerine bağlı vergi indirimleri ve kolaylıklarıdır. Taşınmazın edinimde gerçek piyasa değeri üzerinden işlem yapılması ve yabancıların taşınmaz edinimi ile taşınmaz değerleme ve vergileme aşamaları arasında güç bağ kurulmuş olması nedeniyle söz konusu ülkede araştırma ekibi tarafından özellik gösteren üç eyalette 30 gün süreli yerinde inceleme yapılması hedeflenmiştir.

**v. Kanada'da Başlıca Yatırım Yapıları ve Araçları:** Ülkede yerleşik yabancılar ile tüzel kişilerin taşınmaz yatırımlarından farklılık bulunmakta olup, yatırım yapanların hukuki statülerin göre özet değerlendirme aşağıda sunulmuştur:

***Yerleşik olmayan kişilerin taşınmaz mülkiyeti edinimleri:*** Kanada'da yerleşik olmayan kişi veya yabancı; ikametgah amaçlı ve ticari amaçlı taşınmazları mevcut yasal düzenlemelerdeki sınırlamalar çerçevesinde edinebilmektedirler.

- **i.Ticari Gayrimenkul:** Yerleşik olmayan kişi doğrudan ticari gayrimenkul sahibi olabilir. Ancak kiracılardan alınan brüt kira geliri, federal mevzuat uyarınca % 25 oranında vergi stopajına tabi olmaktadır. Yine de federal vergilendirme amacıyla Kanada'da yerleşik olmayan yabancılar elde ettikleri toplam net gelirler üzerinden vergilendirilmeyi seçebilmektedir. Dahası Quebec Eyaleti'nde, Kanada'da yerleşik olmayan bir yabancı yatırımcı, eğer yıl sonunda Quebec Eyaleti'nde yerleşik olmadıysa, Quebec eyaleti tarafından herhangi bir vergilendirmeye tabi tutulmaz. *Hukuki sorumluluk ile ilişkili riskleri nedeniyle gerçek kişilerin doğrudan ticari gayrimenkule sahip olmaları tavsiye edilmemektedir*.

- **ii. İkamet Amaçlı Gayrimenkul:** Kanada'da yerleşik olmayan yabancı konutunu elden çıkardığında, Kanada'da yerleşik kişilere sağlanan vergi avantajlarından yararlanamaz. Yerleşik olmayan kişilerin, gayrimenkul satışlarından elde ettikleri gelir üzerinden vergi ödemeleri gerekmektedir. Verginin bir kısmı satıştan önce tahmini olarak belirtilen satış bedeli üzerinden hesaplanmakta ve stopaj vergisi olarak alınmaktadır. Ancak Kanada'nın diğer ülkelerle olan vergi anlaşmaları uyarınca bu uygulama değişiklik gösterebilmektedir.

***Bir aracı (trust) yoluyla gayrimenkul edinme:*** Ülkede yerleşik olmayanların bireysel ve kurumsal aracılar yoluyla taşınmaz edinimi mümkün olmaktadır. Bunlar da iki farklı özellik göstermektedir:

- **i. Yerleşik Bireysel/Kurumsal Aracı Yoluyla Taşınmaz Edinimi:** Bireysel veya kurumsal aracı yoluyla gayrimenkul sahibi olan kişiler, Kanada'da yerleşik olmasalar bile Kanada vatandaşları ile aynı vergi düzenlemelerine tabi olacaklardır. Yabancıların aracılar yoluyla elde ettikleri kira gelirleri, söz konusu yatırımların diğer gelirlerine eklenecek ve vergilemede birlikte dikkate alınacaktır. Aracı yoluyla gayrimenkul yatırımı yapmanın avantajı, özellikle Quebec Eyaleti'nde uygulanan ağır vergilerden muaf olunabilmesidir.

- **ii. Yerleşik Olmayan Bireysel/Kurumsal Aracı Yoluyla Taşınmaz Edinimi:** Aslında yerleşik olmayan aracılık kurumu ile gayrimenkul alımlarının en büyük avantajı, Quebec Eyaleti'ndeki sermaye ve kira gelirlerine uygulanan vergi muafiyetlerinden yararlanılmasıdır. Benzer şekilde, yerleşik olmayan aracılar, Kanada'da yerleşik olan kişilere uygulandığı gibi eğer net kira gelirleri üzerinden vergilendirmeyi seçmemişlerse, kira gelirlerinin % 25'i oranında vergi ödemekle yükümlü olurlar. Ülkede yerleşik aracı ile yerleşik olmayan aracı kullanma arasında elde edilen gelirlerin dağıtımında stopaj vergisinden kaynaklanan farklılıkların olduğu gözlenmektedir.

***Bir şirket aracılığı ile gayrimenkul edinme:*** Kanadalı bir şirket veya Kanada'da yerleşik olmayan bir şirket aracılığıyla taşınmaz edinimi mümkündür.

- **i. Kanadalı Bir Şirket Aracılığı İle Gayrimenkul Edinimi:** Yerleşik olmayan kişiler tarafından yönetilen bir Kanadalı şirkete ait taşınmazlardan kaynaklanan kira gelirleri federal ve eyalet vergilendirmeleri ile Quebec Eyaleti'nde uygulanan sermaye gelirleri üzerinden alınan vergileri ödemekle yükümlüdürler.

- **ii. Kanada'da Yerleşik Olmayan Bir Şirket Aracılığı İle Edinim:** Bir şirket Quebec Eyaleti'nde yerleşik olmamasına rağmen, sahip olduğu gayrimenkullerden kira geliri elde ettiğinden Quebec gelir vergisine tabi olacak ve Quebec Eyaleti'nde varlığı kabul edilecektir. Bu nedenle gelir

vergisi ve Quebec'te uygulanan sermaye gelirleri üzerinden alınan vergileri ödemekle yükümlü tutulmaktadırlar.

***Kanadalı bir ortak üzerinden gayrimenkul edinimi:*** Kanada'da bir ortak aracılığı ile de gayrimenkul yatırımlarının yapılabilmesi mümkündür. Bir Kanadalı şirket ile ortaklık ayrı bir tüzel kişilik teşkil etmez ve kar amaçlı iş yapan bireylerin bir araya gelmesiyle oluşur. Ortaklıklar vergilendirme nedeniyle gelirin hesaplanması için ayrı ayrı değerlendirilir. Ortaklık geliri tespit edildiğinde, bu gelir ortaklara hisseleri oranında dağıtılmakta ve vergilendirme bunun üzerinden yapılmaktadır.

**vi. Gayrimenkul Kullanım ve Satışına Getirilen Diğer Kısıtlamalar:** Taşınmazların kullanımı ve imar değişikliği konusunda bazı eyaletlerde özel düzenlemelerin yapıldığı dikkati çekmektedir. Bunun bazı örnekleri aşağıda kısaca özetlenmiştir:

- **Ontario Eyaleti:** Ontario Planlama Yasasına (Planning Act) göre bazı istisnalar dışında mülkiyet parselleri (parcel) ifraz edilerek daha küçük parseller halinde yerel planlama komitesinden izin alınmadan satılamayacağı gibi, 21 yıldan uzun süreli kiralama sözleşmesi yapılamaz ve taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilemez.

- **British Columbia Eyaleti:** Ontario Planlama Yasasına benzer bir yasa bulunmamakla beraber Tapu Yasasına (Land Title Act) göre belli şartlar karşılanmadan arazi parçasının (lot) bir kısmının kiralanması yasaklanmıştır. Ancak binalar için bu durum geçerli değildir. Alberta Eyaleti'nde de Belediye Yönetim Yasası ile (Municipal Government Act) benzer uygulamalar yapılmaktadır. Diğer yandan belirtilen eyaletlerde bir taşınmaz ve konutun satılabilmesi için gayrimenkul malikinin yanısıra eşinin de onayının alınması gerekebilmektedir.

- **Eyalet ve Belediye Devir Vergileri İle Eyalet Satış Vergileri:** Eyalet ve belediyelerin gayrimenkul alım satımlarında uyguladıkları vergiler ülke genelinde farklılık göstermektedir. Örneğin, Ontario Eyaleti'nde %1,5 oranından fazla olmayan bir oranda gayrimenkul devir vergisi alınmaktadır. Eyaletin başkenti olan Toronto'da ise buna ek olarak, yaklaşık %1,5 oranında belediye devir vergisi uygulanmaktadır. Ayrıca gayrimenkulle beraber gelen çeşitli eşyalar için de ayrıca satış vergisi ödenmesi gerekmektedir.

- Federal Mal ve Hizmet Vergisi olan GST sadece yeni binaların satışında alınmaktadır. Ancak büyük tadilat geçirmiş binalar da yeni bina gibi değerlendirilmektedir. Eyalet satış vergileri genelde satış fiyatının içindedir. Diğer taraftan gayrimenkulü aldıktan sonra yıllık olarak ödenmesi gereken emlak vergilerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

- **Kiralanan Taşınmazların Vergilendirilmesi:** Uzun süreli kiralama sözleşmeleri Kuzey Amerika'da çok yaygın olmasa da son senelerde daha sık uygulanmaya başlanmıştır. Eyaletler bu tip sözleşmelerde sözleşmenin uzunluğuna bağlı olarak gayrimenkul devir vergileri almaktadırlar. Ayrıca belediyeler de çeşitli vergiler uygulayabilmektedirler. Örneğin Toronto Eyaleti'nde 50 yılın üzerindeki kira sözleşmelerinde hem eyalet, hem de belediye devir vergilerinin ödenmesi gerekmektedir.

- **Gayrimenkul Maliklerine Yönelik Düzenlemeler:** Alınan gayrimenkulde kiracılar varsa, farklı düzenlemelerin dikkate alınması gerekmektedir. Ontario'da Kiracı Koruma Yasası (Tenant Protection Act) en önemli düzenleme olmakla beraber kira artırımı, kiracının, kiralanan taşınmazdan çıkarılmasına ilişkin spesifik düzenlemelerin incelenmesinde fayda bulunmaktadır. Quebec, Alberta ve British Columbia Eyaletleri'nde de benzer düzenlemeler bulunmaktadır.

- **Ortak Girişimler:** Gayrimenkul yatırımcıları başka yatırımcılarla ortak girişimde bulunmayı tercih edebilirler. Kanada'da bu tip girişimler ortak girişim şirketi kurma, ortaklık, ortak mülkiyet ile satış ve geri kiralama biçimlerini almakta olup hepsine ilişkin farklı düzenlemeler ve vergi yükümlülükleri bulunmaktadır.

- **Konut Finansman Sistemi (Mortgage):** Kanada'da yerleşik olmayanların uzun vadeli konut finansman (mortgage) işlemlerinde ön ödeme genelde satış bedelinin % 35'i olarak belirlenir. Gayrimenkule dayalı kredileme işlemlerinde bankalar üzerindeki finansal riski azaltmak için kredi-değer oranı % 35 olarak uygulanmaktadır. Konut kredisi başvurularında çeşitli iletişim araçları aracılığı ile mülakat yürütülmesi, kişisel ve finansal bilgilerin ibrazı, uygulanan başlıca işlemler

arasında yer almaktadır. Ülkede uzun vadeli konut finansmanı işlemleri yabancı bankalar tarafından yürütülememektedir.

**vii. Ülkede Taşınmaz Edinimi ve Yabancı Yatırımların Durumu:** Ülkede yabancıların taşınmaz edinimleri ve yabancı yatırımların önemi giderek artış göstermektedir. Tarihsel olarak 1960'ların sonu ve 1970'lerin başında yabancıların mülkiyet edinmesi Kanada'da politik bir sorun olarak algılanmıştır. 1980'ler ve sonraki dönemlerde Kanada'ya ABD yatırımlarının, Serbest Ticaret Anlaşmaları yapılmasından sonra hızla artmaya başladığı dikkati çekmektedir. Aynı dönemlerde ABD'de yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik kaygıların artış gösterdiği ve artan toplumsal duyarlılığa paralel yabancı edinimlerine yönelik düzenlemelerin yapıldığı gözlenmektedir.

Kanada'da yabancı yatırımlarının net ekonomik fayda açısından değerlendirme yapılması yanında yatırımların aynı zamanda ulusal güvenlik açısından da incelenmesi konusu önem kazanmıştır. *Kanada'da yabancı yatırımlara ilişkin kaygılar, Çin'in bu ülkedeki enerji yatırımları ile birlikte artış göstermiş ve bu alanda özel düzenlemelerin yapılması yoluna gidilmiştir*. Bu amaçla Aralık 2007 tarihinde Kanada Hükümeti tarafından başka bir ülkedeki kamu şirketlerinin (başka bir ülkede mülkiyeti kamuya ait olan şirketlerin) Kanada'da yapacakları yatırımlara ilişkin yayımlanan kararda, devlet mülkiyetindeki bir şirketin Kanada'da yatırım yapabilmesi için Kanada şirketleri için öngörülmüş kurumsal yönetim standartlarına sahip olup olmadığının araştırılması koşulunun aranacağı hüküm altına alınmıştır. Yabancı yatırımlar için cazip bir ülke konumuna gelen Kanada'da sektörlere göre yabancı yatırımlara bakıldığında madencilik, petrol ve doğal gaz çıkarılması, imalat ve finans sektörlerinin en fazla yabancı yatırım çeken alanlar olduğu görülmektedir. Kanada'nın, kendi şirketlerinin yurtdışındaki yatırımlarında liberal bir politika izlediği, buna karşılık Kanada'ya yapılan yabancı yatırımlarda daha korumacı bir yaklaşıma sahip olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır.

**viii. Kanada'nın Yabancı Yatırımlara Yönelik Politikaları:** Ülkenin yurtdışında yatırım fırsatlarının geliştirilmesi ve uluslararası düzeyde rekabet gücünün devamlılığının sağlanmasına yönelik güçlü yabancı yatırımları politikası oluşturulmuştur. Bu kapsamda doğrudan yabancı yatırım, Kanadalı şirketler ile bilgiye dayalı küresel ekonomide tüketiciler ve çalışanlar arasında bir bağ kurmaktadır. Buna ilave olarak sağlanan istihdamın yanısıra, yeni teknoloji, yönetim teknikleri ve yeni pazar olanakları da sağlamaktadır. Kanada Dışişleri Bakanlığı ile Uluslararası Ticaret Bakanlığı verilerine göre ülkenin, dünyanın en önemli doğrudan yabancı yatırımları yapan ve yabancı yatırımları çeken bir ülke konumunda olduğu görülmektedir (Çizelge 8, Çizelge 9).

**Çizelge 8.** Kanada'nın Yurtdışındaki Doğrudan Yabancı Yatırımları (Milyon CAD $)

| Göstergeler | Yıllar | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2002** | **2003** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007** | **2008** | **2009** |
| Toplam | 435,494 | 412,217 | 448,546 | 452,195 | 524,749 | 515,445 | 637,281 | 603,1 |
| Ülke Grupları | | | | | | | | |
| AB-27 | 90,264 | 107,153 | 121,375 | 113,995 | 130,326 | 129,927 | 136,612 | |
| NAFTA | 203,193 | 172,652 | 201,109 | 206,795 | 234,951 | 235,057 | 314,600 | |
| ANDEAN | 3,301 | 2,877 | x | 2,734 | 2,625 | 2,663 | n.a. | |
| APEC | 245,058 | 210,481 | 239,897 | 241,805 | 269,041 | 269,724 | 353,726 | |
| CARICOM | 37,872 | 39,401 | x | x | x | 52,757 | n.a. | |
| EFTA | x | 6,610 | 7,663 | 7,883 | 9,226 | 10,176 | n.a. | |
| Gelişmekte Olan Ülkeler | 108,706 | 106,417 | 101,980 | 111,480 | 147,076 | 139,496 | n.a. | |
| En Az Gelişmiş Ülkeler | 3,240 | 2,591 | 1,565 | 1,661 | 533 | 767 | n.a. | |
| Sahara Altı Afrika | 2,557 | 1,879 | 2,598 | 3,139 | 3,108 | 3,285 | n.a. | |

Kaynak: T.C. Başbakanlık Dış Ticaret Müsteşarlığı İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi,Kanada Ülke Raporu 2011.

Ülkenin 2009 yılında yurtdışındaki toplam doğrudan yabancı yatırımcı tutarı 603,1 milyar Kanada Doları, yabancıların Kanada'da yaptığı toplam doğrudan yabancı yatırımları tutarı ise 517,6 milyar Kanada Doları olarak gerçekleşmiştir. 2002 yılından bu yana Kanada'nın yurtdışındaki yatırım stoğu ülkeye çekilen miktardan daha yüksek düzeyde gerçekleşmektedir. Diğer yandan

Kanada ağırlıklı olarak Kuzey Amerika Serbest Ticaret Anlaşması (North American Free Trade Agreement-NAFTA), Asya-Pasifik Ekonomik İşbirliği Örgütü (Asia-Pacific Economic Cooperation-APEC) ve AB Ülkelerine doğrudan yabancı yatırımları yapmakta, aynı zamanda söz konusu ekonomik alanlar ve entegrasyonlara dahil olan ülkelerden de doğrudan yabancı yatırımları çekmektedir.

**ix. Kanada'nın Yatırımların Karşılıklı Teşviki ve Korunması Anlaşmaları (FIPA):** Kanada Hükümeti, Kanada'lı şirketlerin uluslararası yatırımları önemli bir rekabet stratejisi olarak görmesinden hareketle, çeşitli ülkelerle yatırımların karşılıklı teşviki ve korunması anlaşmalarını imzalamaktadır. Kanada'nın toplam 26 adet yürürlükte olan FIPA anlaşması bulunmaktadır. Bu ülkeler; Arjantin, Ermenistan, Barbados, Costa Rica, Hırvatistan, Ekvator, Çek Cumhuriyeti, Mısır, El Salvador, Macaristan, Ürdün, Letonya, Lübnan, Panama, Peru, Filipinler, Polonya, Romanya, Rusya, Slovak Cumhuriyeti, Tayland, Trinidad ve Tobago, Ukrayna, Uruguay, Venezuella'dır. Diğer yandan Kanada; Çin, Endonezya, Moğolistan, Polonya, Tanzanya, Tunus ve Vietnam ile FIPA anlaşmaları müzakerelerini yürütmektedir. Bu tür anlaşmaları imzalamakla, Kanada'lı şirketlerin uluslararası pazarlara erişiminin sağlanması, girdi maliyetlerinin düşürülmesi, önemli kaynaklara güvenli ulaşımlarının sağlanması, yeni teknolojiler elde etmeleri ve yabancı tüketicilere daha iyi hizmet sunmaları hedeflenmektedir. Ayrıca yabancı ülkelerdeki politik riskler, ayrımcılık, zayıf hukuki altyapı ve keyfi uygulamaların olumsuz etkileri ile şirketlere el konulması ihtimalinin bertaraf edilmesi de amaçlanmaktadır. Böylece Kanadalı şirketlerin uluslararası pazarlarda küresel ölçeğe hitap eden strateji geliştirmeleri sağlanarak, küresel değer zincirinden maksimum fayda elde etme imkanı sunulmaktadır.

**Çizelge 9.** Kanada'ya Yapılan Doğrudan Yabancı Yatırım Stoğu (Milyon CAD $)

| Göstergeler | Yıllar | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2002** | **2003** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007** | **2008** | **2009** |
| Toplam | 356,819 | 373,685 | 379,450 | 397,828 | 438,648 | 491,287 | 504,864 | 517,6 |
| Ülke Grupları | | | | | | | | |
| AB-27 | 94,239 | 102,158 | 100,280 | 101,497 | 105,753 | 128,501 | 133,068 | |
| NAFTA | 231,748 | 238,271 | 243,615 | 251,799 | 271,357 | 292,919 | 293,854 | |
| APEC | 247,607 | 255,490 | 261,884 | 272,465 | 288,641 | 314,051 | 315,350 | |
| CARICOM | 451 | 664 | x | 788 | 837 | 1,228 | n.a. | |
| EFTA | 8,953 | 8,626 | 9,618 | 13,759 | 15,495 | 18,182 | n.a. | |
| MERCOSUR | x | x | 1,868 | 3,074 | 11,889 | 12,934 | n.a. | |
| Gelişmekte Olan Ülkeler | 10,715 | 11,160 | * 3,850 | 16,458 | 28,222 | 38,291 | n.a. | |
| En Az Gelişmiş Ülkeler | 1 | 4 | x | x | x | 5 | n.a. | |
| Sahara Altı Afrika | 291 | 276 | n.a. | x | 1,105 | x | n.a. | |

Kaynak: T.C. Başbakanlık Dış Ticaret Müsteşarlığı İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi,Kanada Ülke Raporu 2011.

**x. Kanada'nın Doğrudan Yabancı Yatırımları:** Kanada'ya yapılacak doğrudan yabancı yatırımlar, Kanada Yatırım Kanunu (Investment Canada Act) ve Yönetmelikleri ile düzenlenmiştir. Kanada Yatırım Kanunu'nun amacı, *artan sermaye ve teknolojinin Kanada'ya fayda sağladığı ve ulusal güvenliğin önemi vurgulandıktan sonra, bu ülkede Kanadalı olmayanlar tarafından yapılacak önemli yatırımlar ile ulusal güvenliğe zarar verme ihtimali bulunan yatırımların (birleşme ve satın almalar dahil) gözden geçirilmesine zemin oluşturulması* şeklinde belirlenmiştir. Kanadalı şirketlerin satın alınmasına yönelik bazı işlemler bu gözden geçirmeden muaf tutulmuştur. Kanadalı bir şirket ile birleşme, konsolidasyon veya satın alınması işleminde, oylama hakkının değişmemesi halinde bu tür yatırımlar gözden geçirilme gerekliliğinden muaf tutulmaktadır.

*Kanadalı olmayan kişilerin*; yeni bir "Kanada şirketi" kurulmasına yönelik yaptıkları yatırımlar ile ilgili Kanunun 28 (1) inci maddesine göre Kanadalı bir şirketin kontrolünün ele geçirilmesine yönelik satın alma işlemlerinden gözden geçirmeye tabi olmayan yatırımlarında *"bildirimde bulunulması"* gerekmektedir. Bildirimin, yatırıma başlanmadan veya başlandıktan sonra

en geç 30 gün içinde Kanada Sanayi Bakanlığı'na yapılması gerekmektedir. Yatırımın kültürel ve doğal kaynaklar ile ilgili olması halinde ayrıca Kanada Kültürel Miras Bakanlığı'na da (Department of Canadian Heritage) bildirim yapılması gerekli olmaktadır. Belirli sınırlamalar dışında Kanadalı olmayan bir kişinin, Kanadalı bir şirketin kontrolünün ele geçirilmesine yönelik yatırımları *"gözden geçirmeye"* tabi tutulmaktadır. Gözden geçirme gerektiren yatırım müracaatlarının yukarıda belirtilen birimlere yapılması gerekmektedir. Gözden geçirmeye tabi yatırımlara ilişkin sınırlar ise; *doğrudan satın almalarda 5 milyon Kanada Doları ve üzeri, dolaylı olarak Kanadalı şirketin ele geçirilmesine yönelik işlemlerde 50 milyon Kanada Doları ve üzeri olan yatırım projeleri* olarak tespit edilmiştir.

Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) üyesi yatırımcılar için limitler her yıl yeniden belirlenmekte olup, 2010 yılında DTÖ üyesi yatırımcıların gözden geçirmeye tabi olan Kanadalı şirketin kontrolünün ele geçirilmesine yönelik yatırımlarında limit 299 milyon Kanada Doları olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla 299 milyon Kanada Doları ve üzeri yatırımları gözden geçirmeye tabi olmaktadır. Bu çerçevede, yatırım bildirim, gözden geçirme gereklilikleri ve sınırlamalara ilişkin bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

• **I-Yeni Yatırımlar:** Ülkede yabancı girişimciler tarafından yeni yatırım projelerinin planlanması ve inşaat aşamalarında hem Sanayi Bakanlığı, hem Kültürel Miras Bakanlığı'na bildirim yapılması gerekmektedir.

| **DOĞRUDAN SATIN ALMALAR** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **DTÖ YATIRIMCISI** | | | **DTÖ ÜYESİ OLMAYAN YATIRIMCI** | |
| **<5 milyon $** | **5-299 milyon $ arası** | **>299 milyon $** | **<5 milyon $** | **>5 milyon $** |
| • Her iki Bakanlığa bildirim yapılması | • Her iki Bakanlığa bildirim yapılması | • Gözden Geçirme | • Her iki Bakanlığa bildirim yapılması | • Gözden Geçirme |

• **II-Kanadalı Şirketin Kontrolünün Ele Geçirilmesine Yönelik İşlemler:** Mevcut Kanada şirketlerinin hisselerinin ele geçirilmesine yönelik düzenlemeler DTÖ üyesi olan ve olmayan ülkeler için ayrı ayrı saptanmış ve uygulamaya konulmuştur;

| **DOLAYLI SATIN ALMALAR** | | | |
|---|---|---|---|
| **DTÖ YATIRIMCISI** | | **DTÖ ÜYESİ OLMAYAN YATIRIMCI** | |
| • % 50'den fazla varlık alınması ve Kanadalı şirketin toplam varlık değerinin 5 milyon $'dan büyük olması veya<br>• % 50'den az varlık alınması fakat Kanadalı şirketin toplam varlık değerinin 50 milyon $'dan fazla olması halinde: | • % 50'den fazla varlık alınması ve Kanadalı şirketin toplam varlık değeri 5 milyon $'dan az olması veya<br>• % 50'den az varlık alınması ve toplam varlık değerinin 50 milyon $'dan az olması halinde: | • % 50'den fazla varlık alınması ve Kanadalı şirketin toplam varlık değerinin 5 milyon $'dan büyük olması veya<br>• %50'den az varlık alınması fakat Kanadalı şirketin toplam varlık değerinin 50 milyon $'dan fazla olması halinde: | • % 50'den fazla varlık alınması ve Kanadalı şirketin toplam varlık değeri 5 milyon $'dan az olması veya<br>• % 50'den az varlık alınması ve toplam varlık değerinin 50 milyon $'dan az olması halinde: |
| ➢ Sanayi Bakanlığı'na bildirim,<br>➢ Kültür Bakanlığı'na gözden geçirme müracatı | ➢ Her iki Bakanlığa bildirim yapılması | ➢ Her iki Bakanlığa gözden geçirme müracatı | ➢ Her iki Bakanlığa bildirim yapılması |

**xi. Genel Değerlendirme:** Dünyada yüzölçümü en büyük olan ikinci ülke ve kişi başına düşen arazi mikarının en yüksek olduğu Kanada'da toplam arazi varlığının % 89'u federal hükümet ve eyalet hükümetlerinin mülkiyetinde, kalan kısmı ise İngiliz Kraliyet ailesine ait araziler ile özel mülkiyete konu arazilerden oluşmaktadır. Ülkede yabancı gerçek ve tüzel kişilerin edinebileceği taşınmazların ülke yüzölçümü içindeki payının oldukça düşük olduğu ve eyalet düzeylerinde taşınmaz edinimlerine diğer sınırlamalar yanında miktar yönünden de sınırlama getirildiği ve yabancı edinimlerinin kapsamlı biçimde kontrol edildiği ortaya çıkmaktadır. Ülkede özel mülkiyete

konu olabilecek arazilerin eyaletlere göre ediniminde yabancılara hem miktar ve konum olarak, hem de ikamet yönünden kısıtlamaların getirildiği, ilke olarak tarım arazisinin yabancıların tarım dışı amaçlarla kullanımı ve edinimlerine izin verilmediği gözlenmektedir.

Ülkede yabancıların taşınmaz edinimlerinde taşınmazların piyasa değerleri üzerinden vergilendirme yapılmaktadır. Yabancı alıcılar (gerçek veya tüzel kişi) taşınmazların gerçek değerleri veya piyasa değerlerini beyan etmekte ve bunun üzerinden oldukça yüksek oranda vergi ödemektedirler. Yabancı alıcılara sağlanan tek kolaylık, yabancı alıcıların ülkeleri ile yapılan çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmaları ile Yukon, Northwest Territorisi ve Nunavut Eyaletleri'nde yüksek fiyatlar ve yaşam maliyetlerine bağlı vergi indirimleri ve kolaylıklarının yapılmasıdır. Taşınmazın ediniminde gerçek piyasa değeri üzerinden işlem yapılması ve yabancıların taşınmaz edinimi ile taşınmaz değerleme ve vergileme bağının kurulmuş olması, Kanada modelinin proje kapsamında detaylı olarak inceleme konusu yapılmasına neden olmuştur. Türkiye'de yürütülen alan çalışmalarının sonuçlarına göre yabancı alıcıların taşınmaz edinimlerinde beyan ettikleri değerlerin söz konusu taşınmazların gerçek piyasa değerlerinin çok altında kaldığı tespit edilmiştir. Bu koşullarda alan çalışmalarının tamamlanmasına paralel ulusal model geliştirme çalışmalarında kullanılmak ve özellikle taşınmaz değerleme çalışmaları ile yabancı edinimleri ve vergileme alanlarının entegrasyonunun yapılması açısından Kanada'nın seçilmiş üç eyaletinde en fazla 20-30 gün süreli yerinde inceleme yapılması hedeflenmiştir.

Ülkede yabancı edinimleri ve özellikle yabancı yatırımcılar ile başka bir ülkenin kamu şirketlerinin taşınmaz edinimlerinin neden oldukları duyarlılıkları azaltmak için Aralık 2007 tarihinde Kanada Hükümeti tarafından başka bir ülkenin kamu şirketlerinin Kanada'da yapacağı yatırımlarda, Kanada şirketleri için öngörülmüş *kurumsal yönetim standartlarına uygunluk araştırmasının yapılması* zorunluluğu getirilmiştir. Bu yolla ülkede yatırım yapmak isteyen firmaların; profesyonel yönetim, firma yapısı, yatırım hedefleri ve mali büyüklükleri, yatırım kaynakları ile yatırım için ayrılan kaynakların kara para ile mücadele yönünden analizi, ulusal güvenlik ve diğer yönlerden analizi yapılmakta ve koşulları uygun olmayan firmalara çalışma izni verilmemesi mümkün olmaktadır. Ülkede yabancı yatırımlarının net ekonomik fayda açısından değerlendirme yapılması yanında yatırımların aynı zamanda ulusal güvenlik açısından da kapsamlı olarak incelenmesi konusu önem kazanmış olup, bu durum yabancı yatırımcılar ister DTÖ üyesi ülkelerden olsun, ister diğer ülkelerden olsun ilgili bakanlıklara yatırıma başlamadan veya başladıktan sonraki 30 gün içinde başvuru yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Kanadalı olmayan şirketlerin yeni yatırımlarda izin almaları ile Kanada'daki şirketlerin ele geçirilmesine yönelik özel düzenlemeler ile ilgili bakanlıklardan izin alma zorunluluğu getirilmiştir.

## 5. MEKSİKA'DA YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN KAPSAMLI ANALİZİ

Meksika, Kuzey Amerika'da tarihi çok eskilere dayanan tek ülke olarak bilinmektedir. Meksika'nın resmi adı Meksika Birleşik Devletleri olup, başkenti Meksiko şehridir. Ülke, Federal Cumhuriyet ile yönetilmektedir. 31 eyalet ve 1 federal bölgeden oluşan ülkede, 1810 yılında İspanyol egemenliğine son verilmiş ve 5 Şubat 1917 tarihinde Meksika Anayasası kabul edilmiştir. Anayasa; yürütme, yasama ve yargı erkleri arasında güçler ayrılığı ilkesine dayanır. Kişi hak ve özgürlüklerini güvence altına alan anayasada temel ekonomik ve siyasal ilkeler de yer alır. Yerel hükümetler, ulusal düzeyde federal organizasyona tabi olmakla birlikte idari, yasama ve adli kuruluşlara sahiptirler. Federal yapıya rağmen, Meksika siyasi sistemi ciddi bir merkezileşme özelliği göstermektedir. Eyalet hükümetleri, gelirleri açısından Federal Başkente bağımlı durumdadırlar.

Meksika 1.972.550 km² yüz ölçümüyle Latin Amerika ülkeleri arasında Brezilya ve Arjantin'den sonra üçüncü büyük ülke durumundadır. Kuzeyde Amerika Birleşik Devletleri, güneyde Guatemala ve Belize ile sınır komşusu olan Meksika'nın, Kuzey pasifik Okyanusu ve Karayip Denizi'nde kıyısı bulunmaktadır. ABD ile 3.118 km olan sınır uzunluğu, Belize ile 250 km, Guatemala ile 96 km olup, kıyı uzunluğu 9.330 km'dir. Meksika, yüksek dağların, alçak sahil düzlüklerinin, yüksek platolarının ve çölün yer aldığı zengin bir topografik yapıya sahiptir. Yüzey şekillerindeki bu olağanüstü çeşitlilik sonucu olarak ülke sekiz coğrafi bölgeye ayrılır.

Ülkenin toplam arazi varlığının % 12,99'u ekilebilir arazi olup, toplam arazi varlığı içinde tarıma açılan arazinin payı oldukça düşük düzeydedir. Ekilebilir arazi varlığının sadece % 13'ünde sürekli tarım yapılmakta ve kalan kısmı aktif olarak tarıma tahsis edilememiştir. Ülkenin zengin

doğal kaynakları da bulunmaktadır. Özellikle petrol, gümüş, bakır, çinko, altın, kursun, doğal gaz ve kereste üretimi temel doğal kaynaklar arasında bulunmaktadır.

Meksika'nın 1980'lerin başlarında yaşadığı dönüşüm ve NAFTA'ya katılımın da etkisi ile ülke modern ve geleneksel sanayi ve tarımdan oluşan ve özel sektörün öncülüğünde giderek gelişme kaydeden serbest piyasa ekonomisine sahip olmuştur. Ekonomide yaşanan olumlu gelişmeler ve petrolün sağladığı avantajlara rağmen kişi başına düşen milli gelir (satın alma gücü açısından) Latin Amerika ülkelerine göre yüksek, OECD ülkeleri ile karşılaştırıldığında düşük düzeyde kalmaktadır.

**i. Meksika Kanunlarında Taşınmaz Kavramı ve Kapsamı:** Meksika; siyasi yapı ve hukuk sistemi olarak federal sisteme sahip bir devlet olduğundan, ülkede hem federal devlet, hem de eyalet yasaları uygulanmaktadır. Mülkiyet ve gayrimenkul, daha çok 32 eyaletin uyguladığı eyalet yasalarının kapsamında yer almaktadır. Ancak, mülkiyetle ilişkili bazı federal yasalar da mevcuttur. Genel olarak kamuya ait ve bireylere ait taşınmazlar olarak adlandırılsa da, federal devlet, eyaletler, belediyeler ve özel kanunlar eşliğinde belirlenen kamu taşınmazları, herkese açık, mülkiyeti kamuya ait ortak kullanım taşınmazları (common use properties), kamuya ait olup kamu tüzel kişiliğinin kardırılarak bireylere tahsis olabilecek taşınmazlar, özel mülkiyete dahil olan taşınmazlar (privately owned) şeklinde dört farklı taşınmaz tanımlanmıştır.

Meksika Anayasası'nın 27. bendinin 1. paragrafında gerek özel, gerekse özel hukuk tüzel kişisi olarak yabancılar belirlenen "yasak bölgeler" dışında taşınmaz maliki olabilmektedirler. *Yabancı edinimlerine yasaklanmış olan bölgeler ise; sahile 50 km ve coğrafi sınırlara 100 km'ye kadar uzaklıktaki alanlar olarak tespit edilmiştir.* Birçok ülkede yabancıların edindikleri özellikle konut ve ikinci konut alanlarının genellikle kıyılarda olduğu dikkate alınırsa, ülkede kıyıdan itibaren 50 km'lik hat boyunca yabancıya taşınmaz edinimi hakkının verilmemesi veya söz konusu hat boyunca bütün taşınmazların yabancı edinimi yönünden yasaklı olması, ülkede mesken olarak kullanımdan çok üretim amaçlı yabancı edinimlerinin öne çıkarılmak istenmesi ile açıklanabilecek bir uygulama olarak görülmektedir.

Meksika'da yabancıların edinimi yönünden iki grup taşınmaz stokunun varlığı dikkati çekmektedir. Diğer bir ifadeyle yabancıların taşınmaz edinimleri yönünden özellik gösteren iki tür gayrimenkul arasında; yasaklı bölgelerin dışında kalan yabancıların edinebilecekleri gayrimenkuller ile yasaklı bölgelerin içinde kalan yabancıların direkt mülkiyet sahibi olamayacağı gayrimenkuller bulunmaktadır. Bunların temel özellikleri ve edinim süreçleri kısaca aşağıda açıklanmıştır:

**ii. Yasak Bölge İçinde Kalan Taşınmazların Edinimi:** Yabancılar yasak bölge içinde kalan hiçbir taşınmaza direkt olarak sahip olamazlar. Bir yabancının yasak bölge içinde bir taşınmaza sahip olabilmesi ancak tröst mekanizmasıyla gerçekleşebilmektedir. Bu mekanizma, yabancıya tahsis yapılmadan taşınmazı edinme hakkı doğurmaktadır. Bilinen en yaygın tröst Fideicomiso'dur. Bu sayede yabancı, bir gayrimenkule sahip olan herkes gibi, kullanma, satma, kiralama ve devretme haklarına sahip olmaktadır. 30 ile 50 yıl için yapılan bu tröstlerin süresi yenilenebilmektedir. Bununla birlikte söz konusu uygulama 2.000 $m^2$'ye kadar olan gayrimenkuller için geçerli olmaktadır. Daha büyük yüzölçümüne sahip olan gayrimenkuller için yabancının söz konusu gayrimenkulde geliştirme planı uygulayacağına dair bildirimde bulunması gerekli olmaktadır. Diğer bir ifadeyle Fideicomiso, yasal mülkiyeti Dışişleri Bakanlığı'nın izniyle Meksika Bankası'nda bulunan, bankanın satın alan yabancı lehine idare ettiği ve yabancılara kendi mülkiyet haklarıyla aynı hakları sağlamasına olanak veren bir kullanım biçimi veya taşınmaz yönetim modeli olarak görülebilir.

*Meksika'da yabancıların yasaklı bölge içinde kalan bir taşınmazı edinmesinin başka bir yolu da, ancak bir Meksika firmasıyla ortak olarak taşınmazın edinilebilmesidir*. Bu işlemde yabancı yatırımcılar ancak her sektörde aşağıda açıklanan oranlar doğrultusunda hisse sahibi olabilmektedirler. Yasak bölge içinde kalan bir gayrimenkul % 100 yabancı sermayeli bir Meksika şirketi Fideicomiso olmadan da edinilebilmektedir. Ancak bu konut dışı yatırımlar yapmamak ve daha yüksek su, elektrik ve telefon faturaları ödemeyi kabul etmek şartıyla gerçekleşmektedir.

**iii. Yasak Bölge Dışında Kalan Taşınmazların Edinimi:** Yabancılar yasak bölge dışında kalan taşınmazları söz konusu taşınmazın özel mülkiyete konu olabileceğinin ispatlanması şartı ile kanunlarca öngörülen alanlarda kullanılmak üzere direkt olarak edinebilmektedirler.

Meksika'da bir yabancının direkt olarak gayrimenkul edinmesinin törstlerden başka bir yolu

da *Calvo Özel Şartı*'dır. Bu kavramsal olarak Meksika'da gayrimenkul edinen veya iş yapmak isteyen bir yabancının kendi rızasıyla haklarından vazgeçmesi koşuludur. Bu Şart, Meksika hükümetine genel koşulların uygulanması hakkını vermektedir. Diğer bir deyişle bu Şart, bir yabancı gerek hakları, gerekse yükümlülükleri açısından kendisini Meksika vatandaşı gibi kabul ederek kendi devletlerinden lehlerine aracılık etmelerini beklememeleri anlamına gelmektedir. Dolayısıyla bu koşul ile bir yabancının sadece Meksika vatandaşı gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerine açık alanlarda bile mülkiyet hakkı edinmesi mümkün olabilmektedir. Şartın gereğinin yerine getirilmemesi durumunda gayrimenkulün mülkiyeti tekrar Devletin dönmekte ve yabancı hakkını yitirmektedir. Ancak tarım ve orman arazilerinde yabancılar gayrimenkulün bulunduğu eyaletin yüzölçümü kısıtlamalarına uymak şartı ile gayrimenkul edinebilmektedir. Diğer bir ifadeyle Meksika'da her bir eyalette yabancıların edinimine açılan taşınmazlardan yapılabilecek edinimin üst sınırları hem toplam, hem konum, hem de taşınmazların türlerine (tarım ve orman arazisi, kentsel arazi, konut, işyeri gibi) göre ayrı ayrı tespit edilerek söz konusu normların sıkı biçimde uygulaması yapılmaktadır.

**iv. Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları:** NAFTA üyeliğinin ve özelleştirme politikalarının etkisiyle Meksika'ya yabancı sermaye girişinde son yıllarda büyük artışların olduğu saptanmıştır. Meksika, yabancı sermaye girişi açısından Latin Amerika'da ikinci sırada yer almakta olup, yabancı yatırımları 2010 yılında 12,24 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Meksika'dan Amerika'ya yaşanan göç sorununu, ABD'nin önerisiyle yabancı yatırımların yer aldığı ve gümrüksüz ve kotasız ara ve sermaye malı imalatına imkan veren "Maquilador Üretim Bölgeleri" kurularak önlemiş, bu sistemden her iki ülkede fayda sağlamıştır. ABD, ülkesine olan göçü durdurmuş ve fason imalatla düşük maliyetli üretim malları üreterek üçüncü dünya ülkelerinde pazar gücünü arttırmış, Meksika ise, yabancı sermaye girişini hızlandırarak, istihdam imkanı sağlamış, ekonomik sorunlarının bir kısmına çözüm bulmuş ve bu üretim bölgelerinde çalışarak yetişen nitelikli insan gücüne kavuşmuştur.

Ticaretinin % 90'ından fazlasını serbest ticaret anlaşmaları ile yürüten Meksika'nın 44 ülkeyi kapsayan 12 Serbest Ticaret Anlaşması yürürlükte bulunmaktadır. 1993 yılında uygulanmaya başlanan ve NAFTA'nın ilgili hükümleri ile uyumlu olan Yabancı Yatırım Kanunu gereğince, yabancı yatırımcıların büyük kısmına yerli yatırımcılarla eşit muamele yapılmakta ve birçok proje için otomatik onay kriterleri kolaylaştırılmaktadır.

Meksika'da ekonomik faaliyetler yasalara aşağıdaki biçimde gruplara ayrılmaktadır:

- Devletin yürütmesi gereken ekonomik faaliyetler,
- Meksika vatandaşlarına ayrılmış ekonomik faaliyetler,
- Meksika'daki tüzel kişilerin ana sermayesinde azınlıkta payı olan yabancılara kısıtlı izin verilen ekonomik faaliyetler,
- Yukarıdaki grupların dışında kalan ve % 100 yabancı sermaye ile kurulan tüzel kişilere izin verilen faaliyetler.

Yeni Yabancı Yatırım Yasası gereğince, petrol ve diğer hidrokarbonlar, temel petrokimyasallar, elektrik, nükleer enerji üretimi, radyoaktif mineraller, telgraf ve telsiz telgraf, posta hizmetleri, banknot ve madeni para basımı, havaalanı, liman ve helikopter alanlarının işletmesi ve yönetimi sadece devletin kullanımına ayrılmış ekonomik faaliyetler olarak tanımlanmıştır.

Yurtiçi yolcu ve yük taşımacılığı, perakende akaryakıt satışı ve likit petrol gazı dağıtımı, radyo ve televizyon yayın hizmetleri (kablo tv hariç), kredi birlikleri, kalkınma bankacılığı kurumları, uygulamadaki hükümler ile açıkça belirlenen profesyonel ve teknik hizmetler, sadece Meksika vatandaşları ve yabancı sermayeye kapalı Meksika şirketlerine ayrılmış ekonomik faaliyetlerdir.

Kooperatif üretim şirketlerinde yabancı sahipliği en fazla % 10, yurtiçi havayolu taşımacılığı ile havayolu taksi ve özel havayolu taşımacılığında en fazla % 25, sigorta şirketleri, döviz ofisleri, patlayıcı madde imalat ve pazarlama şirketleri, yerel gazete basın-yayımı, balıkçılık ve liman işletmeciliği gibi alanlarda yabancı sahipliği en fazla % 49'dur. Yabancıların % 49'u aşan oranlarda hisse sahibi olabilmeleri için Ulusal Yabancı Sermaye Komisyonu'ndan (CNIE) izin alınması zorunludur.

**v. Meksika'da Taşınmazın Vergilendirilmesi ve Yabancıların Durumu:** Meksika vatandaşlarıyla yabancılar arasında gayrimenkulün vergilendirilmesi hususunda farklılık bulunmamaktadır. Gayrimenkulü satan kişi değer artış vergisi vermekle yükümlüdür. Değer artış vergisi, gayrimenkulün satın alınan fiyatı ile satılan fiyatı arasındaki farkın % 35'i olarak belirlenmiştir.

Emlak vergisi oranı, Meksika'da oldukça düşük düzeydedir. Gayrimenkulün satışı sırasında takdir edilen değerin % 0,08'i olarak yılda iki taksit halinde ödenmektedir. Vergi otoriteleri, takdir edilen değerle beyan edilen değer arasında % 10'dan daha fazla fark varsa, diğer bir deyişle takdir edilen değer beyan edilen değerden % 10 daha fazlaysa iki değer arasındaki fark % 20 değerleme vergisine tabi tutulmaktadır. Konutların alım-satım işlemlerinden dolayı Katma Değer Vergisi (satış vergisi,) söz konusu değildir, ancak ticari gayrimenkullerin alım-satım işlemleri piyasa fiyatları üzerinden vergiye tabidir.

Meksika'da tapu devlet garantisinde olmadığından, yabancılar tarafından satın alınan gayrimenkullerin piyasa fiyatının % 0,5 ile % 0,7'sine karşılık gelen oranda prim ödenerek tapu sigortasının yaptırılması gerekli olmaktadır. Tapu sigortası kişinin bina ve arazi gibi benzer mallar üzerinde tasarrufta bulunabilme imkânını veren yasal hakka veya yasal hakkın devrine ilişkin bir kusur veya eksiklik nedeniyle alıcının uğrayabileceği mali kayıpları ve başkalarına karşı sorumluluklarını, poliçe kapsamındaki şartlar ve limitler dahilinde temin eden sigorta olmaktadır. Diğer bir ifadeyle tapu sigortası, sigorta sağlayan sigorta firması tarafından verilen ve tapuda, ileride oluşacak problemlerden dolayı gayrimenkulü satın alan kişiyi ve finans kuruluşunu koruyacak şekilde oluşturulmuş bir sigorta poliçesidir. Bir taşınmazın ileri bir tarihte satışının yapılması sırasında tapu üzerinde çıkabilecek ve taşınmazın satışını engelleyecek problemler sonucunda oluşacak zararları karşılamak için oluşturulacak bir poliçe olarak görülmektedir[246]. Tapu sigortası sistemi, özellikle uzun vadeli taşınmaz ipoteğine dayalı yerli ve yabancı edinimleri yönünden önemli görülen temel araçlardan biri olarak değerlendirilmektedir.

Ülkede yabancıların taşınmaz edinimleri gayrimenkul değerleme sistemleri ile entegre edilmiştir. Özellikle yabancı edinimlerinde belediyeler gayrimenkul değerleme raporundaki taşınmazın tahmin edilen bedeli veya satış değerinden ya da taşınmazın kadastral değerinden hangisi yüksekse, o değer üzerinden % 2 oranından gayrimenkul edinim vergisi tahsil etmektedirler. Gayrimenkul edinim vergisi yüksek olmamakla birlikte, verginin tarih ve tahakkukuna esas olan bedelin, gayrimenkul değerleme raporu veya gerçek piyasa satış değeri olması, Türkiye ve diğer gelişmekte olan ülkelerde yabancı edinimlerinin düzenlenmesinde gözden uzak tutulmaması gereken bir husus olarak değerlendirilmektedir.

## 6. İSVİÇRE'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ

Toplam 26 kantondan oluşan İsviçre Konfederasyonu (Confoederatio Helvetica, CH) 3 vadi halkı arasında 1291 yılında Habsburg Hanedanlığı'nın üstünlüğüne son vermek amacıyla yapılan bir anlaşma ile kurulmuştur. Modern Federal İsviçre Devleti ise 1848 yılında oluşturulmuştur. 1848 yılında ilk kez kabul edilen ve muhtelif tarihlerde değişikliğe uğrayan anayasası son olarak 18 Nisan 1999 tarihinde yeniden düzenlenerek kabul edilmiş ve 1 Ocak 2000 tarihinden itibaren yürürlüğe konulmuştur. Ülkenin yüzölçümü 41.284 $km^2$ olup, bu alanın 30.741 $km^2$ verimli (12.700 $km^2$ orman, 15.300 $km^2$ ekilebilir alan, 2.457 $km^2$'si ise oturmaya elverişli bölgeler) ve 10.828 $km^2$ ise verimsiz arazi varlığından oluşmaktadır.

Ülkenin yönetim şekli federal cumhuriyet ve doğrudan demokrasi olarak belirlenmiştir. İsviçre Konfederasyonu 20 tam ve 6 yarım kantondan oluşan bir yönetim yapısına sahiptir. 1848 yılında kabul edilen Anayasa, 1874 ve 1978 yıllarında esaslı değişikliklere uğramıştır. Halen yürürlükte olan Anayasa ise 18 Nisan 1999 tarihinde kabul edilerek 1 Ocak 2000 tarihinde

---

[246] Türkiye'de tapu siciline hakim olan tescil, serbest bağlılık, tapuya güven, devletin sorumluluğu ve aleniyet ilkeleri çerçevesinde sicil tutulmaktadır. Devletin sorumluluğu ilkesine göre "tapu sicilleri devlet tarafından tutulan resmi siciller olduğundan, bu sicillerin yanlış tutulmasından dolayı doğan bütün zararlardan devletin sorumlu olduğu" kabul edilmiştir (Türk Medeni Kanunu, Md. 1007). Bunun sonucu olarak da tapu sicilindeki kayıtlar doğru tutulmaz ve bundan dolayı bir kimse zarar görürse bu zararın tazminini devletten talep edebilir. Tapu sigortası hakkında detaylı bilgi için bakınız: M.. Umay, Tapu Sigortası (Title Insurance) ve Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, Yaklaşım, Ekim-Kasım 2008, Sayı: 190-191; A.Çoşkun, Tapu Sigortası (Mülkiyet, İpotek ve İmar Sigortası), Legal Kitabevi Hukuk Kitapları Serisi:140, Ankara,2010.

yürürlüğe girmiştir. İsviçre'de yasama gücü iki kanatlı Federal Meclis'te bulunmaktadır. Federal Meclis 46 üyesi bulunan (kantonlardan 2, yarım kantonlardan 1'er kişi) Kantonlar Meclis'i ve 200 üyesi bulunan Ulusal Meclis'ten oluşmaktadır. Kantonlar Meclisi ve Ulusal Meclis Üyeleri 4 yıllığına genel seçimler ile seçilirler. Yürütme görevi ise 7 üyeli Federal Konsey (hükümet) ve Federal Şansölyelik yetkisindedir. Federal Konsey'de İsviçre'nin 4 büyük partisi temsil edilmektedir. Yargı görevi bağımsız İsviçre mahkemelerince yürütülmektedir[247]. Ülkede kişi başına düşen yıllık gelir 60.000 CHF ülkenin resmi dilleri; Almanca, Fransızca, İtalyanca, Romans dilleri olarak belirlenmiştir. İsviçre AB üyesi olmayıp, Avrupa Ekonomik Alanı içinde bulunmaktadır.

**i. İsviçre'de Taşınmaz Mülkiyeti ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi:** İsviçre'de taşınmaz mülkiyeti, İsviçre Medeni Kanunu'nun 4. bölümündeki eşya hukukunun 641. maddesinde ve devamında düzenlenmiştir. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK), İsviçre'den alındığından birbiri ile büyük benzerlikler göstermektedir. Her ne kadar TMK 2001 yılında yenilense de eşya hukukundaki kavramlar neredeyse birbirinin aynısıdır. İsviçre Medeni Kanunu'nun (ZGB) 655. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusu, Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesindeki gibi; araziler, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, maden yatakları ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerden oluşur. İsviçre Medeni Kanunu'nun 667. maddesine göre arazi üzerindeki mülkiyet tıpkı Türk Medeni Kanunu (Md. 718)'de olduğu gibi, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar girer. İsviçre Medeni Kanunu'nun 656. maddesine göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tapu kütüğüne tescili ile kazanılır (Medeni Kanun Md.705).

İsviçre'de yabancı yatırımcılar gün geçtikçe artmaktadır. Yabancılar daha çok mülkiyet yapısı ve ikamet yeri vergi mülahazalarıyla belirlenen taşınmazlara özel amaçlı kurumlar aracılığıyla yatırım yapmaktadırlar. Ülkede 1997 yılına kadar yabancıların taşınmaz edinimlerine ciddi yasaklar getiren kanunlar yürürlükteydi. Lex Koller yabancılar tarafından yapılan yatırımlara ağır şartlar içermekteydi. İsviçre taşınmaz piyasasının liberalleşme çalışmaları ile 1997'den itibareb bu kısıtlamalar kaldırılmaya başlandı. Bu büyük gelişmeye rağmen uygulamada hala bazı kısıtlamalar bulunmaktadır. Artan yabancı yatırımcı ve yabancı bankaların mevcudiyeti İsviçre yasalarının mevcut durumda zayıf kaldığını ve etkililikten yoksun olduğunu ortaya çıkarmıştır. İsviçre Kanunu, yabancı yatırımcıların isteklerine uygulanabilir olmadığından Lex Koller'in liberalleşmesi süreci ve mevcut kısıtlamalarla ne tip ve nasıl taşınmaz edinebileceği önemli bir ayrıntı olarak ortaya çıkmaktadır. İsviçre'de yabancıların taşınmaz edinimne ilişkin olanaklar Lex Koller'in 1997 ve 2002 yıllarında revizyon edilmesi ile liberalleştirilmiştir.

Birinci revizyon İsviçre'deki ticari taşınmaz piyasası, ticari taşınmazların Lex Koller'in iznine tabiinin kalıdırlması ile yabancılara açılmıştır. Her türlü imalat girişimleri, depolama faaliyetleri, ofis merkezleri, alışveriş merkezleri, otel ve restoranlar ticari taşınmaz olarak varsayılmıştır.1997'de ticari taşınmazların yabancılara açılmasıyla birlikte, İsviçre'deki ipotek karşılığı borç piyasaları da ticari taşınmazlar için kısıtlamalrdan arındırılmıştır. 1 Haziran 2002 tarihinde Lex Koller ikinci kez revizyona uğramış ve Avrupa Birliği üye ülkeleri ile İsviçre arasında yapılan ikili anlaşmalar gündeme getirilmiştir. Bu revizyonla Avrupa Birliği üye ülkeler ve EFTA (İsviçre, Norveç, İzlanda ve Lichtenstein'dan oluşan Avrupa Serbest Ticaret Birliği) üyesi ülke vatandaşlarına İsviçre vatandaşları ile taşınmaz edinimde benzer haklar tanınmıştır[248].

İsviçre'de yabancıların ikamet ve seyahatini düzenleyen 26.03.1931 tarihli Yabancılar Kanunu en son 16.03.2005 tarihinde değiştirilmiştir. Bu kanuna göre yabancılar AB ve EFTA (İsviçre, Norveç, İzlanda ve Lichtenstein'dan oluşan Avrupa Serbest Ticaret Birliği) üye ülkelerinden gelenler ve gelmeyenler olarak iki ana gruba ayrılmaktadır. AB ve EFTA'ya üye ülkelerin yurttaşları için ikili anlaşmalar çerçevesinde serbest dolaşım söz konusu iken, diğer ülkelerden sadece yönetici kadrolar, uzmanlar ya da örneğin tarım, inşaat, sağlık hizmetleri gibi alanlarda "*özel işler için gereken işgücü*" kapsamında değerlendirilen elemanlar İsviçre'ye gelebileceklerdir. Ancak söz konusu olan bu iş alanları, öncelikle yurtiçi, AB ve EFTA alanlarından gelenlere verilecektir. İsviçre'nin oldukça küçük bir nüfusa sahip olması ve Avrupa'da özel bir nevi rüya ülkesi olması özelliğini kaybetmemesi sebebiyle yabancı nüfusunun çoğalmaması amacına

[247] TC Bern Büyükelçiliği Ticaret Müsteşarlığı, İsviçre'nin Genel Ekonomik Durumu ve Türkiye ile Ekonomik-Ticari İlişkileri Raporu, 2010.

[248] Cross-Border Handbooks 2008/09, www.practicallaw.com/realestatehandbook, Erişim Tarihi: 29.11.2013.

yönelik yabancılar hukuku politikası İsviçre mevzuatlarına hakim olmuştur.

Yabancıların İsviçre'ye akınını önlemek amacı ile İsviçre hükümeti ilk defa 1961 yılında bazı tedbirler almıştır. Daha sonraki yıllarda yabancılar hukuku mevzuatında yapılan yeni düzenlemelerle yabancıların İsviçre'de yaşamasını ülke topraklarının yabancılar tarafından satın alınmasını geniş ölçüde engellemek amaçlanmıştır. Yürürlükte olan mevzuata göre İsviçre'de yabancıların taşınmaz edinme konusuna ilişkin yabancılar hukuku politikası ülke topraklarının yabancılaştırılmasını önlemek diye özetlenebilir.

İsviçre'de 1983 yılından günümüze yabancıların taşınmaz edinimi, Yabancıların Taşınmaz Edinimi Federal Kanunu (BewG veya Lex Koller olarak adlandırılmakta) ile düzenlenmektedir. Federal Kanuna ilave olarak 1984 tarihinde Yabancıların Taşınmaz Edinimi Yönetmeliği de yürürlüğe girmiştir. Federal Kanunun amacı ile ilgili 1. bölüm 1. maddesinde "*Bu yasa yabancıların taşınmaz edinimini, ülke topraklarının yabancılaştırılmasını önlemek amacıyla kısıtlamaktadır*" hükmü bulunmaktadır. Kanunda açıkça tanımlanan amaçla ile yabancı edinimlerine sınırlama ve hatta yasaklama getirilmesi mümkün olabilecektir. Yabancılar bir taşınmazı edinebilmek için, o taşınmazın bulunduğu Kantondan izin almak durumundalardır. Federal düzenlemeler yalnız genel çerçeveyi belirlemekte ve izin verme sürecinin uygulamasını Kantonlara bırakmaktadır (BewG Md.2). Kantonlar yasa elverdiği sürece, söz konusu yerleşimlerin menfaatleri doğrultusunda ek olarak izin alma koşullarını genişletebilir veya kısıtlayabilirler (BewG Md.3).

Federal Yasa (BewG)'ya göre yabancıların taşınmaz edinimi kavramından yalnızca tapuya kayıt ettirilen mülkiyet hakki değil, ayrıca izne tabii bir taşınmazın tasarruf yetkisine sahip kişilerin her türlü hukuksal işlemi de anlaşılmaktadır (BewG Md.4). Buna göre taşınmaz edinimi kavramı bir taşınmazın hem doğrudan edinimini ve taşınmaz üzerindeki ayni hakların edinimi anlamına geldiği gibi, ayni zamanda tüzel kişilerin (taşınmazlarının en az üçte biri İsviçre de olma koşullu ile) üzerinde hisseye sahip mülkiyet hakkını veya intifa hakkının edinimi anlamına da gelmektedir (BewG Md.4). Sonuç olarak yasa kapsamında bir taşınmazın edinimindeki; mülkiyet hakkı, üst hakkı, iskan hakkı, taşınmaz üzerindeki intifa hakkı ve borsaya kayıtlı olmayan gayrimenkul yatırım şirketlerine ortaklık veya hisse payının edinimi ifade edilmektedir.

**ii. Federal Yasa (BewG)'ya Göre Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişiler:** Federal düzenleme açısında taşınmaz edinimi imkanı olan kişiler üç grupta toplanmıştır. Bunlar kısaca aşağıdaki gibi sıralanmıştır[249]:

- *Yabancı Gerçek Kişiler:* Federal Kanuna göre yabancı gerçek kişiler, bir taraftan ikametleri İsviçre dışında olan yabancıları, diğer taraftan da ikametleri İsviçre de olan ancak ne AB ve EFTA ülke vatandaşı olan ne de İsviçre de C yerleşme iznine sahip olmayan yabancıları kapsar (BewG Md.5). Diğer bir deyimle BewG ya da Lex Koller uygulaması, İsviçre vatandaşlarını, çifte vatandaş olup da İsviçre de ikamet edenleri, ikameti İsviçre'de olan AB ve EFTA ülke vatandaşlarını ve İsviçre'de C yerleşme izni bulunan yabancıları kapsamıyor.
- *Yabancı Tüzel Kişiler:* Yabancı tüzel kişilerden, ikametgâhı İsviçre dışında olan şirketler veya İsviçre dışında kişiler tarafından yönetilenler olarak anlaşılmaktadır. Tüzel kişilerin yurt dışında kişiler tarafından yönetilmesi, eğer bu kişiler (a) şirket sermayesinin üçte birinden fazlasına sahiplerse, (b) direkt veya endirekt üçte birinden fazla oy kullanma hakkına sahiplerse veya (c) tüzel kişiye geri ödeme yapabilecek kaynağa sahipler ise söz konusudur (BewG Md.5,6,7).
- *Müşavirlik Hizmetleri Verenler:* Aynı şekilde yabancı kişiler olarak, taşınmazları yurt dışındaki kişiler adına temin edenler (müşavirlik hizmetleri verenler) de sayılmaktadır (BewG Md.5).

**iii. Yabancıların Edinim Aşamasında İzin Almaları Gereken Taşınmazlar:** İsviçre'de yabancılar ve yabancı kökenli firmalar, kendi şahsi oturumları veya iş yeri amaçlı taşınmaz edinebilirler. Bir taşınmazın tapuya kaydı, ancak taşınmazın bulunduğu kantondan izin aldıktan sonra mümkündür. Ancak hiçbir yabancı yatırım amaçlı taşınmaz edinemez. *İzne tabi taşınmazların türleri; meskenler, üretim amaçlı taşınmazlar, yapılaşma bölgelerindeki boş arsalar, yazlık ve apart oteller olarak tespit edilmiştir (Ek-1).*

---

[249] Bakınız: S.Rissi, "İsviçre'de Yabancıların Taşınmaz Edinimlerine Yönelik Düzenleme ve Uygulmaların Değerlendirilmesi", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara.

**Meskenler:** Yabancılar daire (kat mülkiyeti), müstakil ev veya arsa edinmek istediklerinde izin almakla yükümlüler. Federal Kanuna göre izne tabi olmayan meskenler ise şunlardır:

- **Ana Meskenler:** Yabancı gerçek kişiler, bizzat kendileri oturmak ve kullanmak koşulu ile (kiraya verilemez) taşınmaz edindiklerinde izine tabii tutulmazlar. Ön koşul ise bu kişilerin geçerli bir yerleşim iznine sahip olmalarıdır (BewV Md.5). İlke olarak taşınmazın alanı, kullanım amacını aşmadığı sürece istenilen büyüklükte olabilir. Ancak 3000 $m^2$'yi aşan durumlarda izin veren yetkili merci, izin vermeye ya da taşınmaz ediniminin yatırım amaçlı olduğuna karar verdiği durumlarda iptaline karar verir.
- **İkinci Meskenler:** İsviçre'de çalışan ve İsviçre sınırına komşu ülkelerde ikamet eden AB/ EFTA ülke vatandaşları, çalıştıkları yerler civarında, yine kendileri oturmak koşulu ile (kiraya verilemez) ikinci bir mesken edinebilirler. Ana meskendeki tüm koşullar burada da geçerlidir. Tek farkı, taşınmaz alanının 1.000 $m^2$ aşması durumunda yetkili merciler karar vermek durumundadır (BewV Md.5). Sınırda oturmayan yabancıların ikinci mesken edinimleri izne tabidir. Ancak bazı Kontonlar, eğer kişilerin yoğun ilişkileri söz konusu (ticari, akademik veya kültürel) ise ikinci bir meskene izin vermektedirler (BewG Md.9).

**Üretim Amaçlı Kullanılan Taşınmazlar:** Üretim amaçlı kullanılan taşınmazlar (atölye, imalathane, fabrika vb.) izne tabi değildir. Bunun yansıra yalnızca mülkiyet değil, aynı zamanda diğer haklar örneğin satış, ön satış veya geri satış hakki, taşınmazın finansmanı veya ipotekli borç senedi de edinilebilir. Otel amaçlı kullanılan ikametler de üretim amaçlı kullanılan taşınmazlara dahillerdir ve edinimleri bu sebepten izne tabi değildir (BewG Md.3).

Arsa stokunda ise, eğer toplam arsa varlığının üçte birinden daha fazla değil ise izne tabi değildir. Toplam alanın yaklaşık üçte ikisi bir sene gibi kısa bir zamanda inşa edilmelidir, üçte birlik olan alan arsa rezervi olarak inşa edilmeden de kalabilir. Arsa rezervleri ile kararları taşınmazların bulunduğu ilgili kantonlar vermektedir.

**Yapılaşmaya Açılmış Bölgelerdeki Boş Arsalar:** Yabancılar konut veya sanayi bölgelerinde inşa edilmemiş yani boş arsaları edinmek istediklerinde prensipte izne tabidir. Ancak bir yıl içinde bu arsalar üzerinde izne tabi olmayan yapılar (ana meskenler, üretim amaçlı kullanılan taşınmazlar) inşa ettiklerinde bu izinden muaftırlar.

**Yazlıklar ve Apart Otel Daireleri:** Kantonlar kontenjanları doğrultusunda yabancıların yazlık veya apartotel dairesi edinimine karar verirler. Federal konsey her sene ülkenin siyasi ve ekonomik çıkarlarını göz önünde bulundurarak, kantonların izin verebilecekleri yıllık kontenjanları belirlerler (BewG Md.10, 11). Apart otel dairelerin alanı net 200 $m^2$'yi ve taban alanının 1.000 $m^2$'yi aşmaması gerekmektedir (BewV Md.10). Daha fazla alana ihtiyaç duyulduğunun ispatlanabildiği durumlarda net alanın 250 $m^2$ ve arsa taban alanının da 1.500 $m^2$'ye kadar çıkartılabilmesi söz konusudur.

**iv. İsviçre'de Kamu Arazilerinin Edinim Durumu:** İsviçre'de federal, kantonal veya komünal kamu arazileri veya mülkiyeti kamuya ait olan kaynaklar, temelde çok nadiren satışa çıkar. Çok özel durumlarda bu arazilerin ve kaynakların satışı, ancak kamu yararı söz konusu ise yabancı olup olmadıklarına bakılmaksızın gerçek veya tüzel kişilere satılır.

İsviçre'de tarım arazisi edinmek isteyen kişi (yabancı olup olmadığına bakılmaksızın) eğer arazi 2 500 $m^2$'nin üzerinde ise tarım ve orman dairesinden izin almak durumundadır. Tarım Arazileri Hakkında Federal Kanunu'na (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht-BGBB) göre; (i) alıcı taşınmazı bizzat kendi işletmeli, (ii) alış fiyattı ortalamanın üzerinde olmamalı (Çevredeki emsal tarım arazilerinin son 5 yıllık fiyatlarının % 5'inden daha fazla olmamalı) ve (iii) edinilecek taşınmaz işletmeye yakın bir civarda olmalı gibi temel koşulların yerine getirilmesi şartı aranmaktadır. .

**v. Yabancıların Taşınmaz Edinmesi Durumunda Emlak Vergisi**: Yabancıların taşınmaz edinilmesine izin verildiği durumlarda ülke vatandaşına uygulanan emlak vergisinden farklı bir uygulama yoktur. İsviçre'de emlak vergi oranlarını kantonlar belirler. Böylece vergi oranları kantondan kantona farklılık göstermektedir. Ayrıca 1932 yılında Türkiye Cumhuriyeti ile İsviçre arasında yapılan Yerleşme Sözleşmesinin 4. maddesi ve 7. maddesine göre Türkler taşınmaz edindiklerinde vergi oranı ülke vatandaşlarına uygulanan emlak vergisinden farklı olamaz hükmü yer almaktadır (Ek-2).

**vi. Yabancıların Taşınmaz Edinimlerine Yönelik İzleme Değerlendirme Sistemi**: Federal Kanunun 20. maddesine göre yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik istatistik

tutulmaktadır. Federal Adalet Dairesi her yıl istatistik değerleri açıklamaktadır. Değerleme sisteminde, yazlıkların ve apart otel dairelere verilen izinlerin toplam adedi, yeri, taşınmazın yüzölçümü ve edinen kişinin vatandaşlık bilgileri ile el değiştirme bilgileri bulunmaktadır.

**vii. Genel Değerlendirme:** Federal Konsey, İsviçre topraklarının yabancılaştırılmasını önlemek amacı ile koyduğu Lex Koller olarak da bilinen yabancıların taşınmaz edinimine yönelik yasanın artık gereksiz olduğu kanaatine varmıştır. Bu sebeple 2007 yılında Federal Konsey Lex Koller in kaldırılması teklifini Ulusal Konseye sunmuş ancak bu teklif Ulusal Konsey tarafından red edilmiştir. Lex Koller in ne zaman ve ne şekilde kalkacağı bilinmemektedir. İsviçre'de yeni Tapu Sicil Yönetmeliği 01.01.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir. eGRIS (elektronische Grundstücks-Informationssystem) İsviçre tapu kadastro bilgi sistemi halen pilot proje aşamasındadır.

## 7. ÇİN'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ

Dünyanın 9,6 milyon $km^2$'lik yüzölçümü ile üçüncü ve nüfus bakımından en büyük ülkesi olan Çin Halk Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra uzunca bir dönem boyunca katı sosyalizm rejimi uygulanmıştır. Çin Halk Cumhuriyetinin kurulmasından sonra eski Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği'nden alınan sosyalist hukuk sisteminin onaylandığı iddia edilse de Çin'in güçlü bir medeni hukuk geleneği olduğu göz ardı edilmemelidir. Ancak eski SSCB'nin hukuki geleneği, Roma Hukukundan güçlü bir biçimde etkilendiği bilinmektedir. Çin'de 1929-1931 döneminde, Kuomintang (Milliyetçi Parti) hükümeti mülkiyet hakkını içeren Çin Cumhuriyeti Medeni Hukuk Kanunu yayınlamıştır. 1949 yılında Çin Komünist Partisinin iktidara gelmesinden sonra, Komünist Parti Cumhuriyetçi dönemin hukuk sistemini yürürlükten kaldırmıştır. Klasik proleteryan teoriye göre kanunlar devletin gücünü kısıtlayıcı ve bireysel hakları korumaktan ziyade siyasi sınıf savaşının araçları haline gelmiştir. Bu nedenle planlı ekonomi döneminde bireysel mülkiyet hakları ağır biçimde azaltılmıştır. Sosyalist-planlı ekonomide özellikle mülkiyet hakkına yönelik kanunları çıkarmaya ihtiyaç da olmamıştır.

Ülkede 1952'de yapılan kırsal reformlar ile önce kooperatifler kurularak bütün araziler kooperatifleştirilmiş ve 1957 yılında ise halk komünlerinin kurulması ile ülkede 1929'da Stalin'in tarımsal kolektifleşme programının uygulanması sürecine geçilmiştir. Kırsal alandaki kolektifleşme büyük ölçüde bütün taşınmaz piyasalarında egemen olmuş, ancak Kolektif arazi yönetim modeli olarak halk komünlerinde üretim ve verimlilik istenilen düzeye çıkarılamamış ve kolektifleşmeden başarı kazanılmamıştır. Komünler hem ekonomik, hem politik örgüt olarak yerel hükümetin polis, adalet, refah, aile planlama programı, hastane ve okul işletmeciliği gibi fonksiyonlarını da yerine getirmiştir. Ülkede 1970'lerin sonlarında ülkeyi yabancı yatırımlara açmasına kadar insanların günlük yaşamlarında kayda değer bir ilerleme olmamıştır. Belirtilen tarihten sonra Çin merkezi hükümeti, planlı ekonomisini bir piyasa ekonomisine dönüştürme yönünde girişimlere yönelmiştir.

Komünler ile tarımda istenilen başarının sağlanamaması nedeni ile Çin Komünist Partisi Merkez Komitesi'nin Aralık 1978'de yaptığı toplantısında, kırsal reformların başlatılmasına karar verilmiştir. Mevcut sistemin sürdürülemeyeceği endişesiyle 1978 yılında başlayan süreçle mülkiyet ve taşınmaz piyasalarında önemli bir değişikliğe gidilmiştir. Özellikle 1979-1981 döneminde "*yeniden düzenleme, yeniden yapılandırma, toplulaştırma ve ulusal ekonominin iyileştirilmesine*" yönelik reformlara öncelik verilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda tarımda sorumluluk sistemine 1982 yılına kadar geçilmesi amaçlanmış ve çiftçi ailelerine sorumluluk verilmesi ilke olarak kabul edilmiştir. Böylece aile işletmelerinin kurulması için ailelere uzun dönemli arazi kullanma hakkı verilmiş ve komünlerin ortadan kaldırılması ile bunların politik fonksiyonları yerel hükümet kuruluşlarına verilmiştir[250]. Komünler 1984'de tamamen kaldırılmış ve yerine sorumluluk sistemi getirilmiştir. Çiftçiler kendilerine kullanma hakkı verilen (kiralanan) arazilerde Devlet Toprak Ürünleri Ofisi ile yaptığı sözleşmeye uygun ürün yetiştirmekte ve sözleşmede belirtilen ürün miktarını belirlenen fiyattan Ofis'e satmakta ve kalanı ise serbest piyasa koşullarında satış hakkına sahip olmaktadır.

Kırsal alanda özel aile işletmelerinin kurulması ile tarımsal üretim % 50 oranında artmış ve tarımda gerekli olan işçi miktarı önemli ölçüde azalmıştır. Kırsal kesimde tarım dışı istihdam

[250] D.G.Johnson, Economic Reforms in the People's Republic of China, Economic Development and Cultural Change, Vol:36(3), s. 226-245, 1988.

olanaklarının artması ile tarımda çalıştırılmasına gerek kalmayan işçilerin istihdamı mümkün olmuştur[251]. Ancak özellikle sulama kanallarının bakımı ve yönetimi, eğitim ve sağlık hizmetlerinde bazı sorunlar yaşanmıştır. Diğer yandan kentsel ve endüstriyel reformlar, kırsal reformlar kadar başarılı olamamış ve kırsal reformlar tarımda pazarın rolünü artırmıştır. Arazi işletme ve özelleştirmenin, Mao Zedong'un ölümünden sonra, dünyada en hızlı biçimde gerçekleştirildiğini vurgulamak gerekir. Halk komünlerinin dağıtılması ile arazilerin bir kısmı özel mülkiyete geçirilmiş ve önemli bir kısmı da kiralama yöntemi ile aile işletmelerine devredilmiştir. Bu yolla 1970'lerde gıda yetersizliği ve açlık sorunu ile karşı karşıya olan ülkede gıda üretimi önemli miktarda artırılabilmiştir. Ayrıca bazı imalat sanayileri ile hizmetler de özelleştirilerek, merkezi ekonomik kontrolün etkisi azaltılmıştır[252]. Ülkede 1950 sonrası dönemde ekonomik yönden dikkati çeken en önemli husus, 1978'de Çin'de hiç doğrudan yabancı sermaye yatırımı bulunmazken, bu tarihten sonra Çin ekonomisi bazı kesinti dönemlerine karşın, önceki dönemde görülmemiş bir hızla büyümeyi sağlamış, üretim ve dış ticareti önemli ölçüde artırılabilmiştir. Bu başarının gerçekleşmesinde Çin'in doğrudan yabancı sermaye yatırımlarını teşvik eden ihtiyatlı ve liberal politikalarının etken olduğu düşünülmektedir.

1982 Çin Anayasası'nda başlangıçta özel mülkiyetle ilgili herhangi bir hüküm yer almamıştır. Ekonomik ve sosyal koşullardaki büyük değişikliklere paralel Çin Hukuk Sistemine özel mülkiyeti anayasal olarak dahil etmek için Çin Anayasası sık sık değiştirilmiştir. 1999 yılında yapılan değişiklikle "kanuni sınırlar içinde varlığını sürdüren münferit özel ve diğer kamu-dışı ekonomiler, sosyalist piyasa ekonomisinin ana bileşenleridir" denilmiştir. Bunun tersi biçimde 2004 anayasa değişikliği özel mülkiyete sahip olmayı teminat altına almıştır. Bu değişiklik ile ülkenin taşınmaz, hisse senetleri ve tahvil ve diğer mülkiyet türlerinin alınıp satılmasına ilişkin yasal çerçevenin iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Mart 2004 tarihinde yapılan anayasa değişikliği, özel mülkiyet haklarını daha iyi koruyacak biçimde tadil edilmiştir. İlk olarak özel mülkiyet hakları, vatandaşların yasal olarak elde ettikleri özel mülkiyetlerini ihlal edilmemesine yönelik bir hükümle güçlendirilmiştir. İkincisi, küçük ölçekli özel işletmeler ve ortak girişimler gibi kamu dışı ekonomik sektörlerin sadece güçlü biçimde anayasal koruma altına alınmasının yanında, belirtilen değişiklikler aynı zamanda sektörlerin geliştirilmesini de desteklemektedir. Bu düzenleme ile özel mülkiyetin korunması, devletin mülkiyetine yönelik korumayla aynı düzeye getirmiştir. Üçüncüsü ise değişikliklere göre özel mülkiyet kamulaştırıldığında, devletin bunun karşılığını ödemesinin zorunlu olduğu net bir biçimde ortaya konulmuştur. Somut mülkiyet hakları ile ilgili özel mülkiyet, devletin sahip olduğu ve kolektif olarak sahip olunan mülkiyete eşit koruma sağlanarak yatırımların artması hedeflenmiştir[253].

Çin Halk Cumhuriyeti'nin uzun zaman boyunca beklenen mülkiyet değişimi ve mülkiyet hakkının tanınmasına ilişkin çalışmalar, 16 Mart 2007 tarihli 10. Ulusal Halk Kongresi'nde onaylanmış ve 1 Ekim 2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ülkede 1990'lardan beri mülkiyet hakkı alanında yapılan çalışmaların tamamlanmasıyla mülkiyet haklarının korunması ve çeşitli mülkiyet türlerinin açık biçimde tanımı yapılarak ticari güvence ve piyasa düzenini koruyan hukuk sistemi tesis edilmiştir. Yapılan düzenleme için "belki de Çin Halk Cumhuriyeti'nin kurulmasından beri Çin Medeni Hukukundaki yegane en önemli gelişme" ifadesi kullanılmıştır. Kanun taslağını hazırlayanlardan biri olan Wang Liming'e göre piyasa ekonomisi koşullarında yeni bir mülkiyet kanununun formüle edilmesi ekonomik kalkınma ve sosyal ilerleme için şarttır. Devletin mülkiyet hakları ve özellikle de yeni girişimci sınıfların haklarının korunmasını teminat altına alması, "bu sınıflara enerji katmak ve sosyalizmi inşa edenleri oyuna dahil etmek" için şart görülmüştür[254].

Çin'de orta sınıfın yükselmesi ve toplumsal refah artışına paralel devlet artık özel mülkiyetin hukuken korunmasına yönelik istekliliği ortaya koymuştur. Nispeten muğlak ve zayıf mülkiyet hakları ekonomik refahı ve siyasi istikrarı zedelemektedir. Bu bakımdan mülkiyet kurumlarının formelleştirilmesinin, canlı bir ekonomi için sürdürülebilir kalkınmayı teşvik edebileceği üzerinde görüş birliği bulunmaktadır. İlaveten mülkiyet haklarının hukuken korunması,

---

[251] C.Aubert, Agricultural Reform in China, OECD Observer No:183:30-33, 1993.

[252] H.Tanrıvermiş, E. Gündoğmuş, V. Ceyhan, H. Fidan ve H.Özüdoğru, Türkiye'de Özelleştirme Uygulamalarının Tarım Kesimine Etkilerinin Değerlendirilmesi, Tarımsal Ekonomi Araştırma Enstitüsü Yayın No: 41, Ankara, 2000.

[253] L. Chen, The New Chinese Property Code: A Giant Step Forward?, Electronic Journal of Comparative Law, vol. 11.2 (September 2007), http://www.ejcl.org.

[254] L. Chen, The New Chinese Property Code: A Giant Step Forward?, Electronic Journal of Comparative Law, vol. 11.2 (September 2007), http://www.ejcl.org.

kaynaklardan etkin biçimde yararlanmaya yönelik teşvikler sağlanmıştır. Kısacası, ekonomik büyüme için mülkiyete yönelik kanunların çıkarılması gerekli olmuştur. İkincisi, küreselleşme sürecinde uluslararası düzeyde mülkiyet haklarının korunmasına son derece değer verildiği gösterilmiştir. Mülkiyet hakkının tanınmasında, Çin'in Dünya Ticaret Örgütü'ne girmesine paralel yabancı yatırımlara ve işletmelere koruma sağlanmasına yönelik baskılar da önemli bir etken olmuştur. Üçüncüsü, ülkede çok yönlü ekonomik yapının geliştirilmesi ve güçlendirilmesi hedef olmuştur. Tarım, sanayi, taşınmaz geliştirme, uzun vadeli taşınmaz ipoteğine dayalı konut kredileri ve menkul kıymetleştirme işlemleri ve fikri mülkiyet hakları gibi alanlarda hızlı değişim gerçekleştirilmiştir. Ülke ayrıca "hakların eşitliğinin" çok daha komplike olabileceği diğer sektörlere ve daha net ve daha güçlü hukuki mülkiyet haklarına yönelik zorunlulukların bulunduğu alanlara da geçiş yapmıştır. Sonuç olarak medeni hukukun kodifikasyonu ve mülkiyet kanununun kapsamının genişletilmesi sağlanmıştır.

Genel olarak Avrupa Medeni Hukuku, Çin mülkiyet külliyatını güçlü bir biçimde etkilemiş ve İngiliz örf ve adet hukukundan da bazı özellikler alınmıştır. Bu düzenleme özel mülkiyet alanında mülkiyet teminatının öne çıkarılması bakımından son derece ihtiyaç duyulan netliği sağlamaktadır. Bunlar arasında kamulaştırma sonrasında kentsel arazilerin ikamet amaçlı olarak kullanımının yaygınlaşması, meskenlerde kat maliklerinin kendi tercihlerine bağlı olarak bir yönetici istihdam edebilmeleri, taşınmaz için tekdüzen tescil sisteminin getirilmesi ve kolektif çiftliklerdeki arazi varlığının kullanımı ve dağıtımında söz konusu işletmelerin kurulması için arazileri kamulaştırılan çiftçilerin haklarının korunması öncelikle sayılmalıdır. Çin'de devlet mülkiyeti, hala mülkiyet hakları sisteminde baskın bir rol oynamaktadır. Devletin sahip olduğu ve kolektif mülkiyete sahip taşınmazlara, özel mülkiyetten farklı işlemlerin yapılması sıklıkla eleştiri konusu yapılmaktadır.

Dünyada komünist rejimle yönetilen ve piyasa ekonomisine sahip tek ülke olan Çin, Japonya'yı da geride bırakarak dünyanın en büyük ikinci ekonomisi durumuna yükselmiş ve yabancı sermaye çekme konusunda dünyanın en dinamik ülkesi haline gelmiştir. Hızla büyüyen iç pazar, işgücü, taşınmaz değerleri ve enerji maliyetlerinin düşüklüğünden kaynaklanan yüksek kar payları, siyasi istikrarın kalıcı bir görünüm sergilemesi, kredi kullanabilme kolaylığı, öncü olmak isteyen çokuluslu şirketlerin pazara girmek için yarışmaları, daha önce yurtdışındaki fırsatları daha karlı bulan iç tasarruflar ve yatırımların özendirilmesi ve güvencelerden yararlanmak üzere ana ülkeye geri dönmesi (roundtripping) gibi nedenlerden dolayı Çin, doğrudan yabancı sermaye yatırımları için cazibe merkezi haline gelmiştir.

Çin'in 2001 yılında Dünya Ticaret Örgütüne üye olmasından sonra, özellikle hukuki altyapıda sağlanan gelişmeler (% 100 yabancı sermayeli şirket kuruluşuna izin verilmesi, iç piyasaya satış imkanı ve sanayi ile ileri teknoloji dışında bankacılık, sigortacılık ve mali hizmetler alanında yabancı yatırımlara izin verilmesi) ile ülkeye giren yabancı sermayede önemli artış sağlanmıştır. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları daha çok sermaye ve teknoloji yoğun sektörlere yönelmiş, bunun sonucunda imalat sanayinin yapısı değişmiş ve üretim kapasitesinde önemli artışlar görülmüştür. Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Konferansı'nın hazırladığı rapora göre 2011 yılında Çin'e giren doğrudan yabancı sermaye yatırımları 116 milyar $'a ulaşmıştır.

Çin'in dışa açılım politikası kapsamında, yabancı yatırımların ülkeye çekilmesi ve bu süreçte sağlanan teşvikler temel politika önceliğini oluşturmuştur. Ancak sağlanan teşvikler, özellikle 1997-2003 döneminde ülkede aşırı kapasite fazlasının oluşmasına ve büyüme hızlarının düşmesine yol açmıştır. 2003 yılından itibaren, hükümet yatırımlardaki artışın endişe verici boyutlara ulaşması sonucu ekonomiyi soğutma çabası içine girmiş, banka kredilerine sınırlandırma ve yatırım projelerine daha sıkı *doğrudan denetim* getirmiştir. Buna bağlı olarak firmalar üretim yapabilmek için daha az borç ve daha fazla özsermaye kullanmak zorunda kalmışlardır. Ekonominin aşırı ısınma eğilimi ile taşınmaz sektöründe arz-talebin eş zamanlı artırılamaması, konut ve arazi fiyatlarının hızla artmasına neden olmuş ve hükümetin politikalarını yeniden gözden geçirmesini gerektirmiştir.

Çin Halk Cumhuriyeti'nin, sosyalizmden kapitalizme geçen diğer ülkelerde benimsenen modelden farklı bir uygulamaya yönelmiş, merkezi planlamayı aşamalı bir şekilde terk etmiş ve kendine özgü bir büyüme modeli benimsemiş olması büyük başarı olarak değerlendirilmektedir. Bu modelin dayandığı temellerden biri arazi üzerindeki kamu mülkiyetinin korunması olmuştur. "*Büyük olanı tut, küçük olanı bırak*" politikası çerçevesinde verimsiz küçük kamu işletmeleri özelleştirilmiş,

büyük olanlar ise ekonomideki ağırlıklarına bağlı olarak kamu idaresinde kalmaya devam etmiştir. Diğer bir deyişle birçok alanda sosyalizmden uzaklaşmakla birlikte, arazi üzerindeki sosyalist temelli kamu mülkiyeti biçimsel olarak korunmaktadır.

**Taşınmaz Mülkiyeti ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi:** Ülkede taşınmaza ilişkin yasal düzenlemelerin diğer sektörlere ilişkin düzenlemelerden farklı olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Yabancıların taşınmaz yatırımları, ülkede sıkı yasal düzenlemelere tabi bulunmaktadır. Yabancıların sektöre yatırımlarını etkileyen ve şekillendiren de mevcut yasal düzenlemeler olmuştur. Çin'de bütün araziler uzun süre ya devletin hüküm ve tasarrufu altında (devlet malı) ya da kolektif mülkiyette olmuştur. Ancak devlet, bireylere ve firmalara belirli bir süre için kullanım hakkı tahsis edebilmektedir. Esasen bireyler ve firmalar yasal bir şekilde bina veya araziye bağlı müştemilatlara sahip olabilmektedir. Devlete ait arazilerin kullanım hakkı iki şekilde gerçekleşmektedir. Bunlar; tahsis edilen (allocated) kullanım hakları ve imtiyazlı (granted) kullanım haklarıdır. Tahsis edilen kullanım hakları, hiç ya da çok düşük bedel üzerinden devredilemeyen, kiralanamayan veya ipotek edilemeyen haklardır. Bu haklara devlet her an elkoyabileceğinden, genellikle ticari taşınmaz yatırımlar için uygun bulunmamaktadır. Ancak, tahsis edilen kullanım haklar, arazinin ticari amaçla kullanımına başlanmasından hemen önce imtiyazlı kullanım haklarına çevrilebilmektedir.

Ülkede yerel arazi otoritelerinden açık artırma veya anlaşma yoluyla arazi elde edilebilmekte ve bu işlemde Devlet kullanım hakkı bedeli almaktadır. İmtiyazlı kullanım hakları olarak bilinen bu yöntemde arazi kiralanabilmekte, devredilebilmekte ve ipotek edilebilmek ve belirtilen özellikleri ile ticari yatırımlar için daha uygun bulunmaktadır. İmtiyazlı kullanım haklarının süresi; ticari kullanımlar için 40 yıl, endüstriyel kullanımlar için 50 yıl ve konut amaçlı kullanımlar için 70 yıl olabilmektedir. Çin'de taşınmaz edinmek isteyen yabancı yatırımcılar, edinilen taşınmazın hangi kullanım hakkına sahip olduğunu iyi incelemeli ve mümkün olduğunca söz konusu haklarını belgelere bağlamalıdır. Yabancı yatırımcılar aynı zamanda tapu senedini de sorgulamalıdır.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kentsel kesimde konut ve ticari taşınmaz edinmeleri mümkün olmaktadır. Yabancıların konut satın alması için pasaport ile birlikte Kamu Güvenliği Dairesi Başkanlığı (Pekin Kamu Güvenliği Dairesi) Yabancılar Şubesine giderek ülkede ikamet statüsü kanıtlayacak belgeleri almalı ve bu belgede çalışma veya eğitim için ülkede bir yıllık ikamet süresini doldurduğu notunu yazılmalıdır. Uygulamada yabancı alıcılar örneğin bir yılı doldurmadan sadece vize süresinin bir yıl geçmesini talep etmekte veya çalıştıkları kurum tarafından bir yılı doldurdu belgesi ile bir sene çalışmış gibi başvuru yaparak taşınmaz satın alabilmektedir.

Taşınmaz edinimde; ülkeye seyahat izni, kimlik kartı, pasaport ve bulunduğu ülkeden daimi ikamet belgeleri ve yabancı kişilerin yurtiçinde ikamet statüsü belgesi çıkarmak gerekir. Alıcının yabancı olması halinde, belgeler ile pasaportun çevirisinin noter tasdikli yapılması gerekir. Yabancıların genellikle Çin'de konut satın almak için Çince isim kullanır. İkinci adım olarak konutun satın alma sözleşmesi imzalarken bir de kendisinin oturma taahhütnamesi imzalaması gerekir. *Konut edinimi sadece sahibinin kişisel kullanımına yönelik olması gerekmektedir.* Ancak uygulamada konut genellikle başkalara kiralanabilir ve özellikle aracı firmalar sadece sahibinin ismini kullanır şartına bakılmadan kiralama yapılabilmektedir. Ülkede ilgili kurumların denetim çalışmalarının, çok kısıtlı olduğu ve etkili bulunmadığı gözlenmektedir. Bir hukuki ihtilaf olmadıkça kira sözleşmesinin farkına varılması oldukça güçtür. Edinimde üçüncü aşama; işlemin emlak ofisine havale edilmesiyle yabancının pasaport veya seyahat geçiş belgesi, kimlik veya tasdikli fotokopisi, yabancı kişi ikamet statüsü kanıtlama belgesi, sahibinin kişisel kullanım taahhüdü ve konut satın alma sözleşmesi gibi belgelerle Taşınmaz Komitesine giderek ön satış için kayıt ve taşınmaz kaydı yaptırması gerekir. Taşınmaz Komitesindeki kayıt işleminde, internet üzerinden söz konusu yabancının satın alacağı konutun ilk ve tek olup olmadığını teyit edilmektedir. İlke olarak yabancı karı-koca ülke genelinde sadece bir konut satın alabilme hakkına sahiptir. 2010 yılından sonra yapılan uygulama ile yurt içinde tek konut satın almak için talepte bulunulması, bilgisayarlı ulusal ağ sistemi ile kontrol edilmektedir. Bununla birlikte aynı şehirde bile belirtilen kuralı sıklıkla ihlal eden kişilere sık rastlanmaktadır. Birden fazla konut satın almak isteyen yabancıların; satın alınan konutu Çin vatandaşı adına tescil ettirme ve sonrasında noterde sözleşme yapma, Çin vatandaşları ile birleşerek konut satın alma ve daha sonradan mülkiyet paylaşımını gerçekleştirme gibi yolları kullandıkları tespit edilmiştir. Edinim sürecinde dördüncü adım, döviz transferi için belirlenen bankalar aracılığıyla yabancıların transferi gerçekleştirmesi ve konutun alım işleminin

tamamlanmasıdır. Satın alınan konutun bedelinin ödenmesi; nakit ve kredi ile yapılabilir. Yabancı alıcılar ülkede konut edinimini kredi kullanarak gerçekleştireceklerse, sadece yabancı bankalara (örneğin Citibank) başvuru yapmalıdır. Çin ulusal bankaları genellikle bu hizmeti vermemektedir. Beşinci adım; taşınmaz alıcı adına tescil edilmesi ve tapu suretinin alınması olacaktır.

Çin Halk Cumhuriyeti İnşaat Bakanlığı, Çin Halk Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı, Çin Ulusal Kalkınma ve Reform Komisyonu, Çin Halk Bankası, Çin Halk Cumhuriyeti Devlet Sanayi ve Ticaret İdaresi ve Devlet Döviz İdaresi, ülkede yabancıların taşınmaz edinim faaliyetleri ile ilgili çalışmaları yürütmektedirler. Ülkede taşınmaz alanında yabancı kuruluşların yatırımları hızlı büyümekte, yabancı kuruluşlar ve bireyler konut satın almayı yoğun biçimde tercih etmektedirler. Taşınmaz piyasasının sağlıklı gelişmesini teşvik etmek için Devlet Konseyi'nce taşınmaz piyasasına yabancı sermaye girişi ve yönetimine ilişkin bazı temel ilkeler saptanmış olup, bunlar kısaca aşağıda sunulmuştur:

- Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kendi kullanma amaçları dışında taşınmaz satın almak için ticari alanda mevcut ilkelere ve yabancı taşınmaz yatırım ile ilgili hükümlerine uymaları gereklidir. Yabancı yatırımcı işletme kurmak için başvurmalı ve ilgili birimlerin onayı alınarak tescil işleminden sonra onaylanmış iş kapsamı doğrultusunda taşınmaz edinimine başlamalıdır.

- Yabancı taşınmaz yatırım işletmeleri kurmalı ve toplam yatırımı 10 milyon $'dan fazla ise toplam kayıtlı sermaye miktarı en az kayıtlı toplam sermaye % 50'nin altına düşmemeli ve toplam yatırım 10 milyon $'dan daha düşük ise kayıtlı sermaye mevcut düzenlemelere dayalı olacaktır.

- Yabancı taşınmaz yatırım işletme kurulması için ticaret işleri yürürlükteki yasalara göre kuruluş ve tescil işlemleri yaptırılmış olmalıdır. Bir yıl süreli yabancı yatırım kurumsal onayı belgesi ve işletme lisansı belgesi alınmalı ve şirketlerce arazi kullanım hakkı devretme bedeli tamamen ödendikten sonra Arazi Kullanım Sertifikası ile işletme kurumak için "Devlete Ait Arazi Kullanım Sertifikası" başvurusu yapmalıdır. Devlete ait arazi kullanım sertifikası ile ticaret işlerde yetkili kurumlardan resmi yabancı yatırım işletme onay belgesi, sanayi ve ticaret yatırımı işletme onay belgesi ile faaliyet belgesi ile vergi kurumuna giderek kayıt işlemlerini yaptırması gerekmektedir.

- Yabancıların taşınmaz yatırım işletmelerinin hisseleri ve projelerini devretmesi ile yerli şirketlerin bünyeye alması, ilgili yasa, yönetmelik ve politikalara göre yetkili ticari kurumlarca onaylanması gerekmektedir. Devlet arazi kullanım izinleri devretme sözleşme, arazi inşaat planlaması lisans ve inşaat proje planlama lisans gibi taahhüt mektubu, Devlete Ait Arazi Kullanım Sertifikası, emlak piyasasında yetkili kurumun değişiklik arşiv kanıt belgesi ve vergi kurum tarafından çıkarılan ilgili belgeler bu onaya esas teşkil eder.

- Yabancı yatırımcılara hisse senedi transferi ve diğer ortak girişim yolları ile yerli taşınmaz işletmelerinin satın alınarak bünyeye katılması veya Çin tarafının hisse senedi satın alması, işçiler için uygun olmakta ve kredi ile kendi sermayesi bir defalık ödemelerin tümünü transfer edilebilmektedir. Bunun hedefi, yabancı yatırım işletmelerinin taşınmaz geliştirme ve yönetimi faaliyetlerini güçlendirmektir. Yabancı yatırımcıların yasalarda açıklanan faaliyetlere girmelerine izin verilmez.

- Yurt dışı yatırımcıları emlak sektöründe yabancı yatırım kurumsal onayı belgesi ve işletme lisans alamamışsa, taşınmaz geliştirme ve işletme faaliyetleri yapamaz.

- Yabancı, kayıtlı sermayeyi tam olarak ödenmemiş, devlet arazi kullanım izinleri almadan veya yatırım projesinin toplam yatırım tutarı istenilen koşulları sağlamıyorsa, yurt dışı ve yurt içi finans kurumlarından kredi talep edemez ve döviz yönetimi yapan kurumlarca söz konusu firma döviz üzerinden kredi talep işlemi yapamaz.

- Yabancı, emlak kuruluşlarının Çinli ve yabancı tarafların herhangi biçimde sözleşmede, şirket ana sözleşme, hisse devir sözleşmesi ile diğer dosyalarda, herhangi bir taraf sabit geri getirili dönüş ya da örtülü sabit getirili maddesi getirerek kefil etmelidir.

- Yabancıların taşınmaz işletmelerine yatırımları, taşınmaz ile ilgili kanun, yönetmelik ve politikalara uygun olmalıdır. Kesinlikle arazi kiralama sözleşmesi ve planlama izni onayı süresi ve koşullarını uygulanması gerekir. İlgili bölümler yabancıların taşınmaz işletmelerine yatırımları, taşınmaz geliştirme ve satış gibi faaliyetlerini sıkı biçimde denetlemek zorunda olup, arazi ve konutların spekülatif amaçlı, fiyat ve diğer yasadışı eylemlere yönelik edinimi yapılmışsa, devlet

konseyi tarafından gerekli cezai yaptırımlar uygulanacaktır.

• Kurulan yabancı kurum, temsilcilik, şube (onaylı iş yapan emlak firması hariç) ve Çin'de bir yıldan fazla sürede öğrenim ve çalışma yapmış yabancı kişilerin, kişisel kullanımları (ihtiyaçları karşılamak) için konut satın alabilecekler, kendi veya kişisel kullanımları dışındaki amaçlarla konut edinemezler. Ülkede şubesi ve temsilciliği olmayan yabancı kurumlar ile çalışma ve eğitim amaçlı olarak bir yıldan daha az süreli olarak ikamet eden bireyler, konut satın alamazlar. Hong Kong, Macao, Tayvan ve denizaşırı Çinliler, ihtiyaçları veya kişisel kullanımları için konut satın alabilirler.

• Nitelikli yabancı kurum ve bireylerin kendi kullanım amaçları için konut satın almada gerçek adı sistemini kullanmalıdır, geçerli sertifikalar arazi ve taşınmaz yetkili kuruluşlar ilgili arazi kullanım ve ev mülkiyet hak tescil işlemleri yaptırmalıdır, emlak mülkiyet tescil kuruluşlar da kesinlikle kendi kullanımları, kendini işgal ilkesine uygun olarak yabancı kuruluş ve bireylerine mülkiyet haklarının tescilini yapmalıdır.

• Döviz yönetim bölümleri kesinlikle yabancı yatırım işletmeleri ilgili hükümleri ve görüşlerini gereklerine uygun olarak denetlenmesi gerekir. Yabancı kurum ve bireylerin ev satın almasında sermaye transferi ve döviz ile hesabı katılması, şartlarını karşılarsa döviz transferi izin vererek döviz ile hesabı kapatabilir. İlgili evi devrettikten sonra RMB cins arayı uygunluk denetimden ve onay aldıktan sonra kuralla göre vergi işlemleri tamamladıktan sonra yurtdışına havale etmesine izin verilecektir.

**Çin'de Taşınmaz Yatırımları ve Yabancıların Taşınmaz Yatırımları:** Çin'de doğrudan yatırım yapmak isteyen yabancı firmalar ve yabancı sermayeli firmalar (FIE), ilgili Çin otoritelerinden onay almak zorundadırlar. Doğrudan yatırım, bir taşınmazın doğrudan satın alma, satma ve geliştirme faaliyetlerini kapsamaktadır. Ancak söz konusu taşınmazı kendi kullanımı için kiralamak bunun dışındadır. Çin, belirli koşullar dahilinde bir yabancı firmanın doğrudan yabancı yatırım faaliyetlerine izin vermektedir. Buna bağlı olarak taşınmaz sektöründe faaliyette bulunmak isteyen yabancı yatırımcılar, bu faaliyetlerini ancak yabancı sermayeli limited şirket (FIE) altında gerçekleştirebilirler. Limited şirketler; EJV (Sino-foreign equity joint ventures- Çin-Yabancı Ortak Girişimi), CJV (incorporated Sino-foreign contractual joint ventures-Çin-Yabancı Sözleşmeli Ortak Girişim) ve WFOE (wholly foreign-owned enterprises-Tamamen Yabancı Sermayeli İşletme) olabilmektedir. Gayrimenkul sektörüne ilişkin projelerde, FIE şekli, devlet tarafından desteklenen ve kısıtlanan olmak üzere kategorilendirilerek belirlenir. Diğer bir ifadeyle desteklenen faaliyetler WFOE adı altında gerçekleştirilirken, yasaklanan faaliyetler mutlaka Çinli bir ortak edinmeyi şart kılan EJV veya CJV adı altında gerçekleştirilir.

Şirket kurmak için yapılacak başvurunun kabul, inceleme ve onay aşamaları, yatırım tutarı ile yukarıda belirtilen katalogdaki yerine de bağlı olarak merkezi hükümetten yerel idarelere kadar farklı düzeylerde yapılmaktadır. Başlangıçta yabancı yatırım izinleri merkezden verilirken, giderek yetki devri genişlemiştir. Günümüzde ülkede kamu kaynağı kullanmayan projelerde inceleme ve onay aşamaları bulunmamaktadır. Bunun dışındaki projelerde ise onay ve istatistik amaçlı kayıt şartı devam etmektedir. Ülkede yabancı yatırım araçları üç temel kanuna dayalı olarak yönetilmektedir. Bunlar; (i) Çin-Yabancı İşbirliği Ortaklıkları Hakkında Kanun, (ii) Çin-Yabancı Şirket Ortaklıkları Hakkında Kanun ve (iii) Tamamen Yabancı Yatırımlı İşletmelere İlişkin Kanun'dur. Ancak Çin hükümeti yabancı sermayenin yönlendirilmesi amacıyla bu kanunlardan yola çıkarak yabancı yatırımlar rehber kataloğu yayımlamıştır. İlk defa 1995 yılında yayımlanan bu katalog ile yatırımları; desteklenen yatırımlar, kısıtlanan yatırımlar, izin verilen yatırımlar ve yasaklanan yatırımlar olarak dört grupta toplanmıştır.

Taşınmaz ilk defa 1997'de çıkarılan katalogda yer almıştır. Kataloğa göre, büyük çapta arsa üretmek, birinci sınıf otel inşa etmek ve işletmek, birinci sınıf konut ve işyeri inşa etmek, golf sahası ve ulusal turistik alanlar yapmak kısıtlanan yabancı yatırımlar arasında yer almaktadır. Bu tip yatırımlar tamamen yabancı sermayeli firmalar tarafından yapılamamakta, ancak söz konusu yatırımlar için CJV'lere izin verilmiştir. 2002'de yeni bir düzenleme yapılmış, konut yapımı desteklenen yatırımlar arasına alınmış, birinci sınıf otel, işyeri konut inşa etmek, büyük çapta arsa üretmek, golf sahası ve ulusal turistik alanlar yapmak kısıtlanan yabancı yatırımlar arasında bırakılmıştır. 2004 yılında yayınlanan yeni katalogta, eğlence parkları da kısıtlanan yabancı yatırımlar arasına eklenmiştir.

Ülkede 2006 yılından itibaren Çin hükümeti taşınmaza yapılan yabancı yatırımları

standartlaştırmak, kontrol altına almak ve kısıtlamak amacıyla bazı yeni politikaları uygulamaya koymuştur. Yine 2006'da yabancı yatırımların ülke içindeki gayrimenkullere yönelmesinde uygulanacak ilkeler, esaslar ve hükümetin denetleme sorumluluğunu yeniden düzenlemiştir. Aynı yılda Ticaret Bakanlığı; şirket türleri, yatırım miktarları ve kısıtlanan gayrimenkul hisselerinin oranlarını açıklayan bildiri yayınlamıştır. 2006 yılının Eylül ayında yerli gayrimenkul firmalarının yabancılar tarafından satın alınması için bedelin peşin ödenmesi şartı getirilmiştir. 2007 yılında yabancı yatırımcılar tarafından gayrimenkul spekülasyonu yasaklanmış ve yabancı yatırımcıların daha önce desteklenen yatırımları arasında sayılan konut inşa etmeleri yasaklanmıştır.

Yukarıda kısaca açıklanan düzenleme ve uygulamalar genellendiğinde; yeni tarım teknolojisi, entegre tarımsal kalkınma, enerji, ulaşım ve önemli hammaddelerde temel gelişmeleri kapsayan projeler, yüksek, yeni, ileri ve uygulanabilir teknoloji veya ürün kalitesi ve etkinliğini veya işletmelerin teknolojik ve ekonomik etkinliğini arttırabilecek yeni materyal veya ekipman içeren projeler, ülkede eksik olan yeni ekipman veya materyalleri üreten projeler, pazar talebini karşılayan ve ürün kalitesini yükselten, yeni pazarlar açan veya ürünlerin uluslararası rekabet kapasitesini arttıran projeler, enerji, hammadde ve doğal kaynak tasarrufu sağlayan ya da çevre kirliliğinin önlenmesi ve kontrolüne katkıda bulunan yeni teknoloji ve/veya ekipman içeren projeler, Orta ve Batı Bölgeler'de insan ve doğal kaynak avantajını kullanan ve Devletin endüstri politikaları ile uyumlu olan projeler, desteklenen yatırımlar olarak tespit edilmiştir. Eski teknoloji, çevre ve enerji kullanımına duyarlı olmayan projeler, kaynak tasarrufu ve biyolojik çevrenin geliştirilmesine katkıda bulunmayan projeler, devlet iznine tabi bazı özel madenlerin aranması veya kullanımına yönelik projeler, devletin kademeli açılım politikasına tabi endüstrilere yönelik projeler, kanunlar ve idari düzenlemelerde belirtilen diğer projeler, kısıtlı olarak izin verilen yatırımlar arasına alınmıştır.

Ulusal güvenliği tehlikeye sokan veya halkın çıkarlarını zedeleyen projeler, çevreyi kirleten veya zarar veren, doğal kaynakları tahrip eden ya da insan sağlığı açısından tehdit unsuru taşıyan projeler, geniş tarım arazisi işgal eden ve arazi kaynaklarının korunması ve gelişimine zarar veren projeler, askeri üslerin güvenliği ve etkin kullanımını tehlikeye sokan projeler, Çin'e özgü üretim teknikleri veya teknolojileri kullanan projeler, kanunlar ve idari düzenlemelerde belirtilen diğer projeler yasaklanan yatırımlardan sayılmaktadır.

İnşaat veya enerji, ulaşım ve kentsel altyapıyı ilgilendiren (kömür, petrol, doğal gaz, elektrik, demiryolu hatları, kamu yolları, limanlar, havaalanları, kent yolları, kanalizasyon suyu arıtma ve atık arıtma gibi yatırımlar dahil) ve ciddi yatırım gerektirmekle birlikte geri dönüş hızı yavaş olan, teşvik edilen yabancı yatırım projeleri, onay almak kaydıyla çalışma alanlarını genişletebilirler. Son 20 yılda ülkede taşınmaza yapılan yabancı yatırımlar rekor seviyesine ulaşmıştır. Taşınmaz piyasa fiyatları hızla artmasına rağmen, yatırımlar hız kesmeden giderek artma eğilimini sürdürmektedir. Ekonominin diğer sektörlerinde düşük vergi veya vergiden muafiyet uygulamalarına rağmen, taşınmaz sektörü ve bu sektör ile ilişkili diğer sektörlerde herhangi bir teşvik ve mali kolaylık olmamasına rağmen, ülkede yabancıların gayrimenkule dayalı yatırımları artış eğilimini sürdürmektedir.

**Çin'de Yabancı Yatırımların Vergilendirilmesi:** Çin'de vergiler merkezi vergi ofisleri, yerel vergi ofisleri ve gümrük idareleri tarafından tahsil edilmektedir. Ulusal düzeyde vergi ofisleri esasen kurumlar vergisi, KDV ve tüketim vergisinin tahsilatından sorumlu iken, yerel vergi ofisleri gelir vergisi, işletme vergisi (iş vergisi), değer artış vergisi, emlak vergisi, taşıt ve araç kullanım vergisi, kentsel bakım ve inşaat vergisi ile damga vergisi gibi yerel vergilerin tahsilatından sorumludurlar. Gümrük idareleri ise ithalat sırasında alınan gümrük vergileri, KDV ve tüketim vergilerinin tahsilatından sorumludurlar.

**(1) Gayrimenkul İle Bağlantılı Faaliyet Yapan FIE'lerin Vergilendirilmesi**

**Gelir Vergisi:** Yabancı yatırımı çekmek için uygulanan vergi teşviklerinin hiçbiri, ülkede gayrimenkule yatırım yapmak isteyen yabancılar için geçerli olmayıp, FIE'ler % 30 kurumlar vergisi ve ayrıca üretim ve diğer faaliyetleri, temettüleri, faiz ve kira gelirleri, telif ücretleri ile ülkedeki işleri ile bağlantılı olarak ülke içi ve dışından elde ettikleri diğer bütün gelirleri üzerinden % 3 oranında yerel gelir vergisi ödemekle mükellef tutulmuşlardır. Ülkede bir tesisi olmayanlar, ülkeden eğer kar, faiz, kira veya telif geliri elde etmişlerse veya işletmeleri var, ancak ülkedeki faaliyetleri ile bağlantılı bir gelirleri yok ise % 10 oranında gelir vergisine tabi olacaklardır.

Çin ile Türkiye arasında Çifte Vergilendirmenin Önlenmesi Anlaşması mevcut olup, bu

anlaşma filen uygulanmakta ve her iki ülkenin yatırımcıları bu anlaşmadan yararlanmaktadır. FEITL (The Foreign Invested Enterprise and Foreign Enterprise Tax Law) vergilendirilebilir gelirin kapsamını; üretim, işletme faaliyetleri ve diğer bütün kaynaklardan elde edilen gelir olarak belirlemiştir. FEITL Yönetmeliği (FEITR) FIE'lerin tahakkuk metodunu uygulayarak gelirlerini beyan etmelerini gerekli kılmıştır.

**İşletme Vergisi:** Binaları satmaktan ve kullanım haklarından elde edilen kazancın % 5'i işletme vergisi olarak alınmaktadır.

- **Ülke İçinde Aracılar (Trusts) ve Vergilendirilmesi:** Bazı yabancı yatırımcılar Çin taşınmazlarına yatırım yapabilmek için ülke içindeki aracıların iyi bir aracı olduğunu keşfetmişlerse de, bu aracıların vergilendirilmesi henüz açıklık kazanmış değildir. Vergi otoriteleri henüz net bir resmi kural düzenlememiştir.
- **Yabancı Yatırımcıların Emlak Faaliyetlerinden Kaynaklanan Kazançları:** Gayrimenkul faaliyetlerinden kazanç elde edinen yabancı yatırımcılar, Çin vergi sistemine tabidirler. Açık olarak bu kazancın nasıl vergilendirileceği, yabancı işletmenin daimi bir kuruluş olup olmamasına bağlıdır. Çin'de daimi yerleşik (PE-permenat establishment) olan yabancı kuruluşlar net vergilendirilebilir gelirleri üzerinden vergilendirilirken, yerleşik olmayan yabancı işletmeler ise Çin-kaynaklı gelirlerinden stopaj vergisi ödemekle yükümlüdürler. Halen ülkede FIE'lerin yabancı pay sahiplerine kendi kar payları üzerinden vergi kesintisi yapmamaktadır. Ancak faiz, kira gelirleri ve değer atış kazancına % 10 vergi uygulamaktadır. FIE tarafından kazanılan ve yabancı pay sahiplerine kar payı olarak dağıtılan karlar, vergiye tabi değildir. Çin vergi sisteminde yabancı yatırımcılar ve FIE altında taşınmaza ilişkin faaliyet gösteren FIE'ler vergiye tabi olurken, kar payı sahiplerinin vergilendirilmemesi, WTO (World Trade Organization-Dünya Ticaret Örgütü) ilkeleri ile uyuşmamaktadır. Yeni birleştirilmiş gelir vergisi sisteminde, yabancı ve Çin-yabancı sermayeli firmalara WTO ilkeleri doğrultusunda istikrarlı tek bir vergi sistemi uygulanacaktır.

Çin vergi sistemi yabancı yatırımcıların Çin'den sağlanan kredi faizlerine %10 vergi uygulamaktadır. Stopaj vergi muafiyetleri faizler üzerinde mümkündür ancak bu şirket içi kredilerde uygulanmamaktadır. Kamu taşınmazının kullanım hakkının transferinden doğan gelirlere uygulanan bir vergidir. Vergi salınmadan önce mükellefin yaptığı masrafların düşülmesine izin verilir. Bunlar taşınmazı devralırken yapılan masraflar, taşınmazın geliştirilmesi için yapılan masraflar, transfer esnasında ödenen harçlar ve diğer ücretler ile Maliye Bakanlığınca izin verilen kalemlerdir. Yeni bir taşınmazın kullanım hakkı alınmışsa inşaat giderleri de değer artışından düşülebilmektedir.

Vergilemede artan oranlı uygulama yapılmaktadır. Değer artışı, kazançtan mahsup edilebilecek masrafların % 50'sini aşmıyorsa, vergi oranı % 30, % 50'sini aşıyor ancak % 100'den az ise vergi oranı oran % 40, % 100'ünü aşıyor ancak % 200'ünün altında ise vergi oranı % 50 ve nihayet % 200'ünü aşıyorsa da vergi oranı % 60'a kadar çıkabilmektedir. Vergi, kullanım hakkının devredilmesine ilişkin anlaşmanın imzasından itibaren 7 gün içinde ödenmelidir. *Ülkede yabancıların bir gayrimenkulü kiraya vermelerinden kaynaklanan gelirler % 10 gelir vergisi ve % 5 de işletme vergisine tabidir.* Kiracı, Çin vatandaşı değil ise, yabancı yatırımcı veya kiralayan teknik olarak kendisi kirayı beyan etmeli ve talep edilen vergileri ödemelidir.

Çin'de daimi işyeri olan yabancı yatırımcılar, ülke içinde elde edilen net vergilendirilebilir gelirleri üzerinden % 33 vergiye tabidirler. FIE'ler % 15'den % 24'e kadar vergi indiriminden yararlanabilmekte iken, daimi yerleşikler söz konusu uygulamadan pek faydalanamamaktadırlar. FEITR'ye göre daimi yerleşik yabancı, Çin'de sabit bir ofisi veya işletme kuruluşu olan yabancı firmalardır. Daimi işyeri inşaat, tesis veya bir montaj sahasını içermektedir. Dolayısıyla vergi bütün bunlarla bağlantılı yabancı gayrimenkul geliştiricilere uygulanmaktadır. Amerika ve Çin arasında yapılan vergi anlaşmasında daimi işyeri olabilmesi için bu işyerlerinin 6 aydan fazla süre için kurulmuş olması gerekmektedir. Ancak Çin'in ülke içindeki diğer uygulamalarında böyle bir sığınılacak liman bulunmamaktadır.

Temsilci konumundaki daimi yerleşiklerin taşınmaz edinimi de farklılık göstermektedir. Temsilcilik ofisleri, en hızlı ve en düşük maliyetli yol olması nedeniyle Çin Halk Cumhuriyeti'ne yatırım yapmayı planlayan yabancıların en çok başvurdukları yöntemdir. Temsilci daimi yerleşiklerin faaliyet alanları sınırlıdır. Çin'deki faaliyetlerinden gelir elde etmeleri yasaktır. Piyasa araştırması yapmak, ana şirket adına işlemleri yürütmek, iş ilişkisi kurmak, ana şirket ile Çinli firmalar arasında müzakereleri yürütmek pazarlama veya kalite kontrolü yapmak gibi faaliyetler için

kurulurlar. Kimi zaman ana şirket adına bir nevi satış ofisi rolünü üstlenseler de faturalama safhasında hiçbir şekilde temsilci daimi yerleşiğin adı geçmemelidir. Temsilcilik ofisinin kiralanacağı yer dikkatle seçilmeli, öncelikli olarak binanın ofise izin verilip verilmediği, veriliyorsa yabancılar için serbest olup olmadığı öğrenilmelidir. Ayrıca mal sahibinin yabancılara kiralama hakkı olup olmadığı da araştırılmalıdır. Temsilci daimi yerleşikler gelirleri olmamasına rağmen kira, maaşlar, elektrik, su, telefon faturaları gibi işletme masrafları üzerinden işletme vergisi, işletme vergisinin belli bir oranı üzerinden de kurumlar vergisi ödemektedirler.

Daha önce de belirtildiği gibi Çin vergi yasaları daimi yerleşiklere %33 oranında vergi uygulamaktadır. Vergilemede Çin'de elde edilen yabancı firmaların Çin'de üretim ve işletme faaliyetlerinin hepsinden gelen kazançları ve Çin'de veya başka ülkede daimi yerleşikler ile ilişkili pasif gelirleri (kar payları, faiz, kira ve lisans gelirleri) kapsamaktadır. Daimi yerleşik olan yabancı firmalar her dönemin son 15 gününde vergi beyanında bulunmak ve ödemek zorundadır.

**İşletme Vergisi:** Yabancı firmaların gayrimenkulü kiraya vermekten kaynaklanan gelirleri işletme vergisine tabidir.

- **Şahısların Gayrimenkul Faaliyetlerinden Gelen Gelirleri:** Bunlar taşınmazın kiralanması ve satışından elde edilen gelir üzerinden ödenen vergileri kapsar.
- **Taşınmazın Kiralanması:** Mülkünü kiraya veren şahıslar gelir vergisi ve işletme vergisine tabidirler. Gelir vergisi standartları % 20'lerden % 10'lara kadar düşebilirken, işletme vergileri % 5'lerden % 3'lere düşebilmektedir. Kiraya verenler kira miktarı üzerinden % 0,1'lik damga vergisini vermekle yükümlüdürler.
- **Taşınmazın Satışı:** Yabancı FIE'lerin mülkün satışından kaynaklanan değer artış kazancına % 33 vergiye tabi olurlarken, şahıslar % 20 vergiye tabidir. İlke olarak bir de brüt satıştan % 5 işletme vergisi vardır. Ancak taşınmazını 2 yıldan sonra satanlar, işletme vergisinden muaf olabilmektedir.

**Emlak Vergisi ve İntikal Vergisi:** Gayrimenkulün ediniminden doğan vergiler ile her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden oluşmaktadır.

- **Taşınmaz Alım-Satım Vergisi (Deed Tax):** Araziler ve binalar devredildiği zaman uygulanan, devralan tarafından ödenen, devire esas değerin % 3 ile % 5'i arasında ödenmesi gereken vergidir. Taşınmazın vergiye esas değeri, taşınmazın bulunduğu bölgede mahkemelerce belirlenmekte ve bu değer üzerinden vergi ödenmektedir. Devire esas bedel sözleşmede yazan fiyat olup, Çin vergi otoritelerinin taşınmazın meşru olmayan yollarla piyasa fiyatının altında satılması durumunda müdahale etme ve devir fiyatını piyasa fiyatlarına yükseltme hakkı bulunmaktadır. Sözleşme imzalandığından itibaren 10 gün içinde bu vergi ödenmelidir.
- **Damga Vergisi:** Alım-satım sözleşmeleri, mimari ve inşaat sözleşmeleri, kira sözleşmeleri, mal taşınması, krediler, taşımaz sigortasına ilişkin sözleşmeler, teknik kontratlar, taşınmaz ünvanında değişikliğe yol açan belgeler ve muhasebe defterleri ile sertifika ve lisanlarda üzerinden maktu ve nispi oranlarda alınır. Alıcı ve satıcı tarafından sözleşmedeki satış fiyatı üzerinden % 0,05 ödenen vergidir.
- **Emlak Vergisi:** Çin Hükümeti kentsel gayrimenkul vergisi (URET-Urban Real Estate Tax) adı altında, yabancı şahıslara, firmalara ve FIE'lere, sahip oldukları bina ve araziler için gayrimenkulün orjinal değeri üzerinden % 10 ile % 30 arasında kesinti yapıldıktan sonra, % 1,2 ile % 1,8 arasında yıllık vergi uygulamaktadır. Pratikte birçok bölgede URET binalar ve araziler için ayrı saptanmamaktadır. Değerleme raporunda belirtilen değer üzerinden sabit % 1,2 vergi alınmaktadır. Taşınmazın kiracıda olduğu ve değerleme yapmanın zor olduğu durumlarda geçmişteki kiralardan yola çıkılarak URET tespit edilebilir. Bu durumda söz konusu değer üzerinden yıllık sabit %18 vergi alınmaktadır. Yabancı şahıslar taşınmazı kendileri mesken olarak kullanmakta iseler URET'den muaf olabilirler. URET yılda bir defa hesaplanır ve eşit taksitlerle yılda iki veya dört defada ödenmektedir.

## 8. İSRAİL'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ

Bölgesel kontrolü elde etmenin bir yolu olarak arazi kullanımı ve mülkiyet sistemi görülmüş ve İsrail-Filistin çatışmasında en kilit rolü mülkiyet sınırları ve sistemi teşkil etmiştir. Tarihsel süreçte bölgede fiili olarak bir Yahudi gerçeği yaratılmasında nüfustan ziyade Yahudilerin elinde hatırı sayılır bir arazi mülkiyeti oluşturulması yönündeki çabalar 1948'de bağımsız bir İsrail

Devleti'nden bahsedilmesini mümkün kılmıştır. 1948'de İsrail Devleti'nin bağımsızlığını ilan etmesini takip eden süreç içinde ise arazi üzerindeki mülkiyet sahipliğini tamamen Yahudileştirmek bitmeyen bir çaba olarak günümüze kadar devam etmiştir. 1858'de Osmanlı İmparatorluğu tarafından Filistin'de taşınmazların kayıt altına alınmasının başlatılmasına kadar kırsal alandaki arazilerin mülkiyeti kolektif olarak köylere aitti ve araziler doğal sınırlarla belirlenmiştir. Arazi mülkiyet bilgilerinin kayıt altına alınmasına Filistin halkı vergi yükümlülüğü oluşacağı ve Rusya'daki cephelere asker olarak gönderilme korkusu ile karşı çıkmışlardır. 1928 yılında İngiliz manda yönetimi arazi kanunu ile kayıt altındaki yerleri teyit etmek istediğinde bazı ailelerin kendilerine ait olmayan büyük arazi parçalarını üzerlerine kayıt ettirdikleri ortaya çıkmıştır. Bütün bu işlemler sonucunda köylerin ortaklaşa sahip olduğu araziler bundan böyle kişilerin ve ailelerin üzerine kaydolmuş hale gelerek kırsal alandaki Arap sosyal düzenini büyük ölçüde değiştiren bir olgu olarak kendini göstermiştir[255].

Siyonist hareketin en temel amacını yerine getirmek için 1907'de İngilitere'de kurulan Yahudi Ulusal Fonu Filistin'de 1947'ye kadar satın alma yoluyla toplam arazinin %6,6'sına karşılık gelen 1.734.000 dönümlük arazi edinmiştir. İngiliz Manda döneminde orman arazisi olarak kayıt altına alınan bütün araziler 15 Mayıs 1948'de İsrail Devleti ilan edildiğinde yeni kurulan Yahudi devletine transfer edilmiş ve Yahudi devletinin toplam arazi miktarı 15.000.000 dönüme ulaşmıştır. 1948 Savaşı'ndan sonra yapılan Mısır ve Ürdün ile yapılan ateşkes anlaşmaları neticesinde İsrail toprakları 20,5 milyon dönüme ulaşarak toplam arazinin %76'sı İsrail devletinin kontrolüne geçmiştir. Savaş sırasında terkedilen mülkler ve araziler ile ilgili kanuni düzenleme 1953'de yürürlüğe girmiş ve söz konusu arazilerin mülkiyeti İsrail devletine transfer edilmiştir. Bu düzenlemeden hemen sonra toplam arazinin %90'ı Yahudi Ulusal Fonu'nun eline geçmiştir. İzleyen yıllarda Arap'ların yaşadığı çok sayıda köy güvenlik gerekçesi ile boşaltılarak arazilere el konulmuştur. Çeşitli kanun ve düzenlemeler birbirini takip etmiş ve arazinin millileştirilmesi süreçleri devam ederek kamu arazisi toplam arazinin yaklaşık %93'ü mertebesine ulaşmıştır[256].

İsrail'de anayasa ve yasa ile taşınmaz üzerinde esasen devlet mülkiyetine alınmış olup, bu durum ülkenin kuruluşu felsefesinin gereklerine dayanmaktadır. Halen ülkenin toplam arazi varlığının % 7-8'i özel mülkiyette bulunmakta ve özel mülkiyete konu arazilerin tamamı kentlerde bulunmaktadır. Ancak büyük kentlerde özel mülkiyetteki taşınmazların oranı biraz daha yüksektir. Esasen özel mülkiyetteki arazilerin yaklaşık % 4'ü İsrailli Arapların mülkiyetinde ve kalan % 3-4'ü İsrailli kişi ve kuruluşların mülkiyetinde bulunmaktadır. Ülke genelinde kamu mülkiyetinde olan ve kamu tarafından yönetilen arazilerin oranı % 92 ile % 93 arasında değişmektedir. Kamuya ait arazilerin yönetim rejimi kent ve kır olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Özel mülkiyete konu araziler kentsel kesimde ve tarihsel bir rastlantı olarak özel mülkiyete daha çok kıyı bölgelerinde (en yüksek olan şehir Tel Aviv) ve tarihsel kent merkezlerinde rastlanmaktadır.

Özel mülkiyetteki tarım arazileri kamuya ait arazilerinden daha çabuk ekonomik gelişim eğilimine girmiştir. Arazinin mülkiyetinin kamuda olması, devlet öncesi sosyal ve ulusal ideal olarak ön plana çıkmaktadır. İsrail'in kuruluşun önceki dönemde Kudüs ve Tel Aviv çevresinde Yahudilerin yerleşimlerine paralel arazi edinimi, birçok ülkede yabancıların taşınmaz edinimi açısından endişe verici bir gelişme olarak görülmektedir. Ülkenin toplam arazi varlığının % 14'ü 1948'den öncesi dönemde doğrudan Araplardan satın alınmış ve halen Yahudi Ulusal Fonu'na (Jewish National Fund) ait olan taşınmazlardır. Bu tür arazilerin mülkiyeti Fon'da bulunmakta, ancak devlet tarafından işletilmek üzere kiraya verilmektedir. İsrail'de kamuya ait arazilerin toplam ülke yüzölçümü içindeki payı yaklaşık % 79 olup, kökeni üçe ayrılmaktadır. Bunlar; (i) çoğu Osmanlı'dan İngiliz Mandasına miras kalan miras araziler, (ii) 40.000 ha civarında olan ve 1948 Savaşından kaçan Arapların sahip olduğu araziler ve (iii) yeni kentlerin mahallelerin kurulması için 1950'lerden 1970'lere kadar kamulaştırılan arazilerdir. Belediyelerin eline bulunan araziler oldukça azdır ve

---

[255] Michael Curtis ve Mordecai S. Chertoff, Israel: Social Structure and Change edited by Transactions Books, New brunswick, New Jersey 1973, USA; Suna Ercan, Identity Formation Process of Young Generation Educated Palestinians in Israel in the 1990s, Thesis Submitted to the Graduates School of Social Sciences of Middle East Technical University, (December 2003) p. 186, Ankara.

[256] Michael Curtis ve Mordecai S. Chertoff, Israel: Social Structure and Change edited by Transactions Books, New brunswick, New Jersey 1973, USA; Suna Ercan, Identity Formation Process of Young Generation Educated Palestinians in Israel in the 1990s, Thesis Submitted to the Graduates School of Social Sciences of Middle East Technical University, (December 2003) p. 186, Ankara.

genellikle kamunun özel kullanımına ayrılmıştır.

Kamunun taşınmaz mülkiyeti çoğunlukla tarihi bir gerçek olarak görülmektedir. Bu durum ekonomik gelişmeye istinaden konumlanma kamu eyleminden çok çoğunlukla tarihsel olayların bir sonucu olarak görülmektedir. Diğer bir ifadeyle İsrailli teorisyen ve uygulayıcılar taşınmaz üzerindeki yoğun kamu mülkiyetinin sürdürülmesinin eski SSCB'de olduğu gibi Kolektifleşme politikasından çok, yıllar boyunca devlet olamayan bir ülkenin vatandaşları ve Fon'un planlı biçimde taşınmaz edinimi ve uzun zaman sonra devlet olma hayalinin gerçekleşmiş olması ve edinilen taşınmazların vatandaş yerine doğrudan kamu tarafından korunmak istenmesidir. Sadece kamu hizmetleri ve altyapı yatırımlarının değil kırsal alandaki bütün araziler ile kentsel kesimdeki arazilerin de neredeyse tamamı kamu mülkiyetinde olup, İsrail bu yapısı ile eski SSCB ülkeleri gibi bir görünüm sergilemektedir. Üstelik bu yapının arkasında taşınmaz malikini olarak devletin yanında Fon (veya Sandık) bulunmakta ve vatandaşlara mülkiyet yerine adeta sosyalizmdeki kullanım hakkı verilmektedir.

Kamu taşınmazlarının kullanımı kırsal ve kentsel kesimlerde farklılık göstermektedir. Kırsal alanda mevcut kamu arazilerinin % 90'ında tarım ve kentlerde ise kamu arazilerinin % 65'inde konut ile sanayi ve ticaret yapıları bulunmaktadır. Bu oranlar zaman içinde artış eğilimini sürdürmektedir. Özellikle kentlerde yeni konut yapımı ve diğer gelişmeler için ulusal taşınmaz stoku kullanılmaktadır. Kentlerin yeniden geliştirilmesine ilişkin teşvikler ve uzun vadeli kiralama şeklinde hem özel mülkiyetteki taşınmazlar, hem de kamu mülkiyetindeki arazilere uygulanmaktadır. Ancak bu gelişme çok yavaş olarak değerlendirilmektedir.

İsrail'de kadastro çalışmaları ülkenin büyük bir kısmında tamamlanmıştır. Arazi ve yapılar eklentileri birlikte ayrılamaz (halen tartışılan 3D kadastrosu hariç) olarak tescile konu olmaktadır. Adalet Bakanlığı'na bağlı olan Arazi Tescil Ofisleri hem kamu arazilerini, hem de özel mülkiyetteki arazilerini tespit ve tescilini yapmaktadırlar. Ofisler ayrıca kamu arazilerinin tespit ve tescil işlemleri İsrail Arazi İdaresi (Israel Lands Authority) tarafından da yürütülmektedir. Kent planlama yasaları ve vergilendirme uzun vadeli kiralamalarda her iki mülkiyette de eşit biçimde uygulanmaktadır. Taşınmazların devir işlemlerinin yazılı olarak veya sözleşme dayalı olarak yapılması zorunludur. Taraflar direk olarak Arazi Tescil Ofislerine genellikle avukatları aracılığıyla başvurarak alım-satım işlemlerini yapabilmektedirler.

İsrail'de kırsal yaşama hakim olan iki örgüt olan Kibutz ve Moşavlar esasen ülkede insanların ortam yaşam ve ortaklaşa üretim yapmak amacıyla bir araya gelmesiyle ortaya çıkmıştır. İnsanlar topluca giyinme, barınma ve benzeri değer yaşamsal işlevlerini de bir arada ortaklaşa yaparak kalkınmalarının daha kolay ve etkili olacağını düşünmüş ve bu şekilde hem tarımsal üretimlerini, hem de yaşamlarını sürdürdükleri köy yapısındaki kolektif büyük kooperatifler şekillenmiştir[257]. İlk kibutz Köyü 1910 yılında kurulmuş ve üye insanlar temel gereksinimlerini karşılayabilme amacına yönelik olmuştur. Daha sonra bu amaçlar genişletilmiş ve kibutzlarda bütün üretim araçları üyeler tarafından kolektif kullanılmaya başlanmıştır. Yerleşim ve üretim yapılan arazi esas olarak devlete ait olup, Kibutz topluluğuna 49 yıllık bir süre için nominal bir ücretle kiralanmıştır. Temel koşul arazinin tarımsal üretim, kırsal yerleşim ve tesisler için kullanılmasıdır. Kibutzlarda 1950'den sonra sanayi üretimine başlamış, önceleri ileri teknoloji gerektirmeyen meyve suyu, konserve, tarımsal araç-gereç, metal sanayi yan dalları, plastik ve mobilya üretimi gibi iş kollarında üretime geçilmiştir. Kibutzların 1950'lerde başlayan sanayi hamlesi başarı kazanınca 1970'li yıllardan sonra elektrik, elektronik, kimya, ilaç gibi daha karmaşık teknolojili sanayilere de el atmışlardır. Son 20 yılda Kibutzlar ülkede tarım toplumundan sanayi toplumuna bir geçiş aşamasına girmiş ve ülkede 350'yi aşkın Kibutz endüstriyel teşebbüsü kurulmuştur.

Özellikle 20. yüzyılın başından itibaren Türkiye ve diğer demokratik ülkelerden göç eden Yahudiler, kolektif yaşam ünitesi olarak Kibutz modelinden memnun olmamışlardır. Bunun yerine Moşav adlı yeni bir örgütlenme modeli geliştirilmiş olup, ilk Moşav Köyü 1920 yılında kurulmuştur. Maşov Köyü, Kibutz topluluğunu çok fazla kısıtlayıcı ya da radikal bulan daha önceki Kibutz

---

[257] Bakınız: Z.Galor, The Moshaw, The International Instituteof the Histadrut, 1998, Israel; A.Hanadari, Rural Production Cooperatives in Israel, The International Institute of Histadrut, Israel, 1998.; J.Harriss, Rural Development, Edited by John Harriss, Routtedge, London, UK, 1992.; Z.G.Mülayim, Kooperatifçilik, Yetkin Yayınları, 3. Baskı, Ankara, 2001.; E.Rehber, Z.Galor ve S.Duman, Kırsal Sanayilerin Kurulmasında Kooperatiflerin Önemi, XVI. Milletlerarası Türk Kooperatifçilik Kongresi, Ankara, 3-6 Kasım 1999, s.:68-79.

üyelerince kurulmuştur. Moşavlar da yaşamsal faaliyetlerde karşılıklı yardım esas alınırken, bu köylerin daha çok çekirdek aile esasına göre kurulduğu gözlenmektedir. Üretim kolektif olmayıp ve nispeten küçük aile işletmelerince yürütülmektedir. Çeşitli toplumsal hizmetlere ödeme yapılması için gelir sağlamak amacıyla bazı ortak faaliyetler yürütülmektedir. Moşav aynı zamanda çok amaçlı bir kooperatif (AGUDA) ve bir belediye (MOSHAV) olarak görev yapmaktadır. Topluluğun temeli karşılıklı destek ve sorumluluk ilkesine dayansa da, aile bireyleri yaptıkları işin karşılığını yeteneklerine ve kişisel çabalarına göre alırlar. Herhangi bir kooperatifte olduğu gibi burada da üyeler kooperatife ve belediyenin sunduğu hizmetlere ödeme yapmaktadırlar.

Moşavların faaliyette bulundukları arazi, aynen Kibutzların elde ettiği yöntemle kamu kurumu ve Yahudi Milli Sandığı'ndan en fazla 49 yıl için kiralanmakta ve özel mülkiyet söz konusu olmamaktadır. Arazi kiralama Moşav yönetimi tarafından bir bütün olarak yapılmakta, daha sonra arazi üyeler arasında bölünmektedir. Tipik bir Moşav Köyü yaklaşık 550 ha alana sahip olup, nüfusu 1.000 kişi ve hane sayısı 150 ile 200 arasında bulunmaktadır. Hane başına ortalama 3 ha arazi verilmekte ve verilen arazi büyüklüğü yapılacak tarımın ve arazinin özelliklerine bağlı olarak değişebilmektedir. Ailelere verilen arazi büyüklüğü öyle ayarlanmış ki, bizzat aile işgücü ile işletilmekte ve dışarıdan işçi alınmamaktadır. Aileye verilen bu arazi satılamaz, ancak başkasına devredilebilir ve bu devir işleminde de diğer üyelerin rızası şarttır. Aile reisinin ölmesi halinde ise arazi mirasçılar arasında bölünmemekte, aile fertlerinden tarımla uğraşan birine aynı şartlarla geçmektedir. Üretim için belirli bir plan yapılsa da üyeler işletmelerinde istedikleri biçimde çalışmakta serbesttir. Moşav köylerinde üretim de tüketim de ferdidir. Ayrıca yine karşılıklı kabule bağlı olarak üyelik gönüllülük esasına dayanmakta iken kişiler paylarına düşen kooperatif hissesini ödemek zorundadırlar. Burada da yönetim tamamen demokratik olup, bütün kooperatif üyeleri yılda bir kez toplanmaktadır. Moşavların çok amaçlı bir kooperatif olup, söz konusu örgüt; üretim, tüketim, girdi, depolama, pazarlama ve nakliye, kredi, sigorta, yapı, sulama, tarımsal ve teknik hizmetler muhasebe ve barınma (pansiyon) kooperatiflerinden oluşmaktadır.

**i. Taşınmazın Yabancılara Devrine İlişkin Yasal Düzenlemeler ve Uygulamaların Analizi[258]:** İsrail Taşınmaz Kanununa göre taşınmaz edinimde; (i) vatandaşlık ve ikame kısıtlamaları bulunmamakta, (ii) gerçek kişiler ile tüzel kişiler arasında fark bulunmamakta ve (iii) yabancıların taşınmaz edinimini izleyen bir büro ya da mekanizma bulunmamaktadır. İsrail'de mülkiyeti özel kişilere ait olan taşınmazların devir işlemleri çok sıkı biçimde izlenmektedir. Özellikle düşman aktörlerin taşınmaz edinimine ilişkin takiplere ağırlık verilmekte ve bu tür devirlere izin verilmemektedir. İsrailli akademisyenler artık bu tür izleme işlerine çok fazla emek ve çaba harcanmadığını ifade etmiş olsalar da, çok iyi çalışan bir izleme ve değerlendirme sistemlerinin olduğu bilinmektedir. Ülkede özel kişiler ve hatta vatandaşların bile taşınmaz edinimi konusu sıklıkla tartışma konusu olmakta, ancak mülkiyet hakkı ve edinimin izlenmesi konusunda yeni yasal düzenleme yapılması beklenmemektedir.

İsrail'de kamu taşınmazlarının devrine ilişkin yasaklama ve kiralama sisteminin zorunlu olarak benimsenmesi *1960 tarihli İsrail Arazileri Temel Kanunu* ile gerçekleştirilmiştir. Temel kanun ile kural olarak açık bir şekilde başka bir kanun ile izin verilmedikçe hiç kimse için kamu taşınmazlarının tapu devrine izin verilmemektedir. Dolayısıyla kamu arazisi ancak kısa ve uzun vadeli olarak kiraya verilebilmektedir. Bu yasa sadece kentsel alanların 10.000 hektarının devrine izin vermiştir. Kırsal alanda ise yukarıda kapsamlı biçimde açıklandığı gibi özel mülkiyete devir yapılmasına kesinlikle izin verilmemektedir. Bu arada taşınmazın yabancı kişi ve kurumlara devri ya da kiralanmasına ilişkin kurallar da çok sıkı biçimde düzenlenmiştir. Kanun, arazi kiralama yönünden vatandaş ile yabancı arasında bir ayrım yapmamıştır. Ancak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin arazi kiralama işlemleri için İsrail Arazi İdaresi'nden izin alınması ve iznin yazılı olarak (kayıt işlemine) göre yapılması zorunludur. Ülkede ikamet ve üretim amaçlı taşınmaz kiralamak isteyen bütün yabancıların adı geçen idareden izin alması zorunludur. Hatta Yahudi kişiler (göç ettiklerinde vatandaş olma hakkına sahip olanlar) bile idareden izi almak durumunda olup, söz konusu kişiler yabancı olarak muamele görmemektedirler. İsrail Arazi İdaresi tarafından benimsenen politikanın temeli yabancıya sadece şehirlerde bir konut edinimi hakkının verilmesi yönündedir.

---

[258] Bakınız: Rachelle Alterman, "The status of foreigners in real-estate acquisition in Israel; Law, Policy and Impacts or The Middle East Conflict from a Surprising Perspective", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara".

*Yabancıların sadece bir konut edinip edinmediğinin iyi izlenmediği ifade edilse de mevcut bilgi sistemi ve hatta istihbarat servislerinin bu konuda çok hassas olduğu bilinmektedir. Bu işlem İsrail Arazi İdaresi, hem de Adalet Bakanlığı'na bağlı Tapu İdaresi'nin tarafından çift yönlü olarak gerçekleştirilmektedir. Uzmanlarla yapılan görüşmelerle mevcut sistemin genel mimari yapısının öğrenilmesi talep edilmişse de bu konuda bilgi elde edilmesi mümkün olamamıştır. İsrail'de yabancıların arazi mülkiyeti yerine kiralama işlemlerine izin verilmekte olup, arazi kiralama taleplerine karar vermek için daha yüksek mercilerin iznine gereksinim olmakta olup, yabancıların arazi kiralama ve kullanım için yaptıkları başvuru işlemlerinin çok azı bir yıl içinde gerçekleşmekte veya izin prosedürü bir yıldan daha uzun zaman almaktadır.* Bu koşullarda İsrail'de yabancıların mülkiyetine sahip oldukları mesken dışında taşınmazın olması oldukça güç görünmektedir. Kentsel kesimdeki arazinin kiralama ve kullanım talebinin bir yıldan uzun zaman alması gerçeği dikkate alınırsa, izin öncesi yapılan inceleme ve değerlendirmenin ne kadar kapsamlı olduğu ortaya çıkacaktır. İsrail'de sadece ileri teknoloji üreten uluslararası firmaların ofis ve mesken olarak kullanılmak üzere taşınmaz edindikleri, arazinin mülkiyetine sahip olma olanaklarının neredeyse imkansız olduğu ortaya çıkmaktadır.

**ii. Kentsel Alanlarda Arazi Kiralama ve Özelleştirme Girişimlerinin Değerlendirilmesi**[259]: Kentlerde kiralama 49 yıllığına yıllık ödemeli, otomatik olarak yenilenmeyen şekildedir. İsrail Arazi Mercileri aşamalı olarak çeşitli konularda rahatlamışlar, gelişmelere ve ekonomik ihtiyaçlara ayak uydurmak için idari engelleri kaldırmışlardır. Bugün, kent arazileri kiralamalarının çok az bir kısmı özel mülkiyetteki arazilerdendir. Arazi Mercilerinin diğer bürokratik uygulamaları hiçbir yararı olmayan bir yük haline gelmiştir. 2009 yılında mevcut ve gelecekteki kent arazisi kiralamalarının tamamıyla özelleştirmesine izin veren yasa yürürlüğe girmiştir. İlk defa tüm kamunun ilgisini çeken arazi politikası olarak adlandırılmaktadır. Milliyetçi ve solcu kesim sürpriz bir şekilde ortak kararla çeşitli sosyal ve çevresel nedenlerden dolayı özelleştirmeye karşı çıkmıştır. Yabancının taşınmaz edinimine sadece ikinci bir sebep olarak bakılmıştır. Arazi Merci Ofisinin yapısındaki yasal değişiklikler sonucu uygulama ertelenmiştir şuan dava aşamasındadır.

İsrail'de kamunun elindeki tüm taşınmazlar sadece kiralanabilir statüdedir. Hiçbir şekilde Yahudi vatandaşlarına dahi satılamamaktadır. Yabancıların taşınmaz edinimi de bu nedenle bu ülkede çok sınırlı şekilde mümkün olabilmektedir. Özel mülkiyet statüsündeki sınırlı miktardaki taşınmazın - ki bunların bir kısmı İsrail vatandaşı olan ve nüfusun yaklaşık beşte birini oluşturan Arap vatandaşlara aittir – alım satımı söz konusudur. Taşınmazlar üzerinde kontrolü en üst seviyede olan bir devlet olarak İsrail varlık nedeni olan taşınmaz edinimini çok sıkı kurallara bağlayarak Yahudi vatandaşları dahil olmak üzere ancak uzun süreli kiralamaktadır.

Düzeltilmiş yasa, kentsel alanlardaki özelleştirilebilecek alanları 80.000 hektara çıkarmıştır- mevcut yapılı binaları ve yakın zamandaki yeni ihaleleri de içereceği tahmin edilmektedir. Çoğu konutun tescili, Arazi Mercilerinin inisiyatifinde hiçbir ödeme yapmadan yapılabilecektir. Müstakil evler ve inşa edilmemiş parseller ufak da olsa bir ödeme yapmak zorundadır. Sanayi henüz özelleştirilmemiştir ancak yakın zamanda bu da gerçekleşecektir. Ulusal kent arazilerinin gelişimi için yapılan yeni ihaleler daha şimdiden tapunun tamamıyla devredilmesine yönelik açılmıştır.

Her transferin tescili sırasında taşınmazın yabancı işletmeye tapu devrinin yapılmayacağına veya devredilmeyeceğine veya 5 yıldan fazla kiralanmayacağına dair bir bildirim botu düşmek mecburidir- Miras da dahil olmak üzere bu zorunluluk aranmaktadır. İzin için Arazi Mercilerine başvurulabilir- özel bir komite toplanmalıdır. Tek bir konut genellikle kabul edilebilir, Diğer tüm devirler Bakanlık iznine tabidir. Kabul edilmeme durumunda mahkeme yolu açıktır. Ancak kırsal arazide hiçbir şekilde kimseye tapu devri yapılmamakta, sadece kısıtlı kiralama söz konusu olabilmektedir. Kırsal alanda vatandaşların kendi kullanımları için konutları olsa da kırsal kesimdeki arazi kiralamaları katı kısıtlamalara tabi tutulmaktadır. Planlama ile hiçbir şekilde kırsal arazi kent arazisine (arsaya) dönüştürülemez. Yeni yasa konut kiralamalarına ilişkin bazı önemsiz değişiklikler getirmiştir. Sebep öncelikli olarak yabacıların taşınmaz edinimi korkusu değildir, kent konutlarında istenen daha çok ferah yaşamdır.

---

[259] Rachelle Alterman, "The status of foreigners in real-estate acquisition in Israel; Law, Policy and Impacts or The Middle East Conflict from a Surprising Perspective", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara".

## 9. ÜRDÜN'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ

**i.Ekonomik Durum ve Yabancı Yatırımlarına Bakış:** İnsanoğlunun ilk yerleşim yerlerinden biri olan Ürdün, eski çağlardan beri pek çok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. 11 Nisan 1921 tarihinde "Transjordan" adıyla İngiliz mandası olarak kurulan ülke, 1920-1946 yılları arasında İngilizler tarafından yönetilmiş ve 25 Mayıs 1946'da bağımsızlığına kavuşmuştur. Ürdün 6 milyon nüfusa sahip, ekonomik olarak üst-orta gelir sınıfında bulunan bir Orta Doğu-Kuzey Afrika ülkesidir. Nüfusunun % 80'i kentsel nüfustan oluşmaktadır.

1990'lı yılların ikinci yarısında yavaşlayan ve 2000'li yıllarda ise toparlanma sürecine giren Ürdün ekonomisinde, özellikle bilgi teknolojileri sektöründe ve Nitelikli Sanayi Bölgelerinde büyüme daha fazla hissedilmiş; geleneksel ihraç pazarları olan Irak'a ve Körfez ülkelerine yapılan ihracatta da ivme kaydedilmiştir. 1999 yılından itibaren Kral Abdullah önemli ekonomik reformlar gerçekleştirerek Ürdün ekonomisini serbest ticaret rejimine açmış önemli özelleştirmeler gerçekleştirmiştir. Kişi başına düşen gayrisafi milli hasılası 2012 verilerine göre 4.350 $'dır. Satın alma gücü paritesine göre kişi başına düşen milli gelir 2011 yılı için 6.000 $ düzeyindedir. Milli gelirin % 65'i hizmetlerden, % 31'i sanayi ve kalanı tarımdan sağlanmaktadır[260].

Ülkede gümrükler, vergilendirme, şirketler kanunu ve finansal piyasalar gibi alanlarda son yıllarda özel sektörün lehine yapılan değişiklikler ve fikri mülkiyet haklarının korunmasına ilişkin çıkarılan yasalar, yabancı yatırımcıların güveninin kazanılmasında etkili olmuş ve Ürdün'e yönelik yabancı yatırımlar artmıştır. Ucuz ve eğitimli işgücü, kaliteli altyapı hizmetleri, 2000 yılında Dünya Ticaret Örgütü'ne üyelik, özelleştirme politikaları ve AB ve ABD ile imzalanan Ticaret Anlaşmaları Ürdün'ün Orta Doğu'nun en istikrarlı ekonomilerinden biri haline gelmesini sağlamıştır.

Ürdün'ün Irak'a coğrafi yakınlığı ve Filistin'deki direniş nedeniyle yabancı yatırımcılar uzun yıllar boyunca Ürdün'e ilgi göstermemiştir. Irak'ın işgali sonrası dönemde, nispeten daha güvenli bir yatırım ortamı sunması dolayısıyla birçok uluslararası firmanın Ürdün'de yatırım yaptığı ve Irak ile ticarette Ürdün'ü geçiş kapısı olarak gördüğü bilinmektedir. Yabancı yatırımların yöneldiği başlıca sektörler sanayi, otelcilik, madencilik, taşımacılık, sağlık, eğlence ve tarım sektörleridir. Zengin Körfezli yatırımcılar ise genellikle emlak, altyapı inşaatı ve sanayi sektörlerinde yatırım yapmaktadırlar. 1999 sonrası dönemde Ürdün'ün dış ticaret politikası, Batı ile ilişkileri geliştirme doğrultusunda şekillenmektedir. Liberalleşme politikaları çerçevesinde Dünya Ticaret Örgütü'ne üye olan Ürdün, AB ile ortaklık anlaşmasına, EFTA ülkeleri, ABD ve Singapur ile serbest ticaret anlaşmalarına sahiptir.

Yabancıların taşınmaz edinimi ve yabancı yatırımları yönünden Ürdün'ü araştırmaya değer kılan sebeplerin başında ekonomik ve siyasi olarak sağladığı istikrarlı yapısının Orta Doğu gibi çalkantılı ve zor bir coğrafyada yatırımcılar için sunmuş olduğu elverişli ortam gelmektedir. Su, petrol ve diğer doğal kaynaklar yönünden bölgedeki komşularına göre elverişsiz konumda olan Ürdün Dünya Bankasının verilerine göre ekonomik göstergeler açısından yatırım kolaylığı sağlama açısından Ürdün 183 ülke arasında 93. sırada yer almaktadır. Türkiye bu göstergelerde Ürdün'le rakip ve karşılaştırılabilir ülke olarak 71. sırada yer almaktadır[261].

Taşınmaz sektörü gayrisafi hasılaya önemli katkıda bulunan ve ekonomik olarak en fazla gelişme gösteren sektörler arasında yer almaktadır. Bunun sebepleri 11 Eylül sonrası Körfez bölgesi "petrol dolarlarının" yatırım eğilimindeki değişme ile yatırımların denizaşırı değil daha yakın bölgelere kaydırılmasıdır. Öte yandan bu sektörün ülkedeki önemi "Arap Baharı" yansımaları ile Körfez Bölgesi, Filistin, Irak, Lübnan ve son olarak Suriye'den alınan göçlerle konut talebindeki ani artışlarla da beslenmektedir. Son yıllarda taşınmaz ve inşaat sektörü Ürdün ekonomisinin en hareketli alanlarını oluşturmaktadır[262]. İnşaat sektörü 2002-2007 döneminde gayrisafi hasılanın % 5ini oluşturmakta ancak yaklaşık olarak % 14 büyümektedir. Aynı dönemde taşınmaz el değiştirme değeri toplam 5.6 milyar JOD olup dönem içinde % 36.1 artmıştır. Taşınmaz yatırımlarının değeri ise aynı dönemde 18 milyar JOD olmuş ve 2012 yılı sonuna kadar 50 milyar JOD'u geçmesi

---

[260] İstatistiki veriler için bakınız: World Bank, Jordan Overview, https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/jo.html (27.8.2012) ile World FactBook, Jordan, https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/jo.html (27.8.2012)

[261] World Bank , Doing Business, Economy Profile Jordan, Comparing Regulation for Domestic Firms in 183 Economies, The International Bank for Reconstruction and Development, Washington, 2012.

[262] Global Investment House, Jordan Real Estate Sector, Amman, September 2008,s.10.

beklenmektedir[263]. 2002-2007 arasında GSYİH içinde her sektörün oransal önemine bakılırsa, ülke ekonomisinde beş ana sektörün önemli rol oynadığı görülmektedir. Bunlar; finansal hizmetler ve taşınmaz sektörü, imalat, kamu hizmetleri, ulaşım ve haberleşme ve turizm sektörleridir. 2007 yılında GSYİH'ya en büyük katkısı olan sektör % 21,6 ile taşınmaz ve ticari hizmetler olmuştur. Bu rakam 2006 yılındaki % 21,7 seviyesiyle hemen hemen aynı düzeyde kalmıştır. Taşınmaz yatırımlarında yabancıların payı da giderek artmaktadır. 2006 ve 2007 yıllarında yabancı taşınmaz yatırımlarının değeri % 102,8 büyüyerek sırasıyla % 2 ve % 7,3 artmıştır. 2007 yılında yabancı taşınmaz yatırımları toplam taşınmaz yatırımlarının % 2,4'ünü oluşturmuştur[264].

**ii. Taşınmaz Mülkiyeti ve Taşınmaz Edinimin Durum Analizi:** Mülkiyetin korunmasına ilişkin genel Anayasal ilkeler (Ürdün Anayasasının genel eşitlik ilkesini düzenleyen 6'ıncı maddesi ile özel mülkiyetin korunmasına ilişkin 11 ve 12'inci maddeleri[265]) doğrultusunda mülk edinimi esas itibarıyla 1976 yılında yasalaşarak 1977de yürürlüğe giren 43 sayılı Ürdün Medeni Kanunun 70'inci maddesine dayanmaktadır. Ancak mülkiyete ilişkin Anayasal korumaya ve Medeni Kanuna rağmen, mülk edinimi konusunda kadınların erkeklerle her zaman eşit haklardan yararlanamadığını hemen belirtmekte fayda bulunmaktadır. Bu durum miras ve aile hukukunun şer'i hukuka dayalı olmasından geri kalan konuların ise örfi hukuka dayanan karma yapısından kaynaklanmaktadır. Bu durumda şer'i hukukta kadın ve erkek mirasçılar arasında eşitlik ilkesi gözetilmediğinden kadınlar aleyhine olmak üzere taşınmazların genelde erkekler adına tescil edildiği, kadın mirasçıların uygulamada sosyal ve dini baskıların sonucu miras paylarından yoksun bırakılmalarına yol açmaktadır[266]. Diğer yandan Medeni Kanun dışında başka kanunlarla taşınmaz mülkiyetinin hukuki çerçevesi belirlenmektedir. Bunlar, Arazi ve Su Yerleşim Kanunu ve bu kanunu tadil eden 1942 yılında yapılan 40 no'lu Değişiklik Kanunu [267] 1953 yılında yasalaşan 49 nolu Taşınmaz Mülkiyeti Düzenleme Kanunu[268], Devlet Mülk Yönetimi Kanunu (ve 1974 yılında bu kanunda yapılan değişiklikler kanunu)[269], 1991 yılında yasalaşan 28 nolu değişikliklerle tadil edilmiş Konut ve Kentsel Gelişim Kurumu Kanunudur[270].

Taşınmaz Mülkiyeti Düzenleme Kanunun 2. maddesine göre kamu arazisi, tahsis edilmiş arazi, özel araziye ilişkin her türlü el değişikliği işleminde belediye bina vergisi (musaqafat) ile el değişikliğine ilişkin her türden tescil evrakı düzenleme yetkisi Arazi Tapu Tescil Dairelerinindir[271]. Tapu kayıtlarının mülkiyet için asli önemini vurgulayan 4üncü maddede tapu belgelerinin tüm devlet dairelerince, İslami ve Asli mahkemelerde geçerli kabul edileceği kabul edilerek ispat yükünü de belirlemektedir[272]. Devlet Mülk Yönetimi Kanunu ise devlet mülkiyetinin devri ve kiralanmasına

---

[263] 1 Amerikan doları 0.709 Ürdün Dinarı (JOD)dır. World FactBook, Jordan, https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/jo.html (27.8.2012)

[264] Global Investment House, Jordan Real Estate Sector, Amman, September 2008, s.1.

[265] Anayasanın 6, 11 ve 12'inci maddeleri Ürdünlülerin Hak ve Yükümlülükleri başlığını taşıyan İkinci Bölümde düzenlenmektedir. Anayasanın bu maddeleri esas itibarıyla herkesin özel mülkiyetinin hiçbir ayırım gözetmeksizin korunmasını düzenlerken özel mülkiyete ancak kanuna dayalı olarak ve adil karşılık ilkesine uygun olarak sınır getirilebileceğini belirtmektedir (The Constitution of The Hashemite Kingdom of Jordan, Article 6: " (i) Jordanians shall be equal before the law. There shall be no discrimination between them as regards to their rights and duties on grounds of race, language or religion. (ii)The Government shall ensure work and educations within the limits of its possibilitiesia and it shall ensure a state of tranquility and equal opportunies to all Jordanians".

Article 11: "No property of any person may be expropriated except for purposes of public utility and in consideration of a just compensation, as may be prescribed by law." Article 12: "No loans may be forcibly imposed and no property, movable or immovable, may be confiscated except in accordance with the law."

http://www.law.yale.edu/rcw/rcw/jurisdictions/asw/jordan/jordan_const_eng.pdf (26.8.2012).

[266] Bu yorum için bkz. Housing and Land Rights Network, Country Report: Property Rights in Jordan, s. 16.

http://www.hlrn.org/img/documents/property%20rights%20english.pdf (20.7.2012). Nitekim Anayasal eşitlik ilkesi dil, din, ırka dayalı ayrırımdan sözederken cinsiyete ilişkin eşitlikten bahsetmemektedir.

[267] Lands and Water Settlement Law and its Amendments No. (40) of 1952.

[268] The Disposition of Immovable Property Law No. (49) of 1953

[269] The Management of State Property Law and its Amendments No. (17) of 1974

[270] Housing and Urban Development Corporation Law and its Amendments No. (28) of 1991.

[271] "All disposition transactions relating to public lands, dedicated lands, private lands, municipality building tax (musaqafat), and the authority to issue official bonds relating to such transactions shall be confined to Lands Registration Departments" (Düzenlemenin İngilizce çevirisi için bkz. Housing and Land Rights Network, Country Report: Property Rights in Jordan,

http://www.hlrn.org/img/documents/property%20rights%20english.pdf (20.7.2012), s. 9.

[272] Housing and Land Rights Network, s. 9-10.

ilişkin düzenlemeler içermektedir. Bu kanunun 8'inci maddesine göre devlet mülkiyetindeki arazilerin devri veya kiralanması ancak tarıma ilişkin gerekçelere dayalı olarak (örneğin arazinin bulunduğu bölgede ikamet edip tarımsal faaliyet yürüttüğü halde bu faaliyetin gerektirdiği araziye sahip bulunmayan çiftçilere arazi devri ya da tarımsal kooperatiflere arazi devri gibi) veya ikamet ettiği belediye veya mücavir alanlarda mesken sahibi olmayan gerçek kişileri konut edindirmeye yönelik arazi-bina tahsisleri gerçekleştirilmektedir. Bu düzenleme de Ürdün'de taşınmaz mülkiyeti rejiminin önemli bir parçası olarak görülmektedir[273]. Bu durum arazi tahsisleri sistemindekine benzer şekilde gerçekleşmekle beraber bundan farklı olarak tapuda adına arazi tescili yapılan çiftçi ya da diğer gerçek kişilerin tescil tarihinden itibaren 10 yıl süreyle mülkiyeti başkasına devir ve temlik edemezler[274]. Kanuna dayalı olarak çıkartılan Devlet Mülkiyetinin Devri ve Kiralanması yönetmeliği (*Delegation and Lease of State Property Regulation and its Amendments No. (53) of 1977*)) bu tahsislerin büyüklüğüne ilişkin ayrıntılı düzenlemeler içermektedir. Örneğin Doğu Bölgesinde tahsisler 500 dönüm iken, dağlık bölgelerde 100 dönüm, "kızıl bölge"de (Aghwar yakınları) 200 dönüm ve sulak arazide 50 dönümdür[275]. 1991 yılında çıkarılan Konut ve Kentsel Gelişim Kurumu Kanunun amacı bir önceki kanuna benzemekte, esas itibarıyla ekonomik zayıfları koruma ve bunları taşınmaz sahibi yapmaya yardımcı olmayı hedeflemektedir. Ancak diğerinden farklı olarak arazi ve bina tahsisleri yoluyla değil, ancak uygun finansal destekler sağlamak yoluyla sosyal konut projelerinden mülk edindirmeye çalışarak farklı bir yöntem izlemektedir. Kanuna göre bu uygulamadan yararlanabilecekler 18 yaşından büyük Ürdün vatandaşlarından mali durumu benzeri bir taşınmazı kendisi inşa etme ya da satın almaya uygun olmayan, kendisi veya reşit olmayan çocukları adına herhangi bir taşınmazı bulunmayan ve daha önce bu nitelikte bir projeden yararlanmamış bulunanlar şeklinde kısıtlanmıştır[276].

Ürdün tapu kayıt sistemi Osmanlıya dayanmaktadır. 1857 ile 1924 arasında Osmanlı tapu kayıtları sisteminin ardından kademeli olarak kayıt tescil işlemlerinde Ürdün çeşitli değişiklikler yapmıştır. Bunların en önemlisi 1927 yılında çıkarılan ve köy sınırları ile devlet orman ve arazilerine ilişkin düzenlemeler içeren Arazi Sınır Tespit ve Değerleme Kanunudur (*Law of Land Boundary Establishment and Valuation*). 1929 yılında ise üç kurumun (Hazine Arazileri, Tapu ve Tetkik kurumları) birleştirilmesi ile bugünkü tapu sisteminin temeli atılmış ve bugün tescil işlemlerini yürüten Taşınmaz ve Kadastro Bakanlığı (*Department of Lands and Survey*) kurulmuş ve İngiliz Manda Hükümeti döneminde kadastro çalışmaları başlatılmıştır. Mülkiyete ilişkin bugün yürürlükteki pek çok kanun ve diğer düzenlemeler (arazi ve suya ilişkin genel haklar, yerleşme ve imar hukuku, tapulama gibi alanlarda) 1950'li yıllarda yapılmıştır[277]. Arazi ve Tetkik Dairesi tüm ülkedeki tapu işlemleri yürütme ve koordine etme görevine sahiptir ve İngiliz Manda Hükümeti döneminin sona erip 1946 yılında Ürdün Krallığının kuruluşundan sonra devletin kurumsallaşmasında önemli rol oynamış ordudan sonra en önemli ve prestijli kamu kuruluşu olarak görülmüştür[278].

Dünya Bankası tarafından 2010 yılında yayınlanan *Doing Business in Jordan* raporunda taşınmazların el değiştirmesi nedeniyle düzenlenen tapu belgesi çıkarılması sürecindeki *işlem*

---

[273] Housing and Land Rights Network, s. 11.

[274] Housing and Land Rights Network, s.11. 10 yıllık devir ve temlik yasağının bazı istisnaları bulunmaktadır. Devlet Mülk Yönetimi Kanununun 15. maddesinde sayılan bu istisnalar arasında devlete olan borçların ödenmesi karşılığı taşınmazın devir ve temliki, taşınmazın üçüncü dereceye kadar yasal mirasçıları, eşler, kardeşler ve ortaklar arasında satış, bağış veya trampaya konu edilmesi, taşınmazın yol yapımı veya bir başka gerekçeyle ( kanun yürürlüğe girmeden önce tahsis edilmiş olup yürürlükten sonra devlet üniversitesi, memur konut dernekleri, Endüstriyel Taşınmaz Kurumu gibi kurumlara ayrılan araziler veya kamusal alan olarak belirlenmiş olanlar) devrileri 10 yıl dolmadan önce de yapılabilmektedir.

[275] Yönetmeliğin 5inci maddesi düzenlemesinin İngilizce versiyonu için bkz. Housing and Land Rights Network, s. 12.

"The Delegation and lease of State property for agricultural purposes according to Article (8) of the Management of State Property Law should be to the person who supports his family and who is responsible for such support and according to the following land sizes:

A. Five Hundred Dunums1 of lands in the Eastern Area.

B. One Hundred Dunums of lands in the Mountains.

C. Two Hundred Dunums of red land (Close to the Aghwar).

D. Fifty Dunums of lands which could be transferred into irrigation lands".

[276] Housing and Land Rights Network, s.13.

[277] Husam Jamil Madanat, "Land Tenure in Jordan" Land Tenure Journal-Revue des Questions Foncières, No:1, 2010, s.148-152.

[278] Michael Fischbach, State, Society and Land in Jordan, Brill, Leiden, the Nederlands, 2000, s.203.

*sayısı* (7 ayrı işlem), tapu *belgesi edinme süresi* (ortalama 21 gün) ve *tapu işlem maliyetleri*-harçlar (değerin %7,5'i. ancak 1.1.2012 tarihinden beri tapu harçları % 10'a çıkartılmıştır) kriterleri dikkate alındığında Ürdün'ü 183 ülke arasında 106ıncı sıraya yerleştirmektedir[279].Türkiye ise aynı kriterlere göre 44'inci sırada yer alarak oldukça elverişli bir yatırım ortamı sunmaktadır. Dünya Bankası'nın 2012 raporunda ise aynı kriterlere göre-değerleri değişmediği halde diğer ülkelere göre göreli olarak pozisyonu iyileşmiş Ürdün 101'inci sırada yer almıştır. Aynı rapora göre, Arazi ve Tetkik Dairesinden satış formu, tapu belgesi veya kadastro haritası elde etme ortalama olarak 8 ile 12 gün sürmektedir, yapılan işleme göre değişen götürü harç ödemesi bulunmaktadır. Tescil prosedürü 7 aşamada tamamlanmakta ve toplam ortalama olarak 21 gün sürmektedir. Tescil harcı ise oldukça önemli bir maliyet unsurudur. Diğer ülke örneklerine kıyasla satış bedeli üzerinden % 7,5 (2012 itibarıyla % 10) oranında *ad valorem* bir vergilendirme söz konusudur.

Yabancıların taşınmaz edinimi taşınmaz hukukunun kendisi gibi dağınık ve karışık bir yapıdadır. Ancak öncelikle gözlenebilecek olan yabancıların taşınmaz edinimlerinin karşılıklılık ilkesi doğrultusunda uygulanması ve yürütme organı olarak Bakanlar Kurulunun veya duruma göre Maliye veya İçişleri Bakanlıklarının kullanmış olduğu karar verme yetkisidir. Taşınmazın yabancılar tarafından edinimi süreci taşınmazın niteliğine (konut ya da yatırım amaçlı kullanılan taşınmaz) göre ya da edinimde bulunanın kimliğine (gerçek kişi ya da tüzel kişi) göre değişmektedir. Taşınmazın mesken olarak kullanılması durumunda süreç şu şekilde işlemektedir: Alıcı yabancı gerçek kişi ya da yetkili vekili dilekçe ile Arazi ve Tetkik Dairesine başvuracaktır. Başvuru sırasında yabancı alıcı şahsi bilgilerle birlikte eşi ve küçük çocukları ile ilgili bilgileri de yazılı olarak sağlamak zorundadır. Başvuru ayrıca pasaport bilgilerini ve satın alınan taşınmaza ilişkin en çok 1 yıl önce temin edilmiş olunan belediye imar planı bilgileri de Arazi ve Tetkik Dairesine verilmesi gereklidir. Gerekli evrakın tamamlanmasının ardından izin mekanizması işletilerek İçişleri Bakanlığının bu satın almaya izin vermesi zorunludur. Eğer edinilen taşınmaz birden fazla ise o zaman izin mekanizması daha zorlaştırılmaktadır. İki mesken ve bir taşınmaza kadar Arazi ve Tetkik Dairesi Genel Müdürlüğü izni gerekirken, bu sınırı geçen edinimlerde ayrıca Maliye Bakanlığını izni gerekli olmaktadır. Mesken yerine yatırım aracı olarak taşınmaz edinen yabancı gerçek kişi meskendeki sürece ek olarak giriştiği yatırım projesinin fizibilite raporunu da ayrıca Arazi ve Tetkik Dairesine ibraz etmek zorundadır. Süreç yatırımın ilgili bulunduğu tüm kamu kuruluşlarının görüşü (örneğin belediye) İçişleri Bakanlığı ile satın alınan parselin bulunduğu yere göre Bakanlar Kurulu veya Maliye Bakanlığının izni alınarak sona erdirilmektedir. Dolayısıyla epey idari ve bürokratik zorluk söz konusudur. Eğer satın alınan taşınmaz tarımsal faaliyette kullanılacaksa o zaman bu kez sadece İçişleri Bakanlığının izni yeterlidir. Satın alan gerçek kişi yerine şirketse ve esas faaliyet konusu konut alım-satım ve kiralama işleri ise şirketin "aşırı faiz" (*usurious interest*) amacıyla faaliyette bulunmadığına dair yazılı teminat vermesi gereklidir.

Tescil işleminin yapılabilmesi için Bakanlar Kurulu veya parselin bulunduğu yere göre Maliye Bakanlığı izni gereklidir. Şirketin konut alım-satım işleri ve kiralama işleri ile uğraşmaması halinde şirketin taşınmazı edinme amacını ayrıntılı olarak açıklayan bir dilekçe, geçerli bir şirket sicil kaydı belgesi ve 1 yıldan eski olmayan imar planı ile Arazi ve Tetkik Dairesine başvurması gereklidir. Bu durumda yine Bakanlar Kurulu veya Maliye Bakanlığı izni gerekli olmaktadır. Taşınmazı edinen dernek ve vakıf niteliğinde ve sosyal amaç güden bir oluşum ise Sosyal Geliştirme Bakanlığına (*Ministry of Social Development*) başvurarak yazılı olarak ilgili dernek veya vakfın taşınmazı edinme amacının açıkça yazılı olduğu bir belge edinmek gereklidir. Bu belge ve imar planı ile tapu işlemleri için Arazi ve Tetkik Dairesine başvurulması gereklidir. İzin süreci Sosyal Geliştirme Bakanlığı ile sona ermemekte, taşınmazın bulunduğu yerleşim yeri ve parselin niteliğine göre belediye ya da köylere (*miri)* görüşü sorulmaktadır. Öte yandan Bakanlar Kurulu veya Maliye Bakanlığının izni alınmaktadır. Taşınmazın kooperatifler tarafından edinilmesi durumunda Kooperatif Kuruluşu Genel Müdürlüğü (*Cooperatif Establishment*) tarafından sağlanmış ve satın almanın gerekçesinin bulunduğu bir belge edinmek, ilgili taşınmazın tapu senedini, geçeri bir kadastro haritası ve 1 yıldan eski olmayan imar planı ibraz etmek gereklidir. Köy ya da belediyenin görüşü alınarak Bakanlar Kurulu veya Maliye Bakanlığı izni ile edinim işlemi gerçekleştirilebilir[280].

**iii. Avantajlı Yatırım Ortamı ve Artan Doğrudan Yabancı Sermaye:** Ülkede gerek bilge ekonomisi, gerekse küresel ekonomiyle oldukça iyi bütünleşmiş durumdadır. Ülke, 1995'ten beri

[279] Husam Jamil Madanat 2010, s. 160.

[280] Department od Lands and Survey Investor's Guide to Buying Land in Jordan, 4th Edition, Amman, 2009.

Dünya Ticaret Örgütü'nün üyesidir. Ürdün ile farklı ülkeler arasında ikili anlaşmalar imzalanmış ve bu da Ürdün'ün ticari hacmini genişletmiştir. Bu anlaşmalar; Avrupa Birliği'ne Ortak Üyelik Anlaşması (EU Association Partnership Agreement), ABD ile serbest Ticaret Anlaşmaları (Free Trade Agreements with The US), Nitelikli Endüstriyel Bölge Anlaşmaları (Qualified Industrıal Zone Agreements), Büyük Arap Serbest Ticaret Anlaşması (Greater Arab Free Tarde Agreement) ve Agadir Anlaşması (The Agadir Agreement)'dır.

Ürdün Hükümeti, son yıllarda ekonomik denge ve liberalleşme amacı doğrultusunda bazı yatırım özendirme çabaları göstermiş ve yatırıma olanak sağlayan yasal reformlar yapmıştır. Yatırım Teşvik Kanunu (16/1995), yatırım olanaklarının genişletmek, uluslararası yatırımcılar için ülkeyi daha cazip kılmaya çalışmak maksadıyla çıkarılmıştır. Sabit kıymetler ve gelirlerde vergi muafiyeti, gelir ve sosyal hizmetlerde vergi avantajları, daha kolay lisans verme ve iş kayıtları bu cazibeler arasındadır.

Taşınmaz sektöründeki sıçrama turizm sektöründe de etkisini göstermiştir. Krallığa uğrayan turist sayısı önceki yıllara göre oldukça artmış durumdadır. Gelen turist sayısın artmasıyla turizm geliri de büyük oranda artış göstermiştir. Otellerin doluluk oranları önceki yıllara göre artmış ve dünyanın yedi harikasından biri olan Petra'yı ziyaret eden turist sayısı % 62 oranında artmıştır.

Ürdün taşınmaz piyasası üçe ayrılmaktadır. Bunlar; konut, işlenmemiş arazi, turizm maksatlı ve ticari alanlardır. Konut sektörü; apartmanlar, villalar, geleneksel evler ve bileşenlerinden oluşmaktadır. Buna ek olarak, tarım ve imalat amaçlı taşınmazlar da bulunmaktadır (arazi ve yapılar). Ticari taşınmaz sektörü ofis yerleri ve perakende yerleri olarak ikiye ayrılmaktadır. Diğer taraftan coğrafi olarak kentsel taşınmaz piyasası üç merkez bölgeye ayrılmakta olup, bunlar; Amman, Zarga ve Irbıd'dır. En çok taşınmaz yatırımları; Aqaba olup, Amman, Zarda ve Ölü Deniz üç sırayı paylaşmaktadır.

**iv. Taşınmaz Edinimde Vergilendirme İşlemi:** Taşınmazların tescili konusunda yatırımlara elverişli ortam yaratmak açısından Ürdün için ortaya çıkmış olan olumsuz tablo vergilendirme konusunda tersine dönmektedir. Çünkü vergilerin ödenmesi açısından işletmelerin ödediği toplam vergi sayısı, üç temel vergi (gelir, satış ve ücret vergileri) için bir yılda harcanan gün sayısı ve toplam vergi oranı kriterlerine göre Ürdün 183 ülke arasında yatırım elverişliliğinde 21. ülke iken, Türkiye bu kriterlere göre 79. ülke konumundadır[281]. Taşınmazların vergilendirilmesi taşınmazın satın alınması sırasında öncelikle tescil ile birlikte harç yükümlülüğü doğurmaktadır. Herhangi bir vatandaşlık ayrımı gözetilmeksizin mülkiyetin her hangi bir sebeple el değiştirmesinden doğan harç yükümlülüğü satış bedeli üzerinden % 10 olarak uygulanmaktadır. Yükümlülüğün niteliğinden ziyade oranı taşınmaz edinimi üzerinde önemli bir vergi yükü doğurduğundan en çok eleştirilen uygulamalardan biridir. Bu durum alıcının satın alma günü itibarıyla taşınmazın değerinde meydana gelen % 10luk bir azalmayı baştan kabul etmek ya da başa baş konumunda olabilmek için rayiç bedelinin % 10 altında bedelle almak şeklinde bir değerlendirme ile yabancı mülk edinimleri başta olmak üzere her türden taşınmaz edinimi için önemli bir maliyet unsuru olarak görülmektedir[282].

Taşınmazların ivazlı olarak el değiştirmesi karşılığında doğan değer artışları gerçek kişiler yönünden vergiye tabi bir kazanç unsuru oluşturmadığından gelir vergisine tabi tutulmamaktadır. Ancak kurumlar yönünden işletmeye kayıtlı taşınmazın satışına bağlı olarak alım-satım değerinden kaynaklanan fark normal faaliyet kazancının bir parçası olarak görülerek vergilendirme gerçekleşmektedir. Gelir vergisi açısından yerli ve yabancı ayrımı bulunmamakla birlikte şahsilik ilkesine işaret eden ikamet süresine göre vergi mükellefinin vergiyi doğuran olaya bağlanması söz konusu olmaktadır. Bu durumda Ürdün'de bir takvim yılında 180 günden fazla ikamet edenler Ürdün ve dışından elde ettikleri kazançların üzerinden vergilendirilirken, 180 günden az süreyle ikamet edenler sadece Ürdün'den elde edilen kazançlar üzerinden vergilendirilirler. Bu durumda gelir vergisi açısından değer artış kazancı Ürdün'de vergilendirilmemekle birlikte taşınmazdan elde edilen kira gelirleri vergiye tabi tutulacaktır. Ürdün Gelir Vergisi Kanunun[283] 3. maddesine göre Ürdün Krallığı sınırları içinde bulunan taşınmazlardan elde edilen kira gelirleri kim tarafından elde

[281] World Bank, Doing Business, Economy Profile:Jordan, 2012, s. 69.

[282] Rami Bataseh, "the Most Puzzling Things About the Real Estate in Jordan", Jordan Property and Al Ghad Newspaper, October 2009.

[283] http://www.istd.gov.jo/NR/rdonlyres/3C4FF713-AA3F-4FDC-8B98-754EE6E8F2D1/2808/incomeenglish.pdf (10.7.2012).

edilirse edilsin ve nerede ödenirse ödensin, yasal olmayan bir kaynaktan da ileri geliyor olsa Ürdün'de gelir vergisine konu olur[284].

Değer artışı kazançları ise açıkça Gelir Vergisi Kanunun 4. maddesinde yer alan istisnalar arasında sayılmaktadır (Md.4, a 7)[285]. İstisna amortismana tabi tutulmayan varlıklardan elde edilen değer artışı ile sınırlı tutulduğu için, işletmeye kayıtlı taşınmazlarda amortisman uygulaması olduğundan sadece gerçek kişiler yönünden geçerli olmaktadır. Öte yandan değeri zaman içinde azalmayan araziler için amortisman ayrılmamaktadır (Md.5, h.1). Binalarda yalnızca normal amortisman uygulaması yapılabilmektedir (Md. 5, h.2). Amortisman oranları taşınmazın niteliğine göre % 4 ile % 10 arasında değişmektedir. Ancak amortisman uygulamasında taşınmazın kullanım süresinin önemi bulunmaktadır. Taşınmaz takvim yılı içinde 180 günden az kullanılıyorsa normal amortisman oranının yarısı uygulanmaktadır. Benzer şekilde taşınmazların satışından elde edilen kazançlar da istisnalar arasında sayılmaktadır. Bu istisna da taşınmaz satışının gerçek kişi tarafından yapılması, kazancın da bina, arsa ve arazi alım-satımı işinden kaynaklanması halinde geçerlidir. Gerçek kişilerde gelir vergisi oranı ilk 12 000 Ürdün Dinarı (JOD) için % 7, sonrakilerde % 14 şeklinde uygulanırken, tüzel kişilerde % 14 oranında uygulanmaktadır. Ancak faaliyet konularına göre % 24 (telekomünikasyon şirketleri, finansal kuruluşlar, finansal aracılık işletmeleri, leasing şirketleri) ve % 30 (bankalar) oranları da uygulanmaktadır. Diğer yandan kalkınma bölgelerinde elverişli kurumlar vergisi oranları uygulandığından vergilendirme bu bölgelerde % 5 olmaktadır[286]. Ayrıca Yatırım Teşvik Kanunu kapsamında bazı sektörlerde 10 yıl % 75'lik kısmi istisna uygulaması bulunmaktadır.

Ürdün'de genel servet vergisi niteliğinde bir vergi bulunmamaktadır. Ancak doğrudan taşınmazı konu edinen vergilerden emlak vergisi bulunmaktadır. "*Musaqafat*" (*barınak vergisi* veya *bina vergisi*, Arapçadan İngilizceye *shelter tax* olarak çevrilmektedir) olarak adlandırılan emlak vergisinin hasılatı yerel yönetimlere verilmektedir. Ürdün'de uygulanmakta olan bu vergiye tarihi bir bakış açısından Osmanlı İmparatorluğunun Tanzimat döneminde emlak vergisinde arazi ve bina vergilerini ayırarak binalara ilişkin olarak "*musakkavat vergisi*" getirmesini hatırlatmakta yarar bulunmaktadır. Bu verginin Ürdün'de korunmakta olduğu ve çok az değişikliğe uğratıldığı da görülmektedir. Vergi yıllık tahmini kira geliri üzerinden % 15 olarak uygulanmaktadır. Bu vergi de yüksek bir maliyet unsuru olarak görülmektedir. Servet vergilemesi açısından ayrı bir veraset ve intikal vergisi bulunmamaktadır. Geniş gelir tanımı uygulayan gelir vergisi nedeniyle ivazsız intikal de gelir vergisine tabi tutulmakta, verasete dayalı intikal ise gelir vergisinden istisna edilmektedir. Taşınmazların vergilemesinde son önemli nokta satış vergisini oluşturmaktadır. Ancak Genel Satış Vergisi Kanunu'nun (*General Sales Tax Law of 2009*) madde 10, bdeki düzenlemesine göre taşınmaz alım-satımı istisnalar arasında sayılarak teslim kapsamı çıkartılmıştır[287].

**v. Genel Değerlendirme:** Ürdün'de taşınmaz sektörü patlamanın ilk yaşandığı konut ve turizm sektörleri ile bütün açılardan canlılığa şahit olmuş ve bu canlılık ticari, turizm ve perakende sektöründe de etkisini göstermiştir. Son yıllarda ekonomik reformlar devam etmektedir. Hükümet Ürdün'ün alt yapısını yenilemek üzerinde durmakta ve 25 yıllık alt yapı planları yapılmaktadır. Alınan bina ve konut izinleri sayısı sürekli artmaktadır. İnşa halinde olan projeler artan arzı karşılamaya çalışırken, inşaat malzeme fiyatları da sürekli artış göstermektedir. 2004-2007 yılları arasında Ürdünlü olmayan yatırımcıların da taşınmaz sektöründe yatırımları artış göstermiştir. 2009 yılında petrol fiyatlarının keskin bir şekilde düşmesi lüks konut arzının fazla olmasına sebep olmasına rağmen, yabancı vatandaşların edinimleri yine % 22 artış kaydetmiştir.

Irak vatandaşlarının yatırımları Ürdünlü olmayan yatırımcılar arasında ilk sırada yer almaktadır. Şubat 2009'da çıkan Kanun ile Irak vatandaşlarına güvenlik soruşturması yapılamadan taşınmaz satın almanın yolu açılmıştır. Irak'ı Kuveyt, Suudi Arabistan ABD ve İngiltere izlemektedir. Taşınmaz sektörü genel olarak oldukça canlı olup, talebi ve talebe bağlı olan asli şeyleri yükseltmektedir. Fiyatlar üretici ve tüketiciyi caydıracak kadar yükselmeye devam etmektedir. Ancak hemen belirtilmeli ki, fiyatları izleyen sistem olmadığından, fiyat takibi yapmak oldukça

---

[284] Income Tax Law of the Year 2009, article 3: "Any income incurred in or from the Kingdom for any person regardless of the place of payment even if it was from illegal form shall be subject to tax including the following ....6. Income from leasing immovable properties located in the Kingdom and the income from key money..."

[285] "Capital gains incurred inside the Kingdom, other than profits from assets subject to depreciation".

[286] Örneğin Irbid, Ma'an ve King Hussein Bin Talal Kalkınma Bölgeleri.

[287] http://www.istd.gov.jo/NR/rdonlyres/3C4FF713-AA3F-4FDC-8B98-754EE6E8F2D1/2821/gstenglish.pdf (29.7.20012).

zordur. Ülkede taşınmaz sektörünü canlı tutacak etkenlerden biri de yabancıların Ürdün'de konut ve arazi edinebilmelerine imkan kılınmasıdır. Bu da geçmiş döneme oranla önemli bir gelişmedir- eskiden prosedürler çok zaman alırken, şimdilerde bir yabancı en fazla 10 gün içinde bir taşınmaz edinebilmektedir. Ürdün'de taşınmaz edinebilmenin bir istisnası, yabancının ülkesiyle karşılıklılık ilkesinin benimsenmiş olması ve yabancının edinimden itibaren 5 yıl içerisinde taşınmazı elden çıkaramamasıdır. Kiralık ve satın alınacak taşınmazlar çoğunlukla Ürdün'ün başkenti Amman'da yer almaktadır.

Yabancının ülkede taşınmaz satın alabilmesi için taşınmaz ofisine ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca, taşınmazın devri için gerekli yasal ve diğer prosedürler avukatlık hizmetlerine ihtiyaç duyulmaktadır. Hükümetin ön kabulüne gerek duyulurken, taşınmazın tescili için diğer devlet kurumları da bulunmaktadır. Bu otoriteler; Taşınmazlar ve Kadastro Bakanlığı ve/veya Finans Bakanlığı. Araziler ve Araştırma Departmanın da resmi satış yapılabilmesi mümkündür; bunun için kadastral harita ve mülkiyet sertifikası gereklidir. Finans Bakanlığı'ndan taşınmaza ait vergi borcu olmadığına dair belge alınmalıdır. Taşınmazın devri için tescil harcı (alıcı ve satıcı arasında eşit olmayan miktarlarda) ödenir. Ülkede lüks konutlarda arz fazlası varken, düşük-orta sınıf konuta olan talep de telafi edecek aşamadadır. 2008 yılında hükümet alanı 150 $m^2$ olan konutların alanı 120 $m^2$ olan kısmı için vergi muafiyeti getirmiştir ancak bu muafiyet sadece Ürdün vatandaşları içindir.

Yerleşik olmayanlar sadece Ürdün kaynaklı gelirlerinden vergilendirilirler. Evli çiftler genel olarak ayrı vergilendirilirler ancak müşterek vergilendirme kararı verilebilir. Kişisel mülklerin satışından edinilen sermaye kazançları vergiye tabi değildir. Emlak vergisi taşınmazın yıllık kira değeri üzerinden % 15 belediye tarafından tahsil edilmektedir. Vergi otoriteleri her 5 yılda taşınmazın vergiye esas kira değerinin belirler. Ürdün'de miras vergisi yoktur ancak taşınmazın satışından, devrinden veya bağış edilmesinden sabit % 10 oranında devir vergisi alınır. Eşler arasında ve altsoy ve üstsoy arasındaki devir işlemeleri devir vergisinden muaftır.

## 10. MISIR VE SURİYE'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ

Her iki ülkede eski Osmanlı toprakları üzerinde kurulduğundan, yabancılara sağlanan taşınmaz edinim hakkı ile Türk vatandaşlarına sağlanan taşınmaz edinim hakkı arasında önemli ölçüde farklılık bulunmaktadır. İlke olarak yabancılara sağlanan haklar özellikle Suriye ve Mısır'da Türk vatandaşlarına sağlanmamaktadır. Türkiye-Suriye emlak ilişkileri ve her iki ülke vatandaşlarının taşınmazlarına ilişkin çalışmaların eski bir geçmiş bulunmakta olup, söz konusu gelişme kısaca aşağıda açıklanmıştır:

Osmanlı İdaresinde Hatay, Adana, Gaziantep, Kilis ve Şanlıurfa XIX. yüzyılın sonlarına doğru ticaret ve sanayide bölgesel olarak hareketli merkezlerin başında gelmektedir. Milli sınırların oluşumu 23 Aralık 1921 tarihinde Fransız işgal kuvvetlerinin bölgeyi terk etmesiyle gerçekleşmiştir. Ancak bölge halkına yeni ekonomik ve sosyal sorunları da beraberinde getirmiştir. Sınırın oluşumunda verimli ve bereketli arazilerin çoğunluğu sınır ötesinde kalması sonucu bağ, zeytin, fıstık, pamuk ve bahçe arazisinin terk edilmesi zorunluluğu doğmuştur. Türkiye ile Fransa arasında imzalanan 30 Mayıs 1926 tarihli dostluk ve iyi komşuluk münasebetleri mukavelenamesi ile Hatay dışındaki şehirlerin halkı daha önce işlenen arazileri ve ticari faaliyetleri terk etmişlerdir. Milli sınırların oluşumu sonrasında Kuzey Suriye ile Güneydoğu Anadolu bölgesi arasında bütünlük gösteren ekonomik ilişkiler bir ayrışma sürecine girmiştir. Bu ayrışma kadimden gelen doğal ticaretin yerini kaçakçılık ekonomisine bırakmasına yol açmıştır. Sınırlar ayrılmış olsa da bölgenin iktisadi merkezi hala Halep'tir ve bölgedeki ekonomik ilişkiler karşılıklı olarak devam etmektedir Ayrıca sınır ötesinde arazileri olan vatandaşların hareketlilikleri de bu sürecin devam etmesinde belirleyici olmuştur. Sınır ötesi arazi varlıkları ve statülerinin belirleyici olacağı şekilde Halep, Kilis ve Urfa kaçakçılık faaliyetlerinin karşılıklı üsleri haline gelmiştir. Şöyle ki, sadece Kilis halkından Suriye'de arazisi olanların sayısı yaklaşık 5.000 olarak verilmektedir. Bu durumun doğurduğu sonuçlardan bir diğeri de piyasaların bölünmesidir. Kilis halkı tarımsal üretimlerini geleneksel olarak Suriye'de kalan yerlere satmak durumundadır. Bu yeni süreçte sınır üzerindeki hareketliliği kaçınılmaz hale getirmiştir[288].

[288] T.Öğüt ve A.R.Karataş, Cumhuriyet'in İlk Yıllarında Kilis'in İktisadi ve Sosyal Yapısı, Akademik Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi, Yıl:4, Sayı:6,: (Haziran 2012), 35-36.

Vatandaşların Suriye sınırlarında kalan ve Suriyelilerin Türkiye'de kalan taşınmazları karşılıklı olarak iki ülke arasında oluşturmuştur. Türkiye kanadının sıkıntılarının başında, taşınmaz maliklerini Suriye tarafında kalan taşınmazlarının yıllık kira bedellerini (icarlarını) alabilmek dışında başka hiçbir tasarruf haklarının bulunmaması gelmektedir. Diğer bir ifade ile taşınmaz malikleri ne mallarını satabilmekte, ne intikal ettirebilmekte ne de ipotek altına alabilmektedirler. Aynı zamanda dönem hükümetinin bu sıkıntılara karşı yeterli ilgiyi göstermedikleri konusunda da Türk halkı ortak fikre sahiptir. Sıkıntıların büyümesi üzerine Dışişleri Bakanlığı harekete geçmiş ve Fransızlarla biri 26 Haziran 1929 ve diğeri ise 27 Haziran 1932 tarihinde olmak üzere iki protokol imzalanmıştır. Anlaşmanın ilkine göre, sınır hattının her iki taraftan 10 km'lik saha içinde kalan ve karşı taraf vatandaşlarına ait araziler üzerindeki ürünler, hayvanlar, tohumluklar, tarım aletleri ve vasıtaların hudut hattı yokmuş gibi bir taraftan diğer tarafa geçmeleri esası kabul edilmiş ve bu amaçla söz konusu halka mahsus daimi sınır geçiş vesikası vermekte olan pasavan müessesi kurulmuştur. Yapılan ikinci anlaşma ile de her iki taraf halkının diğer taraf arazisindeki taşınmazlarının serbest tasarrufunu kısıtlayıcı tedbirlerin kaldırılmasına yönelinmiştir[289].

Birinci Dünya Savaşı sonrasında iktisadi bir bütünlük içindeki Kuzey Suriye ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi, oluşan yeni sınırın hukuki süreci itibariyle bir ayrışma sürecine girmiştir. Bu durum bahsedilen taşınmaz sorunlarının dışında başka sorunları da beraberinde getirmiştir. Sınırların değişmesi bölgeler arasında tarihsel süreçte devam eden ticaretin yerini kaçakçılık ekonomisine bırakmasına yol açmıştır. Sınır ötesinde arazisi bulunan vatandaşların hareketlilikleri de bu süreci desteklemiş ve bu durum kaçakçılığın Türkiye kanadındaki merkezinin Kilis ve Urfa olmasına yol açmıştır[290]. Kaçakçılık sorununun ağırlaşması devleti çözüm arayışlarını itmiş ve zaman içinde sınır hattının yönetimi ile ilgili daha farklı ve sıkı önlemlerin alınması yoluna gidilmiştir. Belirtilen sorunlar Hatay'ın anavatana katılması ile daha geniş bir hat boyunca yapılmaya başlanmıştır.

Türkiye ile Fransa arasında 1921 yılında imzalanan Ankara İtilafnamesi ile Türkiye ve Suriye arasındaki siyasal sınır (Hatay hariç) belirlenmiştir. Bakanlar Kurulunun 04.05.1927 gün ve 5130 sayılı Kararı ile 30.05.1926 günlü Türkiye-Suriye Muhâdenat Mukavelenamesinin yürürlüğe girdiği tarihte Türkiye'de yerleşik ve Mukavelename gereğince Suriye vatandaşlığına geçmiş olan Suriye asıllıların, 13 Eylül 1331 (1915) ve 15 Nisan 1339 (1923) tarihli yasalar (Emvali Metrûke Yasaları) uyarınca el konulmuş taşınmazlarından hükümet elinde olanların geri verilmesi kararlaştırılmıştır. Ancak, Suriye'de yaşayan Türklerin mallarına Suriye makamlarınca bazı kısıtlamalar getirilmesi üzerine, Bakanlar Kurulunun 17.04.1929 gün ve 7887 sayılı Kararı ile Suriyelilerin de Türkiye'deki taşınmazlarına el konulmuştur. Bu karar, Türkiye ile Fransa arasında 1932 yılında Ankara'da imzalanan Suriye'de Türklere Ait Emlak ile Türkiye'de Suriyelilere Ait Emlak Hakkında İtilafname ile yürürlükten kaldırılmıştır.

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 ile idari kararlar ve olağanüstü veya istisnai kanunlarla Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen sınırlayan devletlerin Türkiye'deki vatandaşlarının mülkiyet hakkını, misilleme olarak kısmen ve tamamen sınırlama veya el koymaya Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır[291] (Md.1). 1062 Sayılı Kanuna göre el konulan malların geliri veya bu malların tasfiyesi

---

[289] Başbakanlık Cumhuriyet Arşivi (BCA), 1938: 607-102-21.

[290] Başbakanlık Cumhuriyet Arşivi (BCA), 1923: 262-764-15.

[291] Suriye ile olduğu gibi, benzer sorun; Mısır, Yugoslavya, Bulgaristan ve diğer Osmanlı toprakları üzerindeki ülkelerle de yaşanmıştır. Örneğin, 17/03/1969 tarihli ve 1135 sayılı Türk Vatandaşlarına Ait Olup Yugoslav Federatif Halk Cumhuriyetince Millileştirilmiş Bulunan Mal, Hak ve Menfaatlerin Tasfiyesi Hakkındaki Kanunun hükümleri doğrultusundaki çalışmalar da Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. 1135 sayılı Türk Vatandaşlarına Ait Olup Yugoslav Federatif Halk Cumhuriyetince Millileştirilmiş Bulunan Mal, Hak ve Menfaatlerin Tasfiyesi Hakkındaki Kanunun 1. maddesi; "Yugoslav Federatif Halk Cumhuriyeti tarafından mal, hak ve menfaatleri devletleştirilen ve diğer tahdidi tedbirlere tabi tutulan Türk vatandaşlarının alacaklarına karşılık alınan tazminat, bu kanunda yazılı esaslar dâhilinde tespit ve takdir olunarak hak sahiplerine ödenir." hükmündedir. 1135 sayılı Kanunun 5. maddesine istinaden; başvuranların bu Kanunla ilgili hukuki durumu, tazminata esas takdirin yapılması ve dağıtılması işlemlerinin yürütülmesi için Maliye Bakanlığı temsilcisi başkanlığında Takdir ve Tevzi Komisyonu kurulur. Tazminattan yararlanmak amacıyla bugüne kadar toplam 8.833 adet başvuru yapılmış olup, bu başvurulardan 668 adet dosyadaki vatandaşların hak sahibi olduğu tespit edilmiştir. 1135 sayılı Kanuna göre oluşturulan Takdir ve Tevzi Komisyonunun muhtelif tarihlerde aldığı prensip kararları doğrultusunda takdir edilen bedellerin % 80'i, 668 adet dosyadaki hak sahiplerine avans ödemeleri olarak yapılmıştır. 1135 sayılı Kanunun 16/7/2004 tarihli ve 5228 sayılı Kanunla değişik geçici 4. maddesinde belirtilen süresin dolmasıyla hak sahiplerinin tamamı tespit edildiğinden, aynı kanunun 10. maddesi uyarınca 14/1/2009 tarihli ve 11064 sayılı kararla kesin ödemelerin

sonucu elde edilecek gelir, zarar gören Türk vatandaşlarına dağıtılacaktır. Nitekim son yıllarda Suriye'deki taşınmazlarını kullanamayan birçok kişi idari yargıda dava açarak tazminat talebinde bulunmakta ve mahkemeler de söz konusu kanun kapsamında idareyi tazminat ödemeye mahkum etmektedir.

Türkiye ile Fransa arasında 1921 yılında imzalanan Ankara İtilafnamesi Hatay hariç olmak üzere Suriye ile aramızdaki sınırı tespit etmiş ve yerleşik veya yarı göçebe halkın, sınırın iki tarafında bulunan mera arazisi ile diğer taşınmazlarından yararlanmaya devam edeceklerini hükme bağlamıştır. 07.06.1926 tarih ve 910 Sayılı Kanunla kabul edilen Türkiye-Suriye Muhadenet Mukavelenamesi'nin 3. maddesi ile Osmanlı İmparatorluğu'ndan 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 Kurulu'nun 04.05.1927 tarih ve 5130 sayılı Kararı ile 30.05.1926 tarihli Türkiye-Suriye Muhadenet Mukavelenamesi'nin yürürlüğe girdiği tarihte Türkiye'de mütemekkin ve sözleşme gereğince Suriye vatandaşlığına geçmiş olan Suriye asıllıların Emvali Metruke Kanunları olarak adlandırılan 13 Eylül 1331 (1915) ve 15 Nisan 1339 (1923) tarihli Kanunlar uyarınca vaziyet edilmiş olan taşınmazlarından halen hükümet elinde olanların iadesi kararlaştırılmıştır[292].

Suriye'de ikamet eden Türklerin mallarına bir takım kısıtlamalar getirilmesi üzerine Bakanlar Kurulu'nun 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. İtilafname 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 süre çeşitli Kanunlar ile 11.10.1936 tarihine kadar uzatılmıştır. İtilafname ile ayrıca iki ülke arasında itilafnamenin uygulanmasından doğacak sorunların çözümü için bir komisyonun çalışmalarını sürdürmesi öngörülmüştür. Komisyon çalışmalarından bir sonuç elde edilememesi ve Suriye'nin ülkesinde bulunan vatandaşlarımıza ait taşınmazlar üzerindeki kısıtlamaları artırmaya yönelmesi üzerine Bakanlar Kurulu'nun 13.01.1939 tarih ve 2/10250 sayılı Kararı ile Suriye uyruklu kişilerin Türkiye'deki mallarının üçüncü şahıslara ipotek ve ferağı durdurulmuştur[293].

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 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, şuyu'un izalesi suretiyle yapılacak satışlarda Suriye uyrukluya isabet eden bedelin Hazine elinde emaneten muhafaza edilmesi kararlaştırılmıştır. Suriye'nin ülkedeki Türk vatandaşlarının mal varlıklarına bedelini ödemeksizin el koyma yönündeki politikasını sürdürmesi üzerine Bakanlar Kurulu'nun 01.10.1966 tarih ve 6/7104 sayılı kararı ile Suriye uyruklu bütün özel ve tüzel kişilerin Türkiye'de bulunan taşınır ve taşınmaz (zati ve ev eşyası hariç) malları 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 Tespiti ve Bu Mallara El Konulması Hakkında Yönetmelik" ile

---

yapılmasına başlanılmıştır. Yapılan avans ödemelerinden sonra kalan TC Ziraat Bankası Maliye Bürosunda bulunan vadesiz hesaptaki toplam 3.683.314 TL'nin 5/3/2009 tarihinden itibaren toplam 5.704 hak sahibinden hesabı yapılan 5.643 hak sahibine ödemenin yapılabilmesi için istenilen belgelerden vukuatlı nüfus kayıt örneği ile T.C. Ziraat Bankasında açılan vadesiz hesap numaralarının gönderilmesi için tüm hak sahiplerine tebligat yapılmış olup, ayrıca hak sahibi ölmüş ise veraset ilamı ile varislerine ait bilgi ve belgeler istenilmektedir. Ancak, 14/1/2009 tarihli ve 11064 sayılı komisyon kararında, 1871 no.lu dosyada veraset davası açıldığından davanın sonuçlanıp kesinleşen veraset ilamının komisyona gönderilmesi halinde kesin ödemelerin yapılmasına, karar verildiğinden anılan dosyadaki 61 kişiye tebligat yapılmamıştır. Bu kapsamda, 4.442 hak sahibine toplam 2.853.232 TL ödeme yapılmış olup, 336 dosya ile ilgili tüm işlemler tamamlanmıştır. 10/03/2011 tarihi itibari ile T.C. Ziraat Bankası Maliye Bürosunda kalan toplam miktar ise 830.083 TL'dir. Bakınız: TC Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2010 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara.

[292] Haluk Esener, 1062 Sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu ve Bu Kanun Çerçevesinde Suriye Uyrukluların Ülkemizdeki Mallarının Durumu, E-Yaklaşım, Sayı (Ağustos 2006): 37.

[293] Haluk Esener, 1062 Sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu ve Bu Kanun Çerçevesinde Suriye Uyrukluların Ülkemizdeki Mallarının Durumu, E-Yaklaşım, Sayı (Ağustos 2006): 37.

belirtilmiştir. Bakanlar Kurulu'nun 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 müteferrik hak ve menfaatlerin idare esasları belirlenmiş ve bu konudaki yetki Maliye Bakanlığı'na verilmiştir. El koyma ve idare bakımından 17.10.1966 tarihinde bihakkın iktisap edilmiş uyrukluk esastır. Ancak 13.01.1939, 14.02.1942, 18.11.1957 günlü kararnamelerle takyidat konulan taşınmazların Suriye uyruklu malikleri 13.01.1939'dan sonra başka bir devlet uyruğuna geçmiş olsalar dahi taşınmazları yönünden Suriye uyruklu ad ve itibar olunmuşlardır[294].

1062 Sayılı Kanun, Suriye Hükümetinin ülkedeki Türk vatandaşlarının taşınmazları üzerindeki haklarını kısıtlamaya yönelik politikası üzerine, Bakanlar Kurulu'nun 13.01.1939 tarih ve 2/10250 sayılı Kararı ile Suriye uyruklu kişilerin Türkiye'deki mallarının üçüncü şahıslara ipotek ve ferağı durdurulmuş, Türk vatandaşlarının mal varlıklarına bedelini ödemeksizin el konulması üzerine de 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 ile bütün hak ve menfaatlerine 1062 sayılı Kanun hükümleri uyarınca Hazinece el konulmuştur. Bakanlar Kurulu'nun 25.09.1967 tarih ve 6/8890 sayılı Kararı ile yürürlüğe konulan Yönetmelik hükümleriyle de el konulan taşınır ve taşınmazlar ile bunlara müteferrik hak ve menfaatlerin idare esasları belirlenmiş ve bu konudaki yetki Maliye Bakanlığı'na verilmiştir.

Türkiye vatandaşlarının Suriye'de bulunan ve el konulan taşınmazları ile halen Türk vatandaşları adına kayıtlı taşınmazların yüzölçümleri konusunda elde sağlıklı bilgi bulunmamakla birlikte bu oranın oldukça yüksek olduğu bilinmektedir. Bu koşullarda Suriye Hükümetinin iş amaçlı da olsa Türk vatandaşları ve tüzel kişiliklerin Suriye'de taşınmaz edinmesine genelde izin vermemektedir. Bu uygulama eski Osmanlı toprakları üzerindeki hemen hemen bütün ülkelerde gözlenen bir durumdur. Suriye'de amaçlı olarak Türk vatandaşlarının taşınmazlarının millileştirilmesi veya doğrudan vatandaşların taşınmazların tasarruf haklarının engellenmesi nedeniyle 1062 Sayılı Kanun kapsamında Türkiye'de el konulan Suriye uyruklu kişilerin toplam taşınmaz sayısı 6.710 adet ve bu taşınmazların toplam yüzölçümleri ise 159.000.000 $m^2$ olarak tespit edilmiştir. Suriye uyrukluların el konulan taşınmazları genellikle Hatay, Adana, Gaziantep, Kilis, Osmaniye, Şanlıurfa ve diğer güney illerinde bulunmaktadır. El konulan Suriye uyrukluların taşınmazlarının kiralanması ve gelir elde edilmesinde önemli sorunlar yaşanmakta olup, söz konusu taşınmazların genellikle işgalci tarafından kullanıldığı bilinmekte ve Suriye'de taşınmazına el konulan Türk vatandaşlarına tazminat ödemesinin de başka kaynaklardan sağlanan gelirlerle yapılması zorunluluğu bulunmaktadır.

Suriye'nin 1930'lu yıllarda vatandaşlarımıza ait taşınmazlar üzerindeki kısıtlamaları artırması üzerine, Bakanlar Kurulunun 13.01.1939 günlü, 2/10250 sayılı Kararı ile Suriye uyruklu kişilerin Türkiye'deki mallarının üçüncü kişilere ipotek ve devri durdurulmuştur. Suriye Hükümeti, 27.09.1958 tarihinde yürürlüğe koyduğu Toprak Reformu Yasası ile yabancıların üç yüz hektarı aşan topraklarını kamulaştırma kararı almıştır. Bu yolla, 1962 yılına kadar Türk vatandaşlarına ait 467.927 dönüm arazi kamulaştırılmış ve hak sahiplerine herhangi bir ödeme yapılmamıştır. Bu gelişmeler üzerine Bakanlar Kurulu'nun 01.10.1966 günlü, 6/7104 sayılı kararı ile Suriye uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de bulunan taşınmazlarına 1062 Sayılı Kanun uyarınca el konulmuştur.

Suriye Hükümeti, 1968 yılında taşınmaz sorunları konusunda Türk hükümeti ile görüşmelere başlamıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda; Ankara'da 09.05.1972 günlü Türkiye-Suriye Emlak Komisyonu Hakkında Protokol ile 22.12.1972 günlü Türkiye Cumhuriyeti ile Suriye Arap Cumhuriyeti arasında Emlak Sorunlarının Çözülmesine Dair Sözleşme imzalanmıştır. Türkiye-Suriye Emlak Komisyonunun saptamalarına göre; Türk vatandaşlarının Suriye'deki taşınmazları toplamı 1.034.261 dekar ve Suriye vatandaşlarının ülkemizdeki taşınmaz varlığı ise 272.368 dekardır. Komisyona intikal eden dosyalarda yer alan, ancak Türk vatandaşlarına ait olduğu konusunda üzerinde anlaşmazlık bulunan arazi miktarı ise 2.284.902 dekar olarak verilmektedir. Taşınmaz edinimi açısından özel bir durumda olan Suriye uyruğundaki 2.469 kişinin

[294] Gazi Kapan, Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler, Ankara, 1998, s. 17-19; Erkan Gezer, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Ülkemizde ve Türk Gerçek ve Tüzel Kişilerin Yabancı Ülkelerde Taşınmaz Mal Edinme ve Kullanımını Yönlendiren Kurallar, Ankara, s. 60-62

ülkemizdeki taşınmazlarının sayısı 4.596 ve toplam yüzölçümleri ise 241.467.705 $m^2$ olarak tespit edilmiştir Bu miktar, yabancı gerçek kişilere ait taşınmazların toplam yüzölçümünün % 88,5'ini oluşturmaktadır. Suriye uyrukluların mülkiyetindeki taşınmazlarda, kişi başına ortalama 97.800 $m^2$ taşınmaz ve taşınmaz başına ortalama 52.539 $m^2$ yüzölçümü düşmektedir (Çizelge 10).

**Çizelge 10**. Taşınmaz Edinme Nedenleri, Malik ve Taşınmaz Sayısı İle Yüzölçümüne Göre Dağılımı

| Nitelik | Edinme Nedeni | Kişi Sayısı | Oran (%) | Taşınmaz Sayısı | Oran (%) | Yüzölçümü ($m^2$) | Oran (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Genel Toplam** | | **2.469** | **100.00** | **4.596** | **100.00** | **241.467.705** | **100.00** |
| **Arazi** | Miras | 332 | 13.45 | 585 | 12.73 | 114.580.134 | 47.45 |
| | Mahkeme kararı | 250 | 10.13 | 1.017 | 22.13 | 46.472.569 | 19.25 |
| | Kadastro | 635 | 25.72 | 1.057 | 23.00 | 27.172.590 | 11.25 |
| | Diğerleri | 151 | 6.12 | 208 | 4.53 | 25.829.855 | 10.70 |
| | Satış | 5 | 0.20 | 13 | 0.28 | 229.369 | 0.09 |
| | **Toplam** | **1.373** | **55.61** | **2.88** | **62.66** | **214.284.516** | **88.74** |
| **Bağ ve bahçe** | Miras | 93 | 3.77 | 215 | 4.68 | 17.820.390 | 7.38 |
| | Mahkeme kararı | 100 | 4.05 | 314 | 6.83 | 5.064.828 | 2.10 |
| | Kadastro | 289 | 11.71 | 464 | 10.10 | 2.594.059 | 1.07 |
| | Diğerleri | 39 | 1.58 | 40 | 0.87 | 234.661 | 0.10 |
| | **Toplam** | **521** | **21.10** | **1.033** | **22.48** | **25.713.937** | **10.65** |
| **Konut** | Diğerleri | 54 | 2.19 | 45 | 0.98 | 932.511 | 0.39 |
| | Kadastro | 135 | 5.47 | 163 | 3.55 | 154.408 | 0.06 |
| | Mahkeme kararı | 19 | 0.77 | 119 | 2.59 | 62.375 | 0.03 |
| | Miras | 119 | 4.82 | 73 | 1.59 | 43.886 | 0.02 |
| | Satış | 2 | 0.08 | 2 | 0.04 | 100 | 0.00 |
| | **Toplam** | **329** | **13.33** | **402** | **8.75** | **1.193.279** | **0.49** |
| **Arsa** | Mahkeme kararı | 24 | 0.97 | 55 | 1.20 | 95.218 | 0.04 |
| | Miras | 43 | 1.74 | 28 | 0.61 | 93.853 | 0.04 |
| | Kadastro | 54 | 2.19 | 80 | 1.74 | 50.412 | 0.02 |
| | Diğerleri | 35 | 1.42 | 35 | 0.76 | 26.952 | 0,01 |
| | **Toplam** | **156** | **6.32** | **198** | **4.31** | **266.436** | **0.11** |
| **İşyeri** | Kadastro | 25 | 1.01 | 20 | 0.44 | 4.746 | 0.00 |
| | Miras | 40 | 1.62 | 26 | 0.57 | 1.696 | 0.00 |
| | Mahkeme kararı | 11 | 0.45 | 24 | 0.52 | 1.561 | 0.00 |
| | Diğerleri | 13 | 0.53 | 12 | 0.26 | 1.479 | 0.00 |
| | **Toplam** | **89** | **3.60** | **82** | **1.78** | **9.482** | **0.00** |
| **Turistik tesis** | Miras | 1 | 0.04 | 0 | 0.00 | 52 | 0.00 |
| | Mahkeme kararı | 0 | 0.00 | 1 | 0.02 | 1 | 0.00 |
| | **Toplam** | **1** | **0.04** | **1** | **0.02** | **53** | **0.00** |

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre Suriye uyruklu yabancı gerçek kişilere ait olarak gözüken taşınmazlar, nitelikleri açısından yüzölçümü büyüklüğüne göre sıralandığında; birinci sırayı 214.284.516 $m^2$ (% 88,74) ile arazi, ikinci sırayı 25.713.937 $m^2$ (% 10,65) ile bağ ve bahçe, üçüncü sırayı 1.193.279 $m^2$ (% 0,49) ile konut, dördüncü sırayı 266.436 $m^2$ (% 0,11) ile arsa ve beşinci sırayı ise 9.482 $m^2$ (% 0,004) ile işyeri almaktadır (Çizelge 1). Taşınmazların edinme nedenlerine göre; yüzölçümü bakımından birinci sırayı 132.540.011 $m^2$ (% 54,89) ile miras intikali, ikinci sırayı 51.696.552 $m^2$ (% 21,41) ile mahkeme kararı, üçüncü sırayı 29.976.214 $m^2$ (% 12,41) ile kadastro, dördüncü sırayı 27.025.458 $m^2$ (% 11,19) ile diğer ve beşinci sırayı 229.469 $m^2$ (% 0,10) ile satış almaktadır (Ek-5).

Suriye uyruklu yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de sahip oldukları taşınmazların yüzölçümü büyüklüğüne göre % 53,19'u (128.437.084 $m^2$) Güneydoğu Anadolu Bölgesindedir. İkinciliği 112.607.935 $m^2$ (% 46,63) ile Akdeniz Bölgesi almakta ve bunu 269.230 $m^2$ (% 0,11) ile Doğu Anadolu, 105.722 $m^2$ (% 0,04) ile İç Anadolu, 43.094 $m^2$ (% 0,02) ile Marmara ve 4.640 $m^2$ (% 0,0002) ile Ege Bölgeleri izlemektedir. Resmi kayıtlara göre Suriye uyruklu yabancı gerçek kişilerin mülkiyetinde gözüken 241.467.705 $m^2$'lik 4.596 taşınmazdan 2.404'ü (% 52,31) Hatay (109.446.463 $m^2$ - % 45,33) İlinde bulunmaktadır. Yüzölçümüne göre yapılan sıralamada; Hatay İli'ni 55.030.989 $m^2$ (% 22,79) alan ve 604 taşınmaz ile (% 13,14) Kilis, 49.991.629 $m^2$ (% 20,70) alan ve 356 taşınmazla (% 7,75) Mardin ve 23.004.187 $m^2$ (% 9,53) alan ve 939 taşınmazla (% 20,43) Gaziantep İlleri izlemektedir. Bu kategoride ilk ona giren diğer iller; Adana (2.013.812 $m^2$ - % 0,83), Mersin (853.315 $m^2$ - % 0,35), Diyarbakır (323.944 $m^2$ - % 0,13), Kahramanmaraş (294.345 $m^2$ - % 0,12), Elazığ (269.230 $m^2$ - % 0,11) ve Kayseri (104.057 $m^2$ - % 0,04) olmuştur (Ek-5).

Suriye uyruklu gerçek kişilerin mülkiyetinde olan toplam 4.596 taşınmazdan 401'i (% 8,72) Reyhanlı (71.174.734 $m^2$ - % 29,48) İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Yüzölçümüne göre yapılan sıralamada; Reyhanlı'yı 52.944.595 $m^2$ (% 21,93) 198 taşınmazla Elbeyli, 40.069.172 $m^2$ (% 16,59) 116 taşınmazla Nusaybin, 18.831.915 $m^2$ (% 7,80) 787 taşınmazla Oğuzeli, 16.493.388 $m^2$ (% 6,83) 782 taşınmazla Altınözü, 12.597.150 $m^2$ (% 5,22) 73 taşınmazla Kırıkhan, 5.992.776 $m^2$ (% 2,48) 162 taşınmazla Mardin merkez, 4.345.646 $m^2$ (% 1,80) 373 taşınmazla İskenderun, 3.929.681 $m^2$ (% 1,63) 78 taşınmazla Kızıltepe ve 2.940.360 $m^2$ (% 1,22) 10 taşınmazla İslahiye ilçeleri izlemektedir (Ek-5). İki ülke arasında yıllarca devam taşınmaz sorununa çözüm bulmak, esasen taşınmazın varlığı ve mülkiyeti ile devletin egemenlik hakları arasındaki bağlantı nedeni ile oldukça güç bulunmaktadır. İki ülke arasında taşınmazların karşılıklı olarak trampa edilmesi ve değerleme sisteminin tesis edilmesi ve özellikle karşılıklı mağduriyetlerin denkleştirme ilkesi çerçevesinde giderilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Özellikle gelecek yıllarda Suriye'de her an rejim ve özel olarak mülkiyet sisteminde değişim olması olasılığı da dikkate alınarak mevcut sorunların çözümüne yönelik bir yaklaşım izlenmesi yararlı olacaktır.

Suriye ile yaşanan karşılıklı taşınmaz mülkiyet ve kullanım sorunlarına esasen Mısır ile de yaşanmakta ve hatta ülkede özel olarak vakıflar konusunda düzenleme yapılmadığı bilinmektedir. Ülkede 1952 Devrimi öncesinde arazi mülkiyeti az sayıda aile ve kişinin elinde toplanmıştır. Bu tarihte uygulamaya konulan arazi reform ile feodal yapının kırılması ve mülkiyetin tabana yayılmasına çalışılmıştır. Arazinin korunması, kullanılması ve mülkiyetin elde değiştirmesi ve arazi tasarruf şekillerine reform uygulaması ile müdahale edilmesinde büyük başarı kazanılmıştır. Ancak ülkenin mevzuat ve uygulaması ile dokümanların incelenmesinden söz konusu ülkenin mülkiyet hakkı konusunda vatandaşlara tanınan hakların bile kapsamının dar olduğu görülmektedir. Diğer önemli bir hususun da ülkede son 100 yılda çok sayıda mevzuat ve uygulama değişikliğinin yaşanmış olması ve Suriye'de uygulamalara benzer biçimde Osmanlı Döneminden kalan yabancılara ait mülklerin kamulaştırılması uygulamasının yapılmasıdır. Proje dönemi içinde Mısır'da üçüncü defa Anayasa değişikliği yapıldığına tanık olunmaktadır. Ülkede 2012 öncesi döneme ilişkin olarak hazırlanan raporda mülkiyet rejimi ve yabancıların yatırımları ve haklarının korunmasına ilişkin düzenlemelerin geçerliliğini yitirdiği açıktır. Bununla birlikte Mısır'da yabancılara çok kısıtlı koşullarda taşınamaz edinme hakkı verilmiş olup, mülkiyet yerine kiralama ve kullanım hakkının ön planda tutulduğu gözlenmektedir. Bu koşullarda Mısır'da taşınmaz mülkiyeti ile yabancıların taşınmaz edinimi konularında kapsamlı inceleme yapılmasının isabet olmadığı açıktır. Ülkede Osmanlı döneminde kurulan vakıfların mülkiyetlerine ilişkin sağlıklı veri bulunmamakla birlikte önemli ölçüde taşınmaz varlıklarının olduğu ve çeşitli yollarla 1950 sonrası dönemde vakıfların taşınmazlarının ellerinden alındığı ve hatta tazminat bile ödenmediği ifade edilmektedir. Esasen Afrika'da bir bütün olarak taşınmaz mülkiyeti ve yabancı hakları konusundaki gelişmenin oldukça zayıf bulunduğu, ekonomik gelişmesini yabancı sermayeye dayandıran birkaç ülke dışında yabancılara tanınan hakların çok yetersiz olduğu bilinen bir gerçektir.

## 11. ESKİ DOĞU BLOKU ÜLKELERİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ

### 11.1. Doğu Blokunda Kolektif Mülkiyetten Özel Mülkiyete Geçiş Süreci

Kolektifleşme, eski Sovyetler Birliği'nde 1928-1933 döneminde sürdürülen *devlet programı* olarak gerçekleştirilmiştir. Kolektifleşme, ilk önce yoğun sanayileşme döneminde şehir nüfusunun gıda ihtiyaçlarını karşılamak ve olası gıda krizini önlemek için düşünülmüş bir model olmuştur. Kuruluşunun ilk yıllarında eski Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği (SSCB)'nin iç ve dış tehditlere maruz kalması nedeniyle hızlı ve etkili sanayileşme ve gıda üretiminin ülke içinden karşılanması gerekli görülmüştür. Sovyet ideolojisine ters olan özel mülkiyet ilkesinin ortadan kaldırılması ve arazi varlığının ulusallaştırılması, kırsal yaşam ve çalışma koşullarının yeniden düzenlenmesini gündeme getirmiştir. Diğer yandan halk için yeni adil bir toplumsal düzen vaat eden Sovyet iktidarı, bir proleterya diktatörlüğü oluşturmuş ve sınıflar arasındaki çatışmalarda köylülerin siyasi tutumunun genellikle belirgin olmaması nedeniyle söz konusu kesime ayrı bir statü tanınmasını tercih etmiştir. Bu gerekçelerle belirlenen kollektivizasyon politikası, bireysel mülkiyete konu arazileri ve bireysel emeği kolektif tarım ve emekle (kolhoz) değiştirme amacını gütmüştür. Kuruluşlara ve vatandaşlara ait olan varlıkların millileştirilmesini öngören süreç, halkta geniş bir tepki uyandırdığı için baskı, zorlama ve şiddetle Kolektifleşme gerçekleştirilebilmiştir[295].

[295] S. Nesterova, Kooperatifçilik İlkelere Uygunluğu Bakımından SSCB'deki Kolhozlar ve Kollektivizasyon Politikası, İçinde:

Kollektivizasyon programının temelinde Marksist-Leninist politikanın yattığı bilinmektedir. Bu uygulamanın teorik çerçevesi büyük ölçüde Lenin tarafından geliştirilmiş olup, yaşama geçirilmesi Stalin yönetiminin kararları ile olmuştur. Lenin, özel mülkiyet ve kapitalist sermayenin kaldırılması ve devlete ait üretim araçları ile gerçekleşen üretim ilişkilerine geçen kooperatiflerin fiilen "sosyalizme denk geldiğini" ifade etmiştir. Dolayısıyla kırsal nüfusun kollektivizasyona dahil edilmesi ve kolhozların kurulmasına zemin hazırlayan teorik çerçeve, Kolektif tarım işletmelerinin devlet ve sanayi arasında karşılıklı etkileşimi sağlaması yanında çok yönlü ve etkili bir işbirliği mekanizmasının kurulması da öngörülmüştür. Bütün doğu bloku ülkelerinde kolektif mülkiyete dayalı arazi politikası, arazi üzerinde kamu mülkiyeti ve kamu girişimciliği ile de güçlendirilmiştir. Polonya, Macaristan, Çek ve Slovak Cumhuriyetleri'nde olduğu gibi, diğer bütün doğu bloku ülkelerin özel mülkiyete konu taşınmazların toplam taşınmaz stoku içindeki payı % 1'in bile altında kalmış, sadece belirtilen az sayıdaki ülkede özel mülkiyete konu taşınmazların payı % 10 ile % 40 arasında değişmiştir.

Sovyet ideolojisinin ilham kaynağı olan Marx, en önemli çalışması olan "Das Kapital" adlı eserinde, kapitalist ilişkileri incelerken kooperasyon olgusuna ayrı bir bölüm ayırarak, emeklerin birleşmesini, ekonomik gelişimin temeli olarak tanımlamaktadır. Ancak Marx, kapitalizmin gerektirdiği emek birleşimini olumsuz olarak tanımlayarak, kapitalist üretim ilişkilerinin de insan bireyselliği ve öznelliğinin yok edilmesine yol açan yabancılaşma sürecini başlattığı konusunda uyarıda bulunmaktadır: *"Birer bağımsız birey olan işçiler birbirleriyle değil, ama aynı sermaye ile ilişki içine girmektedir. Onların ortak çalışması (kooperasyonu) ancak emek sürecinde başlıyor ki, bu sürece girdiklerinde onlar artık birey olmaktan çıkarlar".* Marx, kooperasyon ilişkilerini belirlerken, gerçek işbirliğinin ancak özgür bireylerin kendi iradeleriyle oluşturulabileceğini söylemektedir. Ancak Sovyetlerin kollektivizasyon programı, tarımda çalışanların bireyselliğini bastırarak ve devletin (proletarya) çıkarları doğrultusunda emeklerin birleşimi yoluyla tarımsal üretimi arttırmak hedefini gütmüştür. Sovyet iktidarının özel mülkiyetin ortadan kaldırması politikası, emekçi ve köylünün durumunu kökten değiştirmiştir. Daha önce kapitalist veya taşınmaz sahibinin kendi üretim araçlarını kullanarak gerçekleştirdiği üretim düzeninden devlete ait arazi ve üretim araçları ile çalışarak devletin hedeflerinin gerçekleştirilmesine çalışılması, üretim ilişkilerini değiştirdiği gibi, bütün toplumsal kurumlarda da değişimi gerektirmiştir.

Eski SSCB tarafından geniş bir coğrafyada uygulanan kolektivist programının temel ürünü, taşınmaz üzerindeki özel mülkiyetin yerini ağırlıklı olarak kolektif ve kamu mülkiyetinin alması ve kırsal alandaki kolektif yaşam birimleri (kolhozlar) ve devlet çiftlikleri ile üretimin gerçekleştirilmesi olmuştur. Toplum ile bireyin amaçları ve çıkarları arasında dengenin sağlanması ve etkileşim mekanizmasının oluşturulması, doğal olarak her demokratik yönetimin amaçları arasında yer almaktadır. Bu bağlamda, bireysel güçleri kolektif bir yapı içinde birleştirmek ve güçlendirmek amacını güden kolektif yapı, bir toplumda demokratik bilincin oluşturulması için bir tür kuluçka makinesi rolünü oynamıştır. Ancak bireyin özgürlüğü ve bireyselliğine yer vermeyen totaliter rejimlerde, 20. yüzyıl boyunca başarı kazanılamamıştır[296]. Özellikle 1989-1991 döneminde eski doğu bloku ülkelerinde zorunlu olarak yapısal değişim gerçekleşmiş ve hemen her ülkede tekrar 1920'li yılların öncesindeki dönemde uygulanan özel mülkiyet rejimine geri dönüş zorunlu olmuştur.

Hatta 1990 sonrasında bu ülkeler yabancı sermaye çekebilmek için yaklaşık 50 yıl boyunca vatandaşlardan sakınılan taşınmazların mülkiyet ve/veya kullanım haklarını yabancılara da vermek zorunda kalmışlardır. Özellikle Macaristan, Slovakya, Arnavutluk, Bosna-Hersek, Karadağ, Makedonya, Bulgaristan, Çek Cumhuriyeti, Slovakya, Romanya, Bulgaristan, Ukrayna, Estonya, Letonya, Beyaz Rusya, Rusya, Azerbaycan, Kazakistan, Türkmenistan, Özbekistan, Tacikistan ve Çin gibi doğu bloku ülkelerinde son 20 yıllık dönemdeki değişimin irdelenmesi, mülkiyet hakkı ve yabancıların taşınmaz edinimi-ekonomik gelişme ilişkilerinin analizi, gelişmekte olan ülkeler yönünden adeta model oluşturabilecek nitelikte bulunmaktadır. Belirtilen ülkelerde hem genel durum analizi, hem de seçilmiş ülkelere ilişkin kapsamlı analizlerin sonuçları birlikte değerlendirildiğinde, son 20 yılda gerçekleşen değişimin köklü olduğu ve mülkiyet konusunda sağlanan gelişmenin esasen ülkelerin gelişmişlik düzeyleri ile ilişkili olduğunu göstermesi bakımından da önemli bulunmaktadır:

---

20. Milletlerarası Türk Kooperatifçilik Kongresi Bildirileri, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayın No: 101, 2011, Ankara, s.81-97.

[296] S. Nesterova, Kooperatifçilik İlkelere Uygunluğu Bakımından SSCB'deki Kolhozlar ve Kollektivizasyon Politikası, İçinde: 20. Milletlerarası Türk Kooperatifçilik Kongresi Bildirileri, Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayın No: 101, 2011, Ankara, s.81-97.

### 11.2. Rusya Federasyonu'nda Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Ülkenin toplam yüzölçümü 17.075.400 $km^2$ ve 2011 yılı nüfusu 142.836.000 kişidir. Nüfus yoğunluğu 8 kişi/$km^2$ olup, ülke yüzölçümü nüfusa oranla oldukça yüksek olduğundan, nüfus yoğunluğu oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Ülkenin toplam tarım alanı 2.508.000 hektar ve toplam yüzölçümü içinde tarıma ayrılan arazinin payı % 10 dolayındadır. Kişi başına düşen arazi miktarı yaklaşık 12 hektar ve tarım arazisi miktarı ise 1,20 hektar dolayında bulunmaktadır[297]. Ülkenin yüzölçümü oldukça fazla olmasına karşın, toplam arazi varlığının % 90'ına yakın kısmı tarımsal üretime uygun koşullara sahip bulunmamaktadır. Mevcut tarım arazileri, çayır ve otlak arazilerinin toplamının ülkenin yüzölçümü içindeki payı % 27 olup, toplam nüfus ve artış hızı dikkate alındığı zaman verimli arazi varlığı kıt olarak değerlendirilebilir. Rusya toplam yüzölçümü bakımından dünyanın en büyük ülkesidir. Kişi başına düşen arazi ve tarım arazisi miktarı ölçüt olarak alındığı zaman, gerek toplam arazi arzı, gerekse tarım arazisi kıtlığının nispi olarak birçok Avrupa Ülke ile kıyaslanmayacak derecede düşük olduğu açıktır. SSCB'nin dağılmasından sonra ülkede çok partili ve başkanlık sistemine dayalı parlamenter rejime geçilmiş olup federal yapı yerleşmiştir.

Ülkede 1917-1991 döneminde yukarıda kısaca özetlenen sosyalist rejimin uygulanmasına bağlı olarak kolektif (toplumsal) mülkiyet egemen olmuştur. 20. yüzyılın ilk çeyreğinde VI. Lenin'in öncülüğünde 1917 Ekim Devrimi'nin ardından Aralık 1922'de kurulan SSCB, yine aynı yüzyılın son çeyreğinde Mihail Gorbaçov'un "glasnost" ve "perestroyka" politikaları ile 1991 yılında dağılmıştır. Esasen SSCB'de halkın mülkiyeti olarak nitelendirilen bir devlet mülkiyeti sistemi ile kolektif mülkiyete dayanan bir mülkiyet biçiminin oluştuğu ve bunların yanı sıra özel mülkiyet olarak da nitelendirilebilecek bir ara kategorinin de oluştuğu belirtilebilir. Ancak belirtilen mülkiyet biçimlerinin SSCB'nin kuruluşundan yaklaşık 25 yıl sonra yürürlüğe giren 1936 Anayasası olduğunu belirtmek gerekir. Bu yapının oluşmasına yol açan üç önemli düzenleme bulunmaktadır. Birincisi, devrimden hemen sonra çıkarılan Arazi Kararnamesi olup, bu kararname uyarınca SSCB'deki bütün arazilerin devletleştirilmesi öngörülmüştür. İkincisi, bir geriye gidiş olarak nitelendirilen ve özel mülkiyete izin veren Yeni Ekonomi Politikası (Novaya Ekonomicheskaya Politika-NEP) olmuştur. Üçüncüsü de mülkiyeti kolektif çiftlikler üzerinden düzenleyen kolektivizasyon politikasıdır. İlk uygulamadan sovhozların ortaya çıktığı, ikinci uygulamadan devlet eliyle sanayileşmenin benimsendiği ve üçüncü uygulama ile de kolhoz sisteminin güçlenerek çıktığı belirtilmektedir. SSCB'nin kuruluşu sürecindeki Arazi Kararnamesi ile SSCB'nin çözülüşü sürecindeki Arazi Reformu Yasasının birer mülksüzleştirme oldukları, ilkinde devlet lehine ve ikincisinde ise yeni kapitalist sınıflar lehine bir mülksüzleştirmenin yaşandığı görülmektedir. Birçok yazar, SSCB'de sosyalizmin çözülmesi, sosyalist mülkiyet biçiminin de son bulması biçiminde yorumlanmaktadır[298].

Arazi Kararnamesi, Yeni Ekonomi Politikası ve kolektivizasyon politikalarına uygun olarak 1936 Anayasası ve Medeni Kanun ile ülkede esasen dört farklı mülkiyet biçimi (devlet mülkiyeti, kolektif mülkiyeti, kişisel mülkiyet ve özel mülkiyet) olarak ortaya çıkmıştır. Bunlar kısaca aşağıda özetlenmiştir[299]:

- **Devlet Mülkiyeti-Sovhozlar:** SSCB Anayasası'nın 6. maddesine göre arazi ve yeraltı suları, ormanlar, fabrikalar, değirmenler, madenler, deniz, hava ve şimendifer nakliyatı, bankalar, iletişim araçları, devlet tarafından kurulmuş olan büyük tarım işletmeleri (sovhozlar, makine ve traktör istasyonları dahil) ile şehirde ve sanayi merkezlerindeki konutlar devletin veya halkın genelinin malıdır. Devlet mülkiyetinde olan varlıkların halkın da mülkiyetinde olduğu varsayılmıştır. Ülkede devlet mülkiyeti denilince akla öncelikle sovhozlar gelir. Devrimin hemen sonrasında kurulan sovhozlar aracılığıyla zengin arazi maliklerinin ellerindeki arazilere el konulmuştur. Belirli bir alanda uzmanlaşma ilkesi üzerine kurulan ve köy çiftliği niteliği taşıyan sovhozlar, bir komitenin yönetiminde çalışmalarını sürdürmüşlerdir. Devlete ait olan ve devlet tarafından işletilen sovhozlar gerçek sosyalizmin bir gereği olarak nitelendirilmektedirler. Ancak bu sisteme yöneltilen eleştiriler arasında "devlet aracılığıyla ülke servetinin sahibi olan halkın, devlet tarafından katı bir biçimde cezalandırıldığı" düşüncesi bulunmaktadır.

---

[297] http://www.fao.org/corp/statistics/en/, Erişim Tarihi: 08.09.2013

[298] M.Turan, SSCB'de Toprak Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi Cilt:66, No:3 (2011):308; Z.G.Mülayim, Kooperatifçilik, III. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011.

[299] M.Turan, SSCB'de Toprak Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi Cilt:66, No:3 (2011):317-322.

• **Kolektif Mülkiyet-Kolhozlar ve Kooperatif Birlikleri:** Bu kategoride kolhozlar ve kooperatif birlikleri yer almaktadır. Kolektif çiftlik, devlet kontrolü altında tarımsal üretim yapılan birimler olarak tanımlanmaktadır. SSCB Anayasası'nın 5. maddesi, 7. maddesi ve 8. maddesinde bu mülkiyet biçimi düzenlenmiştir. Anayasa'nın 7. maddesine göre "canlı ve cansız mallar ile kolhozlarda ve kooperatif teşkilatındaki içtimai işletmeler, kolhozlar ve kooperatif teşkilatları tarafından üretilen ürünler, keza bunların müşterek binaları, kolhozların ve kooperatif teşkilatlarının müşterek ve sosyalist mülkiyetlerini teşkil eder" denilmiştir. Anayasa'nın 8. maddesinde kolektif mülkiyet biçiminin genel karakteri şu biçimde tanımlanmıştır: "Kolhozların elindeki araziler, bila müddet, yani ebedi olarak onlara temlik edilir." Güriz (1969), bu düzenlemeyi, mülkiyet hakkı devlete ait olmakla birlikte, devletin yararlanma hakkından, parasız ve süresiz vazgeçmiş olduğu şeklinde yorumlamakta ve bu tür arazilerin çıplak mülkiyeti devlete ve yararlanma hakkı kolektif çiftlik veya kooperatif üyelerini temsil eden kolektif çiftlik veya kooperatif tüzel kişiliğine aittir ve bu nedenle kendine özgü bir mülkiyet biçimi olarak tanımlamaktadır[300]. Devlet ile kolhozlar arasındaki ilişki değer üretimi ve meta üretimi bağlamında da değerlendirilmektedir. Bu yaklaşıma göre devlet, devlet işletmelerinin üretimini istediği gibi kullandığı halde, kolhozlar ürünlerini kendi malları gibi tek başlarına kullanmaktadırlar. Ancak kolhozlar, ürünlerini yalnızca meta olarak vermek istedikleri için, ürünlerinin karşılığında da gereksinmeleri olan metaları elde etmek istemektedirler. Bu sistemde çalışanların hissedar olduğu kooperatifler bulunmakta ve bunların ücretleri devlet tarafından değil kolhoz bütçesinden ödenmektedir. Kolhozun bütçesi kolhoz tarafından belirlenmekte, kolhoz başkanı ve yönetim kurulu üyeleri de kolhoz üyeleri tarafından seçilmektedir. Kolhozların gelirleri fiyatını devletin belirlediği ürünlerin satışıdır. Giderleri ise makine traktör istasyonlarına ait teknolojinin kullanılması karşılığı olan ödemeler ile vergi ve kredi ödemeleridir. Bazı üretim araçları üzerinde küçük toplulukların mülkiyetini arttırması ve halkın mülkiyeti düzeyine ulaşılması açısından önemli bir sorun olarak görüldüğü için, bu sistem eleştirilere uğramıştır.

• **Kişisel Mülkiyet:** Bu mülkiyet, SSCB Anayasası'nın 10. maddesinde düzenlenmiş olup, bu maddede; "vatandaşların gerek kişisel tüketim ve konfor eşyaları, gerekse emeklerinin mahsulü olan gelir ve tasarrufları, ikametgah ve tali ev ekonomileri, ev idaresi ve ev ekonomisine ait eşya üzerindeki şahsi mülkiyetleri kanunen mahfuzdur" denmektedir. Kişisel kullanma ve yararlanmaya ayrılan mallar bu kapsamda değerlendirilmektedir. Medeni Kanun'da yer alan benzer bir düzenlemeden de söz eden Güriz (1969), kişinin ikamet yeri de dahil olmak üzere maddi ve manevi ihtiyaçlarını karşılayan malların bu türden mallar olduğunu ve bunların, çalışmadan, gelir elde etmek amacıyla kullanılamayacağını belirtmektedir[301]. Ancak burada yine Medeni Kanun'daki "vatandaşların kendilerine ait evleri veya konutları kiraya verebilmeleri" hükmüyle de bir çelişkiye işaret edilmektedir. Ayrıca kişisel mülkiyetin kapsamının belirsiz olduğu, ancak bu kategorinin zamanla genişlediği de sıklıkla ileri sürülmektedir[302].

• **Özel Mülkiyet:** Anayasa'nın 7. maddesi ve 9. maddesindeki kişinin gelir sağlamak üzere kullandığı mallar üzerindeki mülkiyeti "özel mülkiyet" olarak kabul edilmektedir. Anayasa'nın 7. maddesinde "Her kolhoz hanesinin, … şahsi istifadesine mahsus evi civarında küçük bir arazi parçası üzerinde şahsi mülkiyetine bağlı muntazam ekonomisi, ikametgahı, ehli hayvanları, kümes hayvanları ve küçük aleti ziraiyesi vardır" denilmektedir. Bu maddeye düşülen dipnotta; iş, arazi, makineler ve çiftlik binalarının toplumsallaştırıldığı, köylünün arazisini ve bütün üretim araçlarını kolektife devrettiği, ürünün doğrudan kolektifin üyeleri arasında paylaştırıldığı, üretim ve üretim araçlarının toplumsal, ürünün bölüşümünün ise şahsi olduğu yazılıdır. Ürünün önemli bir kısmı, kolektifin makine, kredi borcu ve işletmenin genişletilmesine ayrılmakta ve ülkede en fazla bu tip üretim kooperatifleri bulunmaktadır. Aynı dipnotta, bunun dışında, "Tavarişestvo" ve "Komüna" adlı iki tip daha üretim kooperatifinin bulunduğu belirtilir. İlki, toprağın ortak işletilmesine dayanan ve üretim araçlarının henüz toplumsallaştırılmadığı, herkesin kendi tarlasında çalıştığı, üretim kooperatiflerinin en ilkel ve kolhoz hareketinin geçmişe karışan bir kademesi olarak nitelendirilmektedir. İkincisi ise üretim araçları ve ürünlerin ortak olduğu Komüna'dır. Bu sistemin üç şekilde uygulandığı belirtilmektedir. Birincisi, üyelerin yalnızca beraber üretim yapmadığı, aynı

---

[300] A.Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:253, 1969, Ankara, s. 295-300.

[301] A.Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:253, 1969, Ankara, s. 300-302.

[302] M.Turan, SSCB'de Toprak Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi Cilt: 66, No:3, 2011, 317-322; Z.G.Mülayim, Kooperatifçilik, Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları, 2003, Ankara, s. 398-407.

zamanda birlikte yaşadıkları komünler; ikincisi, üyelerin kendi bahçelerine ve konutlarına sahip oldukları ancak ekili toprağın, üretim araçlarının ve üretimin ortak olduğu arteller ve sonuncusu da her ailenin kendi ekili arazisine, tarım araçları ve hayvanlara sahip olduğu ancak üretimden kendi arazisi oranında pay aldığı ortak tarım birlikleridir. 1920'den sonra en çok kurulan komünler bunlar olmuştur. Anayasa'nın 9. maddesinde ise "münferid köylü ve zanaatkarların şahsi emeklerine dayanan ve başkasının emeğini istismar etmeyen küçük şahsi ekonomilere kanunen müsaade edilir" denilerek özel mülkiyete kapı aralanmıştır[303]. Bu alanı, özel ekonomi alanı olarak niteleyen Güriz (1969), bu alanın, çoğu kez şeklen ve resmen bırakılandan daha fazla olduğunu, çiftçi ailesinin kendisine bırakılan araziden daha fazlasını özel yararlanması için kullandığını belirtir. Çıplak mülkiyeti devlete ve karşılıksız yararlanma hakkı çiftçi ailesinde bulunan bu özel ekonomi alanının, işçilerin ücretle çalıştıkları bazı devlet çiftliklerinde dahi görülmesi, hayatın gerekleri önünde doktrinin boyun eğmesi olarak yorumlanabilecektir[304].

Kolhoz üyelerinin sahip oldukları konutlar ile konutların çevresinde en fazla 5.000 $m^2$ arazi, hayvan ve basit üretim ve kullanım araçları ile üyelerin hanelerinin gereksinimlerini karşılamak amaçlı üretim yapması planlanmıştır. Kolhoz üyeleri konutlarının çevresindeki belirtilen küçük parseller üzerinde kendi istek ve eğilimlerine bağlı olarak sebze ve meyve yetiştirebilmekte, en çok bir süt sığırı, iki domuz, on koyun ve keçi ile istenilen kadar kümes hayvanı besleyebilme olanağına sahip olmuşlardır. Özel arazilerde elde edilen ürünlerden aile gereksinimlerinden fazla olanı, kolhoz pazarında satılarak gelir elde edilebilmiştir. Özel mülkiyete konu olan küçük parseller ile binlerce hektar araziden oluşan kolhozların birim alan verimleri karşılaştırıldığında, kolhozlarda verimliliğin özel arazilere oranla oldukça düşük düzeyde kaldığı ve işlenen arazi büyüklüğü ile verimlilik ve karlılık arasındaki bağlantının da yeniden sorgulanması gerektiği özellikle 1980'li yıllarda anlaşılmıştır. Bir anlamda özel mülkiyet olarak kabul edilen parsellerin ülkenin toplam ekilebilir arazi varlığı içindeki payı en fazla % 3-4 (toplam arazi varlığı içindeki payı % 1'in altında) olduğu halde, söz konusu alanlardan elde edilen üretimin toplam tarımsal üretim içindeki payının % 30-35 arasında olduğu iddia edilmekte[305] ve bu durumunda ülkede ekonomik modelin çöküşünü hızlandıran temel etken olduğu ileri sürülmektedir. Esasen kolhoz üyelerine verilen evler ve evlerinin çevresindeki küçük parsellerin satışı, kiraya verilmesi ve miras bırakılmasının mümkün olmadığı ve kolhoz üyelerine yılda belirli bir süre kolhozda çalışma karşılığında işletme ve kullanım hakkı verilen taşınmaz olarak değerlendirilmesi gerekir. Diğer bir ifadeyle kolhoz üyelerinin küçük parselleri sadece kullanma ve işletme hakkının bulunmasına karşın, devir, satış ve miras bırakmaları söz konusu olmadığından, belirtilen biçimdeki mülkiyet olgusunun esasen günümüzdeki özel mülkiyet ile özdeş olmadığını vurgulamak gerekir. Kolhozların üyelerine verilen konutlar ve çevresindeki küçük parseller ile kolhozların bir bütün olarak arazi varlıkları toplumun malı niteliğinde bulunmaktadır.

SSCB'de bütün üretim araçlarının devletleştirilmediği, devletin yanında kolhozcu bir mülkiyetin bulunduğu, bireysel zanaatkarlar ve özellikle kolhozcular tarafından kendi bireysel arazisi üzerinden sağlanan özel bir üretimin mevcut olduğu belirtilmektedir. SSCB'de bu bölümde belirtilen dört mülkiyet biçimi, çözülme sürecinin en önemli unsurlarını oluşturmuştur. Hem devlet mülkiyetinde olan sovhozlar, hem de kolektif çiftlik üyelerinin kullanımında olan kolhozlar, çözülme sürecinde özelleştirme politikaları ile arazi reformuna ilişkin düzenlemelerin odaklandığı alanlardır. Belirtilen mülkiyet yapıları oldukça geniş, verimli arazilere ve işletmelere sahiptiler. Diğer yandan gelir getirici niteliğe sahip kişisel mülkiyette olan arazilerin de zamanla genişlemiş olması sistemin çözülüşüne yol açan nedenlerden biridir. Bu alanlar ya bu arazileri kullanan kişilere ya da bunların dışındaki kişilere satılmıştır.

Kolektif mülkiyet anlayışı ve merkezi planlama rejimini en sıkı uygulayan ülkelerin başında gelen Rusya'da 1991 yılından sonra kademeli olarak özel mülkiyet ve piyasa ekonomisine geçiş sürecine girilmiş ve ekonomik düzende köklü değişim gerçekleşmiştir. Rusya Federasyonu Anayasası'nın 62 (III). maddesi "*Yabancılar ve vatandaşlığı olmayan kişiler Rusya Federasyonunun federal kanunu veya uluslararası antlaşmasıyla belirlenmiş durumlar dışında*

---

[303] M.Turan, SSCB'de Toprak Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi Cilt:66, No:3, 2011, 317-322; Z.G.Mülayim, Kooperatifçilik, Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları, 2003, Ankara, s. 398-407.

[304] A.Güriz, Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu**,** Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:253, 1969, Ankara, s. 300-304.

[305] Z.G.Mülayim, Kooperatifçilik, Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları, 2003, Ankara, s. 398-407.

*Rusya Federasyonu vatandaşlarıyla eşit haklardan yararlanır ve eşit ödevler taşır*[306]*"* hükmüne amirdir. Benzer bir hüküm Rusya Federasyonu Medeni Kanunu'nda (Md. 2) da yer almaktadır. Buna göre Rusya Federasyonu kanunlarında aksine bir düzenleme öngörülmedikçe, vatandaşlar, yabancılar ve tüzel kişiler eşit haklara sahip bulunmaktadır.

Rus Hukukunda yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili kurallar, Devlet Duması[307] tarafından 28 Eylül 2001 tarihinde kabul edilerek Federasyon Konseyinde 10 Ekim 2001 tarihinde onaylanan ve yasalaşan Rus Arazi Kanunu[308] ve Devlet Duması tarafından 25 Haziran 2001 tarihinde kabul edilen ve Federasyon Konseyinde 10 Ekim 2001 tarihinde onaylanarak yasalaşan Tarım Arazilerinin Devri Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. Arazi Kanunu, taşınmazlar üzerindeki ana kanun olup, federal kanunların bu kanunun ana ilkelerine aykırı olmaması gerekir[309]. Genel ilkeler kanunun 2. maddesinde; taşınmazla ilgili düzenlemelerin bu kanun ile ona uygun olmak kaydıyla federal kanunlar, Rusya Federasyonunun Başkanı tarafından ilan edilen kararnameler ile Rusya Federasyonu tarafından kabul edilebilecek düzenleyici yasalar ile düzenlenebileceği ifade edilmiştir. Diğer yandan Arazi Kanununun hükümlerine aykırı bir uluslararası anlaşmanın imzalanması durumunda, bu uluslararası anlaşmanın hükümleri geçerli olacaktır.

Ülkede yabancı ülke vatandaşlarının taşınmaz edinimi direkt veya dolaylı olarak kısıtlanmıştır. Bunun yanında Rusya'nın yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak benimsediği mülkiyet haklarına ilişkin düzenlemelerin hem vatandaşların mülkiyet hakkı üzerindeki kısıtlamalara, hem de yabancı olmalarından ötürü uygulanacak kısıtlamalara tabi olduğu açıktır. Bütün gerçek ve tüzel kişilerin tabi olduğu kısıtlamalar başlığı altında; özel mülkiyete konu olmayan taşınmazların edinilemeyeceği, taşınmazların veya onun üzerindeki hakların edinilmesinde tasarruf biçimlerine göre düzenlenen bazı sınırlamalar[310], taşınmazların niteliklerinin değiştirilmesi (örneğin, tarım arazisinin endüstri arazisine çevrilmesi ile ilgili işlemler) ile ilgili kısıtlamalar, devir yasakları[311] ve benzeri kurallar bulunmaktadır. Bununla birlikte, yabancı ülke vatandaşları, vatandaşlığı olmayan kişiler ve yabancı tüzel kişilerin bütün kısıtlamalara ek olarak ve yabancılık unsuru nedeniyle tabi oldukları kısıtlamalar da bulunmaktadır.

Ülkede yabancıların taşınmaz edinimi hakkı, taşınmazların türlerine göre edinim olanakları ve edinime getirilen kısıtlamalar ve bunların temel gerekçeleri ile Türk vatandaşlarının durum analizi aşağıda kısaca özetlenmiştir:

**Yabancıların Taşınmaz Edinimi İşlemleri ve Aşamaları:** Rusya Federasyonu, yasal düzenlemelerle bireyler ve tüzel kişilere mülkiyet hakkını tanımaktadır. Taşınmazların edinilmesi, elde tutulması, elden çıkarılması ve kullanılması ile ilgili temel kurallar, Rus Medeni Kanunu'nda yer almaktadır. Buna ilave olarak arazi mülkiyeti ile ilgili kurallar da Rus Arazi Kanunu'nda düzenlenmiştir. Rusya Federasyonu Arazi Kanunu (25.10.2001)'nun 15. maddesi "*vatandaşlar ve tüzel kişilerin arazi üzerinde mülkiyet hakkı*" başlıklı olup, bu madde kapsamında gerçek ve tüzel kişilerin taşınmazlar üzerindeki mülkiyet haklarının genel çerçevesi çizilmiştir. Belirtilen maddede;

---

[306] N. Volovich ve A. Okunev, "Immobilienerwerb der Auslaender in Russland (Regulierung und Praxis)", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara, Türkiye.

[307] Tam adı *Devlet Duması* olan meclis 1993 Anayasası ile kurulmuş ve Anayasaya göre Parlamentonun diğer kanadı Federasyon Konseyi adını alır.

[308] Russian Land Code

[309] (Other principles of land legislation may be established by federal laws if they do not run contrary to the principles established by Item 1 of the present article.-taşınmaz hukukunun diğer prensipleri, bu maddenin 1. Kısmına aykırı olmadıkça federal yasalar tarafından belirlenebilir) Arazi Kanunu 1. Madde İkinci Fıkra.

[310] Örneğin, Devlete ait taşınmazlarının süre sınırı olmaksızın devlet ve belediye kuruluşlarına, federal devlet yatırımlarına, federal ve federe devlet organlarına sınırsız süreyle kullandırılmasının mümkün olmasına rağmen bu tür bir sınırsız süreli kullanımın vatandaşlara bahşedilmesi mümkün değildir. Şu kadar ki, Arazi Kanunu yürürlüğe girmeden önce vatandaşlara bahşedilmiş olan bu tür sınırsız süreli bir kullanma hakkının devredilmemek suretiyle devam edebileceğine yönelik istisna getirilmiştir. Ayrıca vatandaşlara bu taşınmazı, bazı mali sonuçlara katlanmak şartıyla edinme hakkı tanınmıştır. Devlet mallarının vatandaşlara ömür boyu ve miras bırakılabilir bir şekilde kullandırılması mümkün değildir. Öte yandan Taşınmaz Kanunundan önce vatandaşlara bahşedilen bu tip kullandırmalar, bu tür bir hakkın miras kalması dışındaki bir devri yasak olmak şartıyla geçerli olmaya devam edecektir. Vatandaşın, kendisine bu şekilde kullanım hakkı tanınmış taşınmazı da belirli mali sonuçlara katlanmak kaydıyla edinmesi mümkündür.

311 Örneğin, devri yasak olan taşınmazlar (devletin doğal rezervleri, ulusal parklar, atom enerjisi tesisleri vs. ve devri bazı kısıtlamalara tabi olacak taşınmazlar (savunma ve güvenliği temin amacıyla tahsis edilen alanlar, taşıma işlerine aylan terminal istasyon vs. gibi alanlar, iletişim alanları için ayrılan alanlar gibi).

"(i) vatandaşlar ve tüzel kişilerin Rusya Federasyonu'nun mevzuatı ile öngörülen ilke ve esaslara uygun olarak satın aldıkları araziler, vatandaşların ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunmakta, (ii) vatandaşlar ve tüzel kişiler, arazi maliki olma hakkını eşit şekilde kazanmakta olup, işbu Kanun ve federal yasalara göre bir başkasının özel mülkiyetine olmayan araziler hariç olmak üzere devlet veya belediyelerin mülkiyetindeki araziler de vatandaşlar ve tüzel kişilere temlik edilebilmekte, (iii) Rusya Federasyonu Devlet Başkanı tarafından Arazi Kanununun 3. maddesinin 15. paragrafında belirtilen sınır geçiş sahalarının listesi belirlenip ilan edilinceye kadar söz konusu sahalardaki arazilerin yabancı gerçek kişiler, uyruksuz kişiler ve yabancı tüzel kişilere temlik edilmesi mümkün olmamakta ve (iv) yabancı gerçek kişiler, uyruksuz kişiler ve yabancı tüzel kişilerin Rusya Federasyonu Devlet Başkanı tarafından Rusya Federasyonu'nun Hududu Federal Kanunu'na istinaden belirlenen sınır geçiş sahaları ve federal yasalar uyarınca Rusya Federasyonu'nun özel olarak belirlenen bölgelerindeki arazilerin mülkiyet haklarına sahip olamayacakları" hüküm altına alınmıştır.

Rusya Anayasası ve Arazi Kanunu hükümleri çerçevesinde ilke olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyetini edinim hakları bulunmaktadır. Ancak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınır bölgeleri ile özel olarak belirlenmiş bölgelerdeki taşınmazların mülkiyet hakkına ve hatta kiralama yoluyla işletme hakkına sahip olmaları yasaklanmıştır. Gerek mevzuatta, gerekse uygulamada "özel olarak belirlenen alanlar" ile "sınır bölgeleri" kavramları çok geniş bir tanımlama olup, yabancı edinimlerine yasaklı olan bölgelerdeki taşınmaz varlığının ülke yüzölçümü ve özel mülkiyete konu olabilecek taşınmaz varlığı içindeki payının oldukça yüksek olduğu vurgulanmalıdır[312]. Rusya'da yabancı yatırımcılar ve yüzyüze görüşülen Türk girişimciler açısından en büyük risk kaynağının "yabancı edinimine kapatılacak özel alanlar" olduğu tespit edilmiş olup, esasen bu husus doğrudan yabancı yatırımlarının akışının önündeki temel engellerden biri olarak görülmektedir. Belki de yabancı yatırımcılara güvence vermek açısından da gerekli görülmüş olsa gerek ki, Arazi Kanununun ilgili maddesinin muhtevası ile ilgili olarak Rusya Federasyonu Anayasasına aykırılık olup olmadığı yönünde Rusya Federasyonu Anayasa Mahkemesi'nin 23.04.2004 tarih ve 8-P sayılı Kararı alınmış olup, bu yöndeki iddianın yersiz olduğu Mahkemece teyit ve tespit edilmiştir.

İlan edilen sınır bölgeleri ve özel olarak belirlenmiş alanlar dışında, sadece Devlet Kadastro İdaresi tarafından tescil edilmiş arazilerin yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişiler tarafından alım-satımı yapılabilmektedir. Diğer bir ifadeyle tescil dışı bırakılmış taşınmazların alınıp-satılmaları söz konu değildir. Burada tescil dışı bırakılmış alanların nehir yatakları ve su yüzeyleri ile yollar gibi genel kamusal alanlar olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

Ülkede 20. yüzyıl boyunca yaşanan köklü değişikliklerin bir sonucu olarak farklı mülkiyet ve/veya arazi kullanım türlerine rastlanmaktadır. Özellikle diğer ülkelerden farklı olarak Rus Hukuk Sisteminin tam sahiplik dışında tanınan mülkiyet hakları da bulunmaktadır. Bunlar kısaca aşağıda özetlenmiştir[313]:

- **Arazinin Daimi Kullanımı:** Bu tür arazi sahipliği Devlet, belediyeler veya hükümet makamlarının ellerinde bulundurdukları araziler için kullanılmaktadır. Rus Arazi Kanununun yürürlüğe girmesinden önce bu türden mülkiyet hakkını elinde bulunduran belirli gerçek ve tüzel kişilerin, mülkiyet edinme veya arazinin kiralanması ile ilgili anlaşma yapma hakları bulunmaktadır. Bununla birlikte daimi kullanım hakkı bulunan arazinin serbestçe elden çıkarılmasına izin verilmemektedir.

- **Ömür Boyu Miras Bırakılabilen Arazi Sahipliği:** Rus Arazi Kanununun yürürlüğe girmesinden önce bireyler tarafından edinilebilmiş olan bir mülkiyet hakkı türü olup, bu hak bireyler tarafından korunabilmektedir. Bu hak, arazi sahipliği ve kullanımına izin vermekte ve miras yoluyla edinilebilmektedir.

Yukarıda açıklanan mülkiyet dışındaki iki arazi kullanım biçimi esasen geleneksel arazi

---

[312] Halen ülkede gerek toplam, gerekse tarım arazisi arzının çok önemli bir kısmının kamu mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Bkz. Z.Lerman ve N. Shagaida, Land Reform and Development of Agricultural Land Markets in Russia, The Hebrew University of Jerusalem The Center for Agricultural Economic Research Discussion Paper No. 2.05, Rehovot; Israil, 2005.

[313] D. Lasfargue, T.Kirgetova ve M.Solovei, Real Property Investment Law in Russia, Real Property Investment Law in Russia, Gide Loyrette Nouel, March 2007, Moscow, Russia.

kullanım türleri olarak görülebilir. Bu tür kullanımlar esasen SSCB döneminde her ailenin yalnız bir konut ve konutun çevresinde sahip olabileceği 3-5 dekarlık arazi mülkiyeti ile ilişkili olduğu düşünülmektedir. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin belirli bölgeler dışındaki taşınmazları edinim hakları olduğu gibi, yukarıda açıklanan geleneksel kullanım haklarını kiralama olanakları da bulunmaktadır.

Rusya'da özellikle kentlerde üzerinde bina bulunan arazinin mülkiyetinin, binanın sahipliği ile her durumda aynı olmadığı gözlenmektedir. Arsa veya arazinin üzerindeki binanın maliki ile söz konusu arsa ve arazinin malikinin farklı olması sık görülen bir durumdur. Örneğin, Moskova'da bir binanın, binanın sahibine kiralanmış bir arazi üzerinde bulunması yaygın bir uygulamadır. Özellikle yabancı edinimlerinde bu hususun yeterince incelenmediği dikkati çekmekte olup, dil sorunu ve iletişim yetersizliğinin gelecek yıllarda önemli hak kaybına neden olmasını önlemek bakımından ülkede taşınmaz edinimi sürecinde mutlaka alanında uzman danışmanlardan yararlanılması gerekli görülmektedir.

Taşınmazın devredilmesinde yazılı bir anlaşma yapılması zorunludur. Bir yıldan kısa süreli olmayan kira sözleşmeleri de dahil hemen hemen bütün taşınmaz işlemleri Devlet tesciline tabidir[314]. Bütün taşınmaz hakları ve bunlarla ilgili değişiklikler, taşınmaz üzerindeki haklar ve işlemler kütüğüne kaydedilmelidir. Bir bina veya arazi ile ilgili her türlü mülkiyet hakkı, konut finansmanı (mortgage), kiralama, irtifak veya yararlanma hakkı tescil edilmek durumundadır. Aksi halde ilgili hakkın hükümsüz ve yok niteliğinde olduğu ilan edilebilmektedir.

Rusya Anayasası ve Medeni Kanununun hükümlerine göre Rusya Federasyonu'nda yatırım yapmak isteyen yabancı sermaye ile yerli girişimciler eşit işlem görmekte veya yabancı ve yerli için eşit işlem ilkesi geçerli olmaktadır. Türk Hukukunda olduğu gibi (Anayasa Md. 90) Rusya Federasyonu'nda da milletlerarası anlaşmaların iç hukuk kurallarına önceliği bulunmaktadır. Rusya Federasyonu'nda 1999 yılında "Yabancı Yatırımlar Kanunu (*Über die ausländische Investitionen in Russische Föderation*)" kabul edilmiş ve buna göre 30 milyon ABD Doları'ndan daha yüksek yatırım bedeli olan faaliyetler "büyük yatırım" olarak kabul edilmektedir. Ülkede gerek mevzuat, gerekse uygulama yönlerinden özellikle belirli alanlardaki büyük yatırımların teşvikine özel önem verilmektedir.

SSCB'de, 1917 yılında kabul edilen Arazi Kararnamesi ile şekil alan mülkiyet sistemi, 1990 yılında kabul edilen Arazi Reformu Yasası ile son bulmuştur. Aslında SSCB'nin öyküsünün bir Arazi Kararnamesi ile başlayıp bir Arazi Reformu Yasası'yla son bulduğunu söylemek abartılı olmayacaktır. Nasıl ki 1917 yılındaki Arazi Kararnamesi'nin ardından sosyalist devletin mülkiyet sistemini inşa edecek çeşitli düzenlemeler yapıldıysa, 1990 yılındaki Arazi Reformu Yasasının ardından da kurulacak olan kapitalist devletin mülkiyet sistemini inşa edecek yasalar çıkarılmıştır. İlki sosyalist mülkiyete geçişin çerçevesini, diğeri kapitalist mülkiyete geçişin çerçevesini belirleyen yasalar olmuştur. Arazi Reformu Yasası'nın ardından yaşanan tartışmalar ve talepler doğrultusunda yeni yasalar çıkarılmış, Anayasa ve Medeni Kanun kabul edilmiş ve bu düzenlemelerin tamamında toprak reformu konusu önemli bir yer işgal etmiştir. Arazi reformu ekonomik ve politik reformların ön koşullarından biri haline gelmiştir. Ancak bu durum aynı zamanda ideolojik ve politik çatışmaların ortaya çıkmasına yol açmıştır. Arazi reformu ülkedeki özelleştirme politikalarının da en önemli unsurlarından biri olmuştur. Sanayi kuruluşlarının özelleştirilmesi ile arazi reformu arasındaki ilişkinin incelediği çalışmada (Turan 2003), boş bardağın yarısının sanayideki özelleştirme diğer yarısının da arazi reformu ile dolacağını vurgulamıştır. Arazi reformu ve sonrasındaki yasal düzenlemeler özellikle 1990-1996 yılları arasındakiler bu anlamda özelleştirme ile arazi reformu arasındaki yakın ilişkiyi göstermektedir[315].

Arazi Reformu Kanunu'nda arazi reformunun amacının farklı arazi kullanım biçimlerinin yaygınlaştırılması, ekonominin desteklenmesi ve arazi varlığının korunması olduğu belirtilmektedir. Böylece arazilerin vatandaşlar, işletmeler, çeşitli örgütler, dernekler ve şirketlere tahsis edilmesine olanak tanınmıştır. Yasada ayrıca arazilerin kolektif çiftlik çalışanlarına da tahsis edilmesine ilişkin hüküm de bulunmaktadır. Bu yol, kolhozlar için geçerli kılınmışken sovhozlar için geçerli

---

[314] Bakınız: Gayrimenkullerin ve Muamelelerin Devlet Tarafından Tescili Hakkında Federal Kanun (Federal Law on the State Registration of Real Property and Transactions).

[315] M.Turan, SSCB'de Toprak Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi Cilt:66, No:3, 2011, s. 325-328; Z.G.Mülayim, Kooperatifçilik, Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları, 2003, Ankara, s.398-407.

kılınmamıştır. 1993 yılında Anayasa'daki arazi ve diğer kaynakların özelleştirilebileceği hükmü ile de arazilerdeki özelleştirme anayasal bir temel kazanmıştır. 1994 yılında kabul edilen Rusya Medeni Kanunu ile özel mülkiyet, yerel yönetimler mülkiyeti ve devlet mülkiyeti kategorileri düzenlenmiştir. Arazi reformu ile Sovyet mülkiyet sisteminin en temel yapı taşları olan sovhoz ve kolhozlara yöneliş başlamıştır. Bu yönelimle birlikte sovhoz ve kolhozların yeniden düzenlemesi için çeşitli seçenekler ortaya atılmıştır. Bunlar; kapalı yurttaş ortaklığı (yabancı yatırımcıya kapalı), açık yurttaş ortaklığı (yabancı yatırımcıya açık), tarım kooperatifleri, özel çiftlikler, sanayi işletmeleri ile araştırma, askeri ve yerel idareler olmuştur. Dolayısıyla sovhozlar ve kolhozların ellerinde bulunan arazilerin özelleştirilmeleri ile bunlar, arazi tahsislerinin neredeyse asıl unsurları olmuşlardır. Özellikle 1992-1994 yılları arasında devlet ve kolektif çiftliklerin (sovhoz ve kolhoz) belirli bölümlerinin dağıtılması ve özel bahçe olarak mülk edinilmesinin yolu açılmıştır. Bu, büyük firmalar açısından özelleştirme olarak nitelendirilmektedir. Büyük firmaların bu eğilimi sürdürmekte olup, ülkedeki arazi reformunun büyük oranda bu şekilde halen sürdüğü görülmektedir[316].

Ülkede günümüzde tamamen farklı bir yapının ortaya çıktığı görülmektedir. Reform programında birçok tartışmanın geride bırakılmış olduğu, özel mülkiyete dayalı, yabancı yatırımcıya açık ve SSCB'nin mirasından oldukça uzak bir sistem kurulmuştur. 1990 öncesinde yalnızca kişisel mülkiyete çok sınırlı da olsa izin verilen bir sistemden artık hem kentsel, hem de kırsal alanlar için geçerli olmak üzere, mülkiyetten konut finansmanı sistemine varan yeni bir mülkiyet biçimi kurulmuştur. Yalnızca arazileri kullanma ve ondan yararlanma hakkının olduğu bir modelden, küresel pazara açık bir arazi piyasası ortaya çıkmıştır. Bazı yazarlar, 1990'lı yılların krizinin etkisinin sürdüğünü ve bu nedenle arazi mülkiyetine ait sorunların halen çözülemediğini vurgulamaktadırlar[317].

**Yabancıların Taşınmaz Mülkiyeti Edinimine Getirilen Sınırlamalar**: İlke olarak ülkede taşınmaz mülkiyeti yerleşik (mukim) ve yerleşik olamayanlar (mukim olmayanlar) tarafından edinilebilmektedir. Gerçek ve tüzel kişiler taşınmaz edinimi ve elden çıkarma konusunda aynı haklara sahiptirler. Bazı istisnalar olmakla birlikte, Rusya Federasyonu ve belediyeler sahip oldukları bütün arazileri serbestçe elden çıkarabilirler. Arazi ve hakların yabancı bireyler ve tüzel kişiler tarafından edinilmesiyle ilgili belli bazı kısıtlamaların mevcut olduğu görülmektedir. Bu kısıtlılıklar öncelikle, milli sınırların yakınındaki arazilerin yanı sıra mukim olmayanlar tarafından kiralanabilen fakat satın alınamayan tarım arazileri ile ilgili olmaktadır. Devlet veya belediyenin sahip olduğu araziler; yabancılaştırılmaları, Federal Kanunlar çerçevesindeki belirli istisnalar kapsamında olmaları ve Devlet veya belediyelerin ihtiyaçları için ayrılmış olmaları durumlarında inşaat yapmak amacı ile edinilemezler. Benzer biçimde Rusya Arazi Kanunu (25.10.2001)'nun 3. ve 15. maddeleri kapsamında yabancı gerçek kişiler, uyruksuz kişiler ve yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerinin Rusya Federasyonu devlet Başkanı tarafından Rusya Federasyonu'nun Hududu Federal Kanunu'na istinaden yasaklandığı sınır geçiş bölgeleri ile federal yasalar uyarınca Rusya Federasyonu'nun özel olarak belirlediği diğer alanlar da bulunmaktadır. Esasen sınır bölgelerinde yabancıların taşınmaz edinimlerinin yasaklanması Rusya gibi 100 farklı etnik grubu barındıran bir federal devlet için olağan karşılanabilir. Nitekim bu uygulama yoğun olarak tek etnik gruptan oluşan ülkeler de bile tercih edilmektedir. Ancak Devlet Başkanlığı tarafından Anayasa ve kanunlara dayalı olarak yabancı edinimlerine yasaklı özel bölge ilan edilmesi, hem ülke güvenliği, hem tarihsel nedenler ve etnik unsurların mülkiyet dağılımları, hem de diğer nedenlerle veya bilinmeyen faktörlere dayandırılmakta ve somut gerekçelerin yetersizliği dikkati çekmektedir.

Ülkede yeniden yapılanma ve piyasa ekonomisine geçiş süreci hızla devam etmektedir. Rusya'nın yabancı yatırımları ve taşınmaz edinimi önünde duran başlıca risk de geçiş sürecinde gerek mülkiyet hakkı, gerekse diğer alanlarda mevzuatta sıklıkla değişiklik olmasıdır. Halen Arazi Kanununda ve mülkiyete ilişkin diğer kanunlarda yeni değişikliklerin olması beklenmektedir. Son iki yıl içinde dikkat çekici temel düzenleme ise, "Yabancı Ülke Vatandaşlarının, Devletsiz Kişilerin ve Yabancı Tüzel Kişiliklerin Arazi Sahibi Olamayacakları Sınır Bölgelerinin Onaylanması Hakkında Kararname'nin" onaylanması ile Rusya Federasyonu Arazi Kanunun 15. maddesine göre yabancı ülke vatandaşları, devletsiz kişiler ve yabancı tüzel kişiliklerin arazi sahibi olamayacakları sınır

---

[316] M.Turan, SSCB'de Toprak Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi Cilt:66, No:3, 2011, s. 325-328; Z.G.Mülayim, Kooperatifçilik, Güncelleştirilmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları, 2003, Ankara, s.398-407.

[317] S. K. Wegren, The Limits of Land Reform in Russia, Problems of Post-Communism, Vol:55(2)-March/April, pp:14-24, 2008.

bölgelerindeki 380 yerleşim yerinin tespit edilmesi olmuştur. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmeleri yasaklanmış olan yerleşim yerlerinin listesi ekte verilmiştir (Ek-4).

Yabancı ülke vatandaşları, vatandaşlığı olmayan kişiler ve yabancı tüzel kişiler, Rusya'nın sınır bölgelerinde ve federal yasalarca yasaklanan diğer alanlarda taşınmaz edinemezler. Bu sınır bölgeleri kapsamında nerelerin bulunduğu Rusya Federasyonu Başkanınca yayınlanan kararname ile belirlenmiştir (Ek-4). Federal yasalardaki kısıtlamalara ise Tarım Arazileri Kanunu örnek verilebilir. Sonuç olarak; yabancıların taşınmaz edinimindeki kısıtlamalar; Arazi Kanunu ve Tarım Arazilerin Devrine İlişkin Kanunda düzenlendiğinden, söz konusu yasal düzenlemelerin ilgili maddeleri, yabancılık unsuru odak noktası olarak alınarak bu kısımda incelenmiştir.

Sınır bölgeler ve özel olarak belirlenmiş alanlar dışında yabancı edinimlerinin mümkün olmayacağı başka taşınmazlar da söz konusudur. Rus Arazi Kanununun 27(4). maddesine göre arazi üzerinde belirli tesisler varsa veya inşa edilmişse söz konusu arazilerin yabancılara satışı yapılamamaktadır. Özellikle doğal yaşamı koruma alanları ve milli parklar, daimi askeri kamplar, askeri tesisler (veya askeri mahkemeler), federal güvenlik servisi tesisleri, nükleer santraller ve nükleer malzeme muhafaza tesisleri, askeri ve sivil mezarlıklar ve Rus milli sınırlarının korunmasında kullanılan mühendislik ve komünikasyon tesisleri bulunan arazilerin yabancılara satışı yapılamamaktadır. Her ne kadar Rusya Federasyonunda yabancı yatırımcılar ile yerli sermayenin eşitliği söz konusu ise de, yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak bazı sınırlamalar da bulunmaktadır. Bu sınırlamalar kısaca aşağıda özetlenmiştir:

- Her şeyden önce yabancılar sınır bölgelerinde sadece arazi kiralayabilirler (Arazi Kanunu Md. 15), sınır bölgelerindeki taşınmazların mülkiyet hakkının edinimi mümkün değildir. Diğer taraftan ülkede stratejik bölgelerle ilgili özel hükümlere dayalı olarak ilan edilmiş bölgelerde yine yabancılara taşınmaz mülkiyetinin edinimine izin verilmemektedir. Stratejik bölgelerde yabancıların taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak iktisabı mümkün olamamaktadır.
- Kanunlara göre yasak bölge (askeri bölgeler) ilan edilen yerlerde yabancı gerçek ve tüzel kişiler taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinemezler. Buna karşılık, yabancıların serbest bölgelerde taşınmaz iktisabı ile ilgili özel kurallar öngörülmüş değildir. Bu alanlar ile ilgili olarak Rusya Federasyonu vatandaşları ile yabancılar aynı kurallara tabi olacaklardır.
- Rusya Federasyonu kanunlarına göre vatandaşlar, Devlet mülkiyetindeki arazileri bedelsiz olarak iktisap edebilirler. Ancak bu tür edinim biçimi yabancı gerçek ve tüzel kişiler için geçerli değildir. Buna göre yabancılar Devlet arazilerini bedelini ödemeden devir alamazlar, ancak gerçek bedeli karşılığında söz konusu arazilerin de yabancılar tarafından satın alınmaları mümkün olabilmektedir. Buradaki bedel taşınmazın gerçek piyasa fiyatı (adil piyasa değeri) olup, bir yabancı gerçek ve tüzel kişinin kamu taşınmazını piyasa değerinin altında bir bedelle satın alması mümkün değildir.
- Yabancılar tarımsal arazileri satın alamazlar. Tarım Arazileri Kanunu'na göre yabancılar köylerde arazi mülkiyeti edinememekte, ancak tarım alanlarını kiralamaları mümkün olabilmektedir. Tarımsal taşınmaz bir yabancıya miras yoluyla kalmış olsa bile, yabancı bu araziyi elden çıkarmak veya devretmek mecburiyetinde kalmaktadır.

Rusya'da bazı bölgelerin yabancı edinimleri ve hatta bazı ülke vatandaşlarının ziyaretlerine dahi kapatıldığı bilinmektedir. Özellikle Türkler ve Azerilerin Sibirya Bölgesi'ne ziyaret yasağı katı biçimde uygulanmaktadır. Diğer yandan ülkede 2011 yılında Tapu Kanunu gereğince yabancı tüzel kişiler, yabancı ülke vatandaşları ve vatansızların mülkiyet hakkı edinemeyeceği bölgelerle ilgili bir yönetmelik hazırlamış ve Yönetmeliğe göre, Rus vatandaşı ve Rusların kurduğu tüzel kişiler dışındaki bütün kişi ve kurumların sınır bölgeleri ve özel olarak belirlenen bölgelerdeki arsa ve arazilerin mülkiyet hakkını edinmeleri yasaklanmıştır. Daha önce sınırlarda mülkiyet hakkı edinmiş olan yabancılar da söz konusu taşınmazlarını ya Rus vatandaşlarına satacak ya da mülkiyet haklarından vazgeçerek, sahibi oldukları yerin kiracısı durumuna dönüşeceklerdir. Esasen sınır boylarında yabancılara taşınmaz edinimi kısıtlamaları; Çin, İsrail, Estonya, Romanya, Beyaz Rusya, Arnavutluk, Vietnam, Tayland, Endonezya, Macaristan, Fas, Litvanya, Meksika, Yunanistan, ABD ve Kanada'nın bazı eyaletleri gibi birçok ülkede yaygın olarak uygulanmaktadır.

Arazi Kanununun 28. maddesine göre Devlete ait taşınmazları, yabancılar, vatandaşlığı olmayan kişiler ve yabancı tüzel kişiler, ancak Kanunda gösterilen bedelleri ödemek suretiyle elde edebilirler. Kanunun 30. maddesine göre yabancı ülke vatandaşlarının, vatandaşlığı olmayan kişilerin ve yabancı tüzel kişilerin söz konusu Kanunun 5., 15., 22 ve 28 maddesindeki hükümler

saklı kalmak kaydıyla inşaat amaçlı taşınmaz edinmeleri mümkün olmaktadır.

**Yabancıların Taşınmaz Üzerinde Hak ve Menfaat Tesis Etme Olanakları:** Rusya'da diğer hak ve menfaatler yanında kiralama, konut finansmanı ve irtifak hakları tescil edilebilmektedir. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler yönünden mülkiyet hakkı yönünden açıklanan sınırlamalar sınırlı ayni hak tesisi için de geçerlidir. Diğer bir ifadeyle yabancı edinimlerine getirilen sınırlamalar hem mülkiyet hakkı, hem de mülkiyet dışındaki haklar için temel oluşturmaktadır. Taşınmazlar üzerindeki sınırlı ayni hakların tescil edilmesi zorunlu olup, hak tesisi işlemlerinin hukuken ilan edilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Ülkede taşınmazların iktisabında olduğu gibi, sınırlı ayni haklarda da tescil ilkesi geçerlidir. Alım-satım işlemleri ve sınırlı ayni hak tesisi işlemlerinde taraflar arasındaki sözleşmenin yazılı olması yeterlidir. Ancak uygulamada mutlaka yabancı alıcılar sözleşmenin avukat gözetiminde noterde yapılmasını tercih etmektedirler. Mevzuata göre taraflar arasında yapılan sözleşmenin noterde tasdikine gerek bulunmamaktadır. Bu ülkede de tescil kurucu (ihdasî) niteliğe sahiptir.

Medeni Kanundaki alım-satım sözleşmeleri ile ilgili genel hükümler doğrultusunda, satın alanın açık bir şekilde üzerinde başkalarının hakları olan taşınmazı satın almayı kabul ettiği durumlar haricinde, satıcı taşınmazı, üzerinde üçüncü tarafların herhangi bir hakkı olmayacak şekilde satmak zorundadır. Eğer satıcı bu kurala riayet etmezse ve satın alanın, üçüncü tarafların söz konusu haklarının varlığını bildiği veya bilmesi gerektiği kanıtlanamazsa, satın alanın anlaşılan değerden indirim yapılması veya satış sözleşmesini fesih edilmesi hakkı bulunmaktadır. Bu kuralın gereklerine uyum sağlamak amacıyla üçüncü tarafların haklarının varlığı satış sözleşmesi tamamlandığında belirlenir. Satıcının satış sözleşmesinin tamamlanmasından önce veya daha sonra öğrendiği üçüncü tarafların hak talepleri de meşru sayılıp dikkate alınır.

**Arazi Geliştirme Çalışmalarının Yapılması:** Rusya'da 1917 sonrası dönemde kolhoz ve sovhoz düzeylerinde kadastro çalışmaları tamamlanmış olduğundan, 1991 sonrası dönemde parsel sayısı, kullanım durumları, konum ve diğer özelliklerine ilişkin sağlıklı veri bulma sorunu yaşanmamıştır. Ülkede 1991 sonrası dönemde federal ve eyalet düzeylerinde kadastro idaresi bünyesinde taşınmaz bilgi sistemleri kurulmuş olup, bilgi sisteminde herbir parselin konum, nitelik, kamu hizmetlerinden yararlanma, komşu, kullanıcı ve diğer özellikleri yanında imar planına göre izin verilen kullanım amaçları da yazılmıştır. Vatandaşlar ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi aşamasında öncelikle üst ölçekli planlama ve uygulama planında satın alınması düşünülen parsel(ler)in izin kullanım amaçlarının incelenmesi ve buna göre alım işlemi yapması gerekmektedir. Ancak birçok yabancı yatırımcı ve özellikle Türk girişimcilerin üst ölçekli planda tarım alanı olarak ayrılmış ve bu biçimde bilgi sisteminde kullanım amacı açıklanmış olan parselleri sanayi ve ticaret faaliyetleri için satın aldıkları ve daha sonra plan değişikliği veya geliştirme çalışmaları için 2-4 yıl zaman sarfettikleri ve satın alma bedelinin üstünde maliyete katlandıkları birçok örneğe rastlamak mümkündür (Ek-4).

İlke olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin tarım arazisi olarak planda ayrılmış ve bu biçimde tescil edilmiş arazileri satın almaları halinde arazi geliştirme işini kendilerinin yapmaları ve bunun riskleri ile maliyetlerine katlanmaları gerekmektedir. Tarım arazisini geliştirme çalışması, tipik olarak tarım arazisinin satın alınması ile başlamaktadır. Tarım arazilerinin yeniden imarı (yeniden zonlanması) ve tarım dışı amaçlı kullanıma ayrılması, ilgili Rus federe birimi yürütme makamının iznine bağlıdır. Yeniden imar, başlangıç onay evrakının hazırlanmasını gerektirir. Arazi seçiminde hijyen sertifikası ve izninin alınması gerekir. Bu izin, Sağlık Bakanlığı'nın sağlık ve salgın hastalıkları makamı tarafından verilen bir izindir (*Sanepidnadzor*). Yeniden imar için ayrıca bir bilirkişi görüşü de gerekli olmakta olup, bu amaçla Federal Çevre, Teknoloji ve Nükleer Nezaret Servisi yerel ofisinden çevre uzmanının araziyi incelemesi ve rapor hazırlaması gerekmektedir. Sonraki adım, kamusal hizmetlerle ilgili bağlantıların planlanmasının yapılmasıdır. Projenin kamusal hizmetlere (elektrik enerjisi, ısıtma, su temini, kanalizasyon, doğalgaz gibi) bağlanmasıyla ilgili teknik hususlar, kamusal hizmet ağlarından sorumlu kuruluşlar tarafından belirlenir.

Tasarım ve kadastro etüt çalışmasının gerçekleştirilmesi için yerel yürütme makamının onayının alınması gerekir. İnşaat projesine başlanabilmesi için bölgesel yürütme makamının onayı gerekmektedir. Tasarım ve kadastro etüt araştırmasının tamamlanmasından sonra inşaat projesi için belgelerin düzenlenmesi gerekir. Yerel mimari ve şehir planlama makamlarıyla bir inşaat projesi sözleşmesi ve kamusal hizmet ağlarından sorumlu kuruluşlarla ayrı birer anlaşma yapılması gerekli olmaktadır. Bilirkişi raporuna göre gerekli iznin alınabilmesi için, proje evrakının sıhhi

koşullarla ilgili yönetmeliklere uygun olması şarttır. *Sağlık Bakanlığı* uzmanları inşaat projesini incelemekte ve daha sonra yerel yürütme makamından inşaat izninin alınması gerekmektedir. İnşaat projesinin yerel mimari ve inşaat nezaret makamına tescil edilmesi gerekir. Zemin işlerini gerçekleştirmek için yerel mimari makamının onayı gerekmektedir. İnşaat işlerinin usulünce lisanslanmış bir inşaat şirketi tarafından yapılması şarttır. İşlerin tamamlanmasının ardından ve işlerin proje evrakına uygun olması koşulu ile yerel yürütme makamından projenin kullanıma alınmasıyla ilgili izin alınması gerekir. Projenin kullanım izninin alınmasının ardından kullanım aşaması başlar ve son olarak da taşınmazın cins değişikliğinin tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemi yapılmaktadır.

Arazi Kanununun 35. maddesinde, başka birinin arazisi üzerine inşa edilmiş yapının başkasına devri halinde, devralanın arazinin ilgili bölümünü kullanma hakkını kazanacağı düzenlenmiştir. Bu kullanım, bir önceki hak sahibinin kullanım sınırı içinde kalmalıdır. Yabancı ülke vatandaşlarının, vatandaşlığı bulunmayan kişilerin ve yabancı tüzel kişilerin başka birinin taşınmazında bulunan yapıların sahibi bulunması durumunda, bu kişilerin taşınmaz üzerinde bir önalım hakları bulunmaktadır. Bu durumda Arazi Kanununun 5, 15, 22 ve 28 maddeleri saklı tutulmuştur. Ayrıca Rusya Federasyonu Başkanı, bu maddeye istisna bazı yapılar belirleyebilecektir.

Üzerinde yapıların bulunduğu devlet taşınmazlarının edinilmesi ile ilgili olarak 36. maddesinde "devlet taşınmazları üzerindeki binalar üzerinde mülkiyet hakkı bulunan, bu binaları fiili hakimiyeti altında bulunduran Rus uyruklu gerçek ve tüzel kişiler, Taşınmaz Kanununda gösterilen haklardan yararlanırlar. Bu taşınmazlara, özelleştirilmesi durumunda sahip olma yahut taşınmazları kiralama haklarından, kanun hükümlerine uygun olmak ve gerekli şartları yerine getirmek kaydıyla bu vatandaşlar yararlanır. Yabancı ülke vatandaşları, vatandaşlığı olmayan kişiler ve yabancı tüzel kişiler, bu maddede anılan haklardan Arazi Kanununun 5, 15 ve 28. maddelerine uymak kaydıyla yararlanabileceği" hüküm altına alınmıştır.

**Yabancıların Taşınmaz Kiralama İşlemleri ve Koşulları:** Kiralama işlemleri esasen Rus Medeni Kanun hükümlerine tabidir. Binalar, inşaatlar ve araziler Rus Medeni Kanunu ve Rus Arazi Kanunu hükümlerine göre kiralanabilir. Ancak bazı arazilerin satışı ile ilgili olarak yukarıda açıklanan belirli kısıtlamalar kiralama işlemleri için de söz konusudur. Rus Arazi Kanununun 22(2) numaralı maddesinde arazilerin, söz konusu Kanunun 27(4) numaralı maddesinde belirtilen istisnalar dışında kiralanabileceği belirtilmektedir.

Araziler maksimum 49 yıllık bir dönem için kiralanabilir. Ancak, maksimum dönem, örneğin tarım arazileri gibi bazı arazi türlerinde daha kısa olmaktadır. Özel kişiler arasında diğer taşınmaz türlerinin kiralanmasında kira dönemi, bazı durumlar hariç, serbestçe taraflar arasında belirlenebilmektedir. İkamete yönelik taşınmazın kiralanmasıyla ilgili olarak Rus Medeni Kanununda tanımlanan belirli bir hukuki rejim mevcut olup, buna göre bu tür kiralamalarda kira dönemi 5 yılla sınırlanmıştır. Rusya'da ticari amaçlı kiralamaları düzenleyen belirli kurallar bulunmamaktadır. Ticari kiralamalar da genel konut amaçlı kiralamalarla aynı şekilde düzenlenmektedir.

İlke olarak kiralama işlemleri yazılı biçimde yapılmalıdır. Bir yıldan kısa bir dönem için anlaşma yapılması halinde tescil söz konusu olmamakla birlikte 1 yıldan daha uzun süreli kiralama yapılması halinde kadastro idaresi tarafından tapu kütüğüne tescil işlemi yapılması zorunludur. Kiralama sözleşmeleri kiralanan taşınmazın mülkiyeti hakkında yeterince bilgi içermezse, hükümsüz ve yok niteliğinde sayılabilirler[318]. Kiralama işlemleri belirli veya belirsiz bir dönem için yapılabilir. Arazi kira sözleşmelerinin maksimum dönemi 49 yıl için yapılabilir[319]. Bu maksimum 49 yıllık dönem Devlet ve belediye arazileri ile tarım arazileri için geçerlidir[320]. Dönem belirtilmemişse, kira sözleşmesinin belirsiz bir dönem için yapıldığı kabul edilir.

Belirsiz dönemli kiralama sözleşmelerini taraflardan herhangi biri üç ay önceden haber vermek suretiyle feshedebilir. Belirli dönemli kira sözleşmeleri yalnızca tarafların karşılıklı

---

[318] Rus Medeni Kanununun 697(3) numaralı maddesi (Article 697(3) of the Russian Civil Code).

[319] Devlet ve Belediye Taşınmazlarının Özelleştirilmesi Kanunu ve Tarım Arazilerinin Alınıp Satılması Federal Kanunu (The Federal Privatisation of State and Municipal Property Act and the Federal Trade of Agricultural Lands Act).

[320] Devlet ve Belediye Taşınmazlarının Özelleştirilmesi Kanunu ve Tarım Arazilerinin Alınıp Satılması Federal Kanunu (The Federal Privatisation of State and Municipal Property Act and the Federal Trade of Agricultural Lands Act).

anlaşması suretiyle veya kanunun gerektirdiği belli bazı durumlarda taraflardan birinin talebi üzerine mahkeme tarafından feshedilebilir. Devlet veya belediye arazisinin kiralanmasında, kiracının sözleşme koşullarını önemli ölçüde ihlal ettiği durumlarda mahkemece verilen yetki çerçevesinde kiraya verene beş yılı geçen kira sözleşmelerini fesih edebilmektedir.

Hukukun veya kira sözleşmesinin aksini gerektirmediği hallerde, yükümlülüklerini yerine usulüne göre getiren kiracının, kira döneminin sona ermesi üzerine kira sözleşmesini yenileme konusunda öncelik hakkı bulunmaktadır.

Kiracı kira sözleşmesini yenileme niyetini kiraya verene, kira sözleşmesinde bildirimle ilgili olarak belirli bir süre belirtilmemişse, kira döneminin bitmesinden makul bir süre önce bildirmek zorundadır. Mahkeme uygulamalarında, bu bildirim kira sözleşmesinin bittiği tarihten itibaren bir yıl süreyle kiraya veren için bağlayıcı niteliktedir. Yazılı bildirimin olmaması bu haktan feragat edildiği anlamına gelir. Ancak kiracının yenileme hakkı, önceki sözleşme koşullarının değişmeden kalması hakkını vermez. Kira sözleşmesinde yapılacak her türlü değişiklik tarafların karşılıklı anlaşmaları ile yapılmak zorundadır.

Kiraya veren kiralayanın öncelik hakkını göz ardı eder ve üçüncü tarafla bir kira sözleşmesi yaparsa, kiracının mahkemede, kendi tercihine bağlı olarak, bu üçüncü tarafın kira sözleşmesi kapsamındaki hak ve yükümlülüklerinin kendi yararına devredilmesini ve kiraya verenin kirayı yenilemeyi veya zararlarını tazmin etmeyi reddetmesi nedeniyle bağlantılı olarak uğradığı her türlü zararları tazmin etmesini talep etme hakkı bulunmaktadır. Taşınmazın kira döneminin sona ermesine rağmen kiracının taşınmazı kullanmaya devam etmesi ve kiraya verenin bu gibi bir davranışa resmen itiraz etmemesi durumunda, kira anlaşması önceki kayıt ve şartlarla yenilenmiş olur.

Rusya Arazi Kanunu, bir arazinin satışa çıkarılması halinde arazinin kiracısına araziyi satın alması konusunda, bazı istisnalarla önalım (şuf'a) hakkı vermiştir. Devlete veya belediyelere ait arazilerin satışa çıkarılması durumunda, bu gibi araziler üzerinde bulunan binaların sahiplerinin ilgili araziyi öncelikli olarak edinme hakları bulunmaktadır.

Kira bedeli, kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olmalıdır. Kira bedeli taraflarca serbestçe belirlenir. Çoğu durumda Rusya'da yasal kira kapitalizasyonları yapılmaktadır. Ancak devlete ait arazilerin kiralanmasında, kira bedelinin tespitinde istisnalar söz konusudur. Kira bedeli, kira sözleşmesinin hükümleri doğrultusunda ayarlanır. Bazen resmi enflasyon oranına bağlı düzeltme endeksleri kullanılmaktadır. Bir kira sözleşmesi ekonomik koşullardaki önemli değişmeler veya bir vergi yükü nedeniyle kiraya verene kira bedelini değiştirme hakkı verebilir. Rus Medeni Kanununun 616. maddesi uyarınca kiracının kiralanan taşınmaz üzerinde büyük çaplı onarımlar yapma hakkı bulunmamakta olup, bu türden yükümlülükler kiraya verene aittir. Ancak bu hüküm taraflarca anlaşmaya varılarak değiştirilebilir.

Rusya Medeni Kanununa göre kira sözleşmesinde aksi belirtilmedikçe, taşınmaz üzerinde yapılacak tadilat işleri için kiraya verenin izni alınmışsa, kiracı geri alınamayacak tadilatların bedelinin kendisine geri ödenmesini isteme hakkına sahiptir. Kiraya verenin önceden muvafakat olmaksızın kiracının kiralanan şeyi temlik etmesine izin verilmemektedir. Kiracı kiralanan taşınmazı, kiraya verenin rızasına tabi olarak ve söz konusu alt kiralama döneminin ana kira sözleşmesinin dönemini aşmaması koşuluyla alt kiracılara devir yapabilir. Rus Arazi Kanunu, kiralama sözleşmesinde aksi belirtilmemişse, kiracıya, kiralanan araziyi malikine basit bir bildirim göndererek alt kiralama yapabilme hakkı vermektedir.

**Taşınmaz Satış ve Gelirlerinin Vergilendirilmesi Bakımından Yabancıların Durumu:** Arazi ve binaların satışlarında KDV uygulanmaktadır. Doğrudan taşınmaz satışı % 18 oranında KDV'ye tabidir. Ülkedeki KDV sistemi geniş oranda AB sistemine benzemektedir. Tahsil edilen KDV ile ödenen KDV arasındaki fark Federal bütçeye ödenir. Vergi yükü bakımından, bir taşınmaz şirketinin hisselerinin satılması, taşınmazın doğrudan satılmasından daha avantajlı olmaktadır. Ülkede şirketlerin hisselerinin satışları KDV'ye tabi değildir. Bu bakımdan ülkede taşınmaz edinmek isteyen yabancıların genellikle şirket kurma eğiliminde oldukları gözlenmektedir.

Taşınmaz işlemlerinde devir (alım-satım) vergisi uygulanmamaktadır. Ancak *tüzel kişilerin sermaye kazançlarının vergilendirilmesi* esastır. Tüzel kişiler tarafından elde edilen sermaye kazançları Rusya'da genel kar vergisi kuralları çerçevesinde vergilendirilmektedir. Maksimum kar vergisi oranı % 24 (% 6,5'i federal bütçeye ve % 17,5'i bölgesel bütçeye ödenir) ve minimum vergi

oranı % 13,5 olarak uygulanmaktadır. Sermaye kazançları, taşınmazın piyasa satış fiyatı ile taşınmazın net defter değeri arasındaki fark esas alınarak hesaplanır. Taşınmazın satıcısı yabancı bir şirketse; (i) kar vergisinin stopajı satın alan Rus tarafından alınmalı, (ii) sermaye kazançlarının belirlenemediği (net defter değeri/edinim maliyetinin teyidi mümkün olmamışsa) durumlarda, satış fiyatına % 20 vergi oranı uygulanmalı, (iii) çifte vergilendirme ile ilgili belirli bazı uluslararası antlaşmalar bu türden şirketlerin hisselerinin satışından elde edilen gelirlerin stopajdan muaf tutulmasını sağladığı için taşınmazın maliki olan şirketin hisselerinin satılması yaygın bir durum olmakta ve (iv) taşınmaz şirketinin hisselerini satın alan firma da Rusya'da vergi kaydı bulunmayan bir yabancı şirket ise, Rusya'da kar vergisi ödenmesini gerektiren bir mekanizmanın olmadığı hususları görülmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti ile Rusya Federasyonu arasında imzalanan ikili ticaret anlaşması gereğince Türk inşaat firmaları Rusya Federasyonu sınırları içinde yatırım yaptıkları zaman 18 ay vergi ödemeden muaf tutulmuşlardır (Vergi Kanunu). Ancak taşınmazlarla ilgili olarak yeni vergiler getirilmesi mümkündür. Bu konudaki yeni vergilerin getirilmesi ile ilgili olarak hazırlık çalışmaları devam etmektedir.

Vergilemede taşınmazların kullanım süreleri üzerinden amortismana tabi tutulmakta ve bu süre vergi mükellefi tarafından belirlenmektedir. Binaların çoğu için minimum ömür 30 yıldır. Belirli taşınmazlar ve özellikle de 12 aydan uzun süreyle yeniden inşa veya modernize edilen arazi ve taşınmazlar, vergilemede amortismana tabi tutulamaz. Kredi faizleri, kredinin yasal hükümler çerçevesindeki belli bazı koşulları karşılaması koşuluyla vergi matrahından düşülebilir.

Taşınmaz kira ödemeleri genellikle % 18 düzeyinde KDV'ye tabidir. Belirli ülkelerdeki şirketlerin temsilcilik ofisleri ve rezidanslarının kira ödemeleri, belli koşulların sağlanması halinde KDV'den muaf tutulmaktadır. Burada yabancı yatırımların ülkeye çekilmesi ve ülkeler arasında çifte vergilendirmenin önlenmesi anlaşmaları çerçevesinde işlem yapılmaktadır. Malik açısından taşınmaz kira gelirleri, kar vergisine (profit tax) tabi olmaktadır. Ancak kiracı, kira ücretlerini vergiye esas matrah hesabında "masraf" olarak düşebilir. Bunların dışında finansal kiralama işlemleri ile ilgili bazı vergi avantajları söz konusudur.

Ülkede arazi, arsa ve yapıların vergilendirilmesi özellik göstermektedir. Ülkede arazi gelirlerinin vergilendirilmesi söz konusu değildir. Arazi vergisi, arazi maliki tarafından ödenir. Arazi vergisi oranları değişken olup, arazinin konumu ve kullanımına bağlıdır. Vergi oranları, belediyeler tarafından belirlenir ve arazinin kadastro değerinin % 1,5'ini geçemez.

Taşınmazın (bazı istisnalar olmakla birlikte arazi dahil) sahibi, Rusya Federasyonun her bir bölgesi için belirlenen taşınmaz vergisini ödemekle yükümlüdür. Taşınmaz vergisi, taşınmazın değerinin % 2,2'sini geçemez. Vergi matrahı, taşınır ve taşınmazların, işletme bilançosunda duran varlıklar olarak muhasebeleştirilen yıllık ortalama değeridir. Rusya'da yerleşik olmayan yabancı şirketler için vergilendirilebilir taban, yabancı şirketin ülkede sahip olduğu taşınmazın demirbaş değeri olarak alınmaktadır. Yabancıların taşınmaz edinimleri genellikle piyasa fiyatları üzerinden olmakta ve bu değer üzerinden tapuda işlem yapılması sağlanmaktadır. Özellikle ülkede vergilemede esas olan kadastro değerinin tespitinde piyasa araştırmasının sonuçlarına göre işlem yapılmakta olup, doğal olarak alıcının tescil aşamasında beyan edeceği değer kadastro değerinin altında olamamaktadır.

Taşınmaz alım-satım işlemelerine esas fiyatları belirleme konusunda taraflar serbesttir. Ancak, transfer fiyatlandırması kuralları gereğince, vergi makamlarınca alım-satım fiyatlarının, vergi kanunlarında açıklanmış olan belirli durumlarda kontrol edilmesi mümkündür. Özellikle piyasa fiyatından % 20 oranında farklılık gösteren alım-satım fiyatlarının olması durumunda (hem sınır ötesi, hem de yurtiçi işlemler için) vergi makamları tarafından devir işlemelerine esas fiyatları, piyasa fiyatı düzeyine çekecek şekilde ayarlama yapılabilmektedir. Özellikle piyasa fiyatının üzerindeki beyan değerleri vergi gelirlerinin yükseltilmesine olanak vermekle birlikte ülkede yaygın sorun olan kara para ile mücadele bakımından bu yönde işlem yapılması tercih edilmektedir.

Taşınmaz işlemleri ile ilgili sözleşme evrakı için noter onayı artık zorunlu olmaktan çıkmıştır. Taşınmazlarla ilgili işlemlerde uygulanan harçlar, Rus Vergi Kanununun 333 (33). maddesinde belirtilmiştir. Taşınmaz sahipliğinin tapu kütüğüne tescili için 7.500 RUR (yaklaşık EUR 220) ve kiralama sözleşmesinin kütüğe tescili için 7.500 RUR (yaklaşık EUR 220) harç alınmaktadır. Sözleşme evrakının hukukileştirilmesiyle ilgili noterlik ücretleri, Rus Vergi Kanununda

belirtilmiştir. Ayrıca avukatlık ücretleriyle ilgili yasal kısıtlamalar mevcuttur. Taşınmaz malikinin veya malikle ilgili değişikliklerin taşınmaz üzerindeki haklar ve işlemler kütüğüne tescil edilmesiyle ilgili olarak; (i) taşınmaz üzerindeki hakların tescili ve ilgili işlemlerde, gerçek kişiler için 500[321] RUR ve kuruluşlar için 7.500 RUR, (ii) konut finansmanı anlaşmasının tescilinde, gerçek kişiler için 500 RUR ve kuruluşlar için 2.000 RUR ve (iii) irtifakların tescili aşamasında gerçek kişiler için 500 RUR ve kuruluşlar için 2.000 RUR harç ödenmesi gerekmektedir.

**Yabancıların Taşınmaz Yatırımları ve Korunması[322]:** Anayasa ve Medenî Kanun'un yukarıda açıklanan hükümleri karşısında Rusya Federasyonu'nda yatırım yapmak isteyen yabancı sermayede yerli ile eşit işlem ilkesi geçerlidir. Diğer taraftan Türk hukukunda olduğu gibi (Anayasa Md. 90) Rusya Federasyonu'nda da milletlerarası anlaşmaların iç hukuk kurallarına önceliği vardır. Rusya Federasyonu'nda 1999 yılında "Yabancı Yatırımlar Kanunu (*Über die ausländische Investitionen in Russische Föderation*)" kabul edilmiştir. Kanuna göre, 30 milyon ABD Doları'ndan yüksek yatırımlar, büyük yatırım kabul edilmektedir. Rusya Federasyonu'nda taşınmazların iktisabında tescil ilkesi geçerlidir. Taraflara arasındaki sözleşmenin yazılı olması yeterli olup, noter tasdikine gerek bulunmamaktadır. Bu ülkede de tescil kurucu (ihdasî) niteliğe sahiptir.

Her ne kadar Rusya Federasyonu'nda yabancı yatırımcıların, yerli sermaye ile eşitliği bulunmakta ise de, yabancıların taşınmaz iktisabı ile ilgili olarak bazı sınırlamalar da bulunmaktadır. Bu sınırlamalar aşağıda kısaca özetlenmiştir.

- Her şeyden önce yabancılar sınır bölgelerinde sadece arazi kiralayabilme hakkına sahip (Md. 15 Bodengesetzbuch) olup, bu bölgelerde mülkiyet hakkı iktisabı mümkün değildir. Buna ilave olarak ülkede stratejik bölgelerle ilgili özel hükümler uygulanabilmektedir. Böyle durumda yabancının taşınmaz veya sınırlı ayni hak iktisabı mümkün olmayabilir.
- Kanunlara göre yasak bölgeler (askerî bölgeler) ilân edilen bölgelerde yabancılar taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinemezler. Buna karşılık, yabancıların serbest bölgelerde taşınmaz iktisabı ile ilgili özel kurallar öngörülmüş değildir. Bu alanlar ile ilgili olarak Rusya Federasyonu vatandaşları ile yabancılar aynı kurallara tabidir.
- Rusya Federasyonu kanunlarına göre vatandaşlar, Devlet mülkiyetindeki arazileri ücretsiz olarak iktisap edebilirler. Ancak bu imkân yabancılar için geçerli değildir. Buna göre yabancılar Devlet arazilerini ücretsiz olarak devralamazlar, ancak gerçek bedeli karşılığında satın almaları mümkün olabilir. Buradaki bedel taşınmazın piyasa fiyatıdır. Bir yabancının daha az bir bedelle taşınmaz satın alması mümkün değildir.
- Yabancılar tarımsal arazileri satın alamazlar. Tarım Arazileri Kanunu'na göre yabancılar köylerde arazi mülkiyeti edinememekte, ancak tarım alanlarını kiralamaları mümkün olmaktadır. Tarımsal bir taşınmaz bir yabancıya miras yoluyla kalmış olsa bile, bunu elden çıkarmak, devretmek mecburiyetindedir.
- Türkiye Cumhuriyeti ile Rusya Federasyonu arasında imzalanan ikili ticaret anlaşması gereğince Türk inşaat firmaları Rusya Federasyonu sınırları içerisinde yatırım yaptıkları zaman 18 ay vergi ödemeden muaf tutulmuşlardır (Vergi Kanunu). Ancak taşınmazlarla ilgili olarak yeni vergiler getirilmesi mümkündür. Bu konudaki yeni vergilerin getirilmesi hazırlık çalışmaları devam etmektedir.

Tarım Arazilerinin Devri İle İlgili Kanunun 3. maddesine göre yabancı ülke vatandaşları ve tüzel kişilerin, vatandaşlığı bulunmayan şahısların, sermayelerinin %50'sinden fazlası yabancı ülke vatandaşlarına, yabancı tüzel kişilere, vatandaşlığı bulunmayan kişilere ait tüzel kişilerin tarım arazisi üzerinde sadece kiralama hakları bulunup, bu kişilerin tarım arazisi olarak belirlenmiş taşınmazları edinmesi mümkün değildir. Görüldüğü üzere belirli alanlar dışında yabancıların mülk edinimi serbesttir. Yabancıların taşınmaz edinimi aşamasında kendilerinden istenen belgeler de oldukça kapsamlı ve zaman alıcı bulunmaktadır.

Rusya'da bazı bölgelerin yabancı edinimleri ve hatta ziyaretlerine kapatıldığı bilinmektedir. Özellikle Türkler ve Azerilerin Sibirya Bölgesi'ne ziyaret yasağının olduğu bilinmektedir. Diğer yandan ülkede 2011 yılında Tapu Kanunu gereğince yabancı tüzel kişiler, yabancı ülke vatandaşları ve vatansızların mülkiyet hakkı edinemeyeceği bölgelerle ilgili bir yönetmelik

---

[321] 1 Euro yaklaşık 34.4 RUR eşdeğerdir.

[322] N. Volovich ve A. Okunev, "Immobilienerwerb der Auslaender in Russland (Regulierung und Praxis)", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi Çalıştayı, Ankara, 9-13 Ocak 2012.

hazırlamış ve Yönetmeliğe göre, Rus vatandaşı ve Rusların kurduğu tüzel kişiler dışındaki bütün kişi ve kurumların sınır boylarında arsa ve arazi edinmeleri yasaklanmıştır. Daha önce sınırlarda mülkiyet hakkı edinmiş olanlar yabancılar da söz konusu taşınmazlarını ya Rus vatandaşlarına satacak ya da mülkiyet haklarından vazgeçerek, sahibi oldukları yerin kiracısı durumuna dönüşeceklerdir. Esasen sınır boylarında yabancılara taşınmaz edinimi kısıtlamaları; Çin, İsrail, Estonya, Romanya, Beyaz Rusya, Arnavutluk, Vietnam, Tailand, Endonezya, Macaristan, Fas, Litvanya, Meksika, Yunanistan ile ABD ve Kanada'nın bazı eyaletleri gibi birçok ülkede yaygın olarak uygulanmaktadır.

**Taşınmaz Bilgi Sisteminin Yapısı ve Yabancı Edinimlerinin İzlenmesi:** Rusya'da federal ve bölgesel kadastro ve arazi bilgi sistemleri (Coğrafi Bilgi Sistemi -GIS) yardımıyla hem ülke genelinde, hem de yerel yönetimlerce sunulan yasal, doğru ve güncel bilgilere, dünyanın her yerinden, gece-gündüz ve ücret ödemeksizin ulaşabilmektedir. RGIS 105 farklı mekansal veriyi barındıran tabakadan oluşan, taşınmaz ve arazi bilgilerini bir arada ve koordinat bilgisiyle birlikte sunan kapsamlı bir çözümdür. İnternet adresinden de ulaşılabilen program ile her bir eyaletin idari sınırları, taşınmazların adres bilgileri, taşınmazların kadastro ve imar bilgileri, hukuki durumları, doğal koruma alanları ile taşınmazları etkileyebilen planlama kararları, taşınmazın tabii olduğu diğer hukuki statü, standart ve kuralları bir arada toplanmakta ve kullanıcıların hizmetine sunulmaktadır. *RGIS'in sunduğu bilgilerin hemen her saat başında güncellendiği belirtilmektedir.* RGIS'in yapısı ve sürekli güncellenen içerik, yerli ve yabancı emlak acentaları, taşınmaz geliştiricileri, yatırımcılar ve müteahhitler için yatırım kararlarının alınması noktasında etkin bir araç olarak kullanılmasına imkan tanımaktadır[323]. Bilgi sistemi istenilen şehirlerin belediye ve idari sınırları içindeki bütün taşınmazları dijital ortamda yeniden tespit etmek ve edinim kararlarını vermek mümkündür.

Mevcut bilgi sisteminde taşınmaza ilişkin yukarıda açıklanan bütün ekonomik, teknik, doğal, tarihsel ve sosyal nitelikler girilmiş olmasına karşın, taşınmazın maliki sütunun yanına uyruk veya tüzel kişilerde tabiiyet verilerinin girilmediği yerinde yapılan detaylı incelemede gözlenmiştir. Ancak belirli bölgelerde Alman uyruklu gerçek kişiler ile kurdukları tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerindeki yoğunlaşmaya bağlı olarak yabancı edinimlerine –sınır geçiş bölgesi ve özel olarak belirlenen alan kapsamında- yasaklama getirildiği saptanmıştır. Bu işleminde ülkede farklı şehirlerde ikamet eden nüfus ile taşınmaz malik bilgilerinin çakıştırılması yoluyla yapıldığı ifade edilmektedir. Ancak görüşülen konu uzmanlarına göre özellikle istihbarat örgütleri tarafından yabancı edinimlerine yönelik kapsamlı izleme yapıldığı ve bunun da altyapısının kullanıcılara kapalı olmakla birlikte kadastro idaresi tarafından tesis edildiği belirtilmektedir. Ülkede özellikle tarihsel nedenlerden dolayı belirli ülkelerden gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerine karşı duyarlılığın yüksek olduğu gözlenmiştir. Diğer yandan yabancı edinimlerindeki artışa bağlı olarak mevcut taşınmaz ve yapı bilgi sistemine malik bilgilerine ilave olarak kullanıcı ve uyrukluk verilerinin de gelecek yıllarda girileceği, ancak bu tür verilerin sadece içsel değerlendirme için önem taşıdığı ifade edilmektedir.

Rusya'da yabancılar bilgi sistemine girilecek uyrukluk bilgileri esasen sadece yabancı gerçek kişileri kapsayabilir. Şirketlerin ticaret ve sanayi odaları gibi meslek örgütlerine üye olma zorunluluklarının olmaması, ülkede şehirlere göre mevcut şirketlerin sayıları ve ortaklık yapısı ile ilgili veri bulunmasını güçleştirmektedir. Sadece vergi idareleri, vergi mükelleflerine ilişkin verilerine dayalı olarak şirketlerin sayısı ve ortaklık yapısı hakkında bilgilere sahip bulunmaktadır. Diğer yandan ülkede çifte vatandaşlık imkanı olmadığından, Türk Cumhuriyetleri ve Türkiye'den birçok kişi de evlenme ve diğer gerekçelerle Rus vatandaşlığına geçmişler ve iş geliştirme çalışmalarına yönelmişlerdir. Bu koşullarda fiilen ülkede faaliyette bulunan Türk vatandaşlarına ait işletmeler ile Türklerin ortak oldukları firma sayılarının kesin olarak tespitinin oldukça güç olduğunun vurgulanması gerekecektir.

**Genel Değerlendirme:** Ülkede 1991 sonrası dönemde toplumsal veya kamu mülkiyetinden hızla özel mülkiyete geçiş sağlanmış ve yeni anayasa, medeni kanun ve arazi kanunu ile vatandaşlar ve yabancılara taşınmaz mülkiyetini edinme hakkı verilmiştir. Özellikle ülkede 1996 tarihli Başkanlık Kararı ile tarım arazisi de dahil olmak üzere arazi mülkiyeti edinimine ve arazi satılmasına izin verilmiş olup, uzun süre bu düzenlemenin anayasaya uygunluğu sorgulanmıştır.

[323] Örneğin, ülkenin en önemli eyaletlerinden biri olan St. Petersburg'daki bilgi sistemini halen 71 farklı ülkeden 350.000 profesyonel ziyaret etmekte ve bilgi sistemini kullanarak taşınmaz yatırım kararlarını vermektedir. Bakınız: www.rgis.spb.ru.

Piyasa ekonomisine geçiş sürecinde olan ülkede hem yasal düzenlemeler, hem de uygulama aşamalarında yabancıların taşınmaz mülkiyetini edinmesine kısıtlama getirilmektedir. Bunun en açık örneği arazi kanununa dayalı olarak son iki yılda 380 sınır geçişi bölgesi ve özel olarak belirlenmiş alanlarda yabancıların mülkiyet hakkı edinmesinin yasaklanmış olmasıdır. Ülkede ilk olarak 1993 tarihli Başkanlık Kararı ile yabancı katılımlı iş ortaklıklarına taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını içeren düzenleme yapılmıştır. Ancak bu düzenlemenin sınırlarının net olmadığı belirtilerek 1994 tarihli Başkanlık Kararı ile yabancı girişimcilerin özelleştirilen işletmelerin arazilerini edinimlerine (tapularının alınmasına) izin verilmiştir. Yukarıda kısaca açıklanan her iki başkanlık kararlarının ana hatları ortaya çıkan mülkiyete ilişkin düzenlemeler sonraki yıllarda Medeni Kanun ve Arazi Kanunu ile yasalaştırılmıştır. Önceleri birçok yabancı yatırımcı, uzun vadeli kiralama yöntemi ile taşınmaz edinimi ve geliştirme çalışmalarını gerçekleştirmiştir. Ancak yeni düzenlemelerin yabancılara mülkiyet hakkını tanıdığı yerlerde kiralamadan çok mülkiyetin ediniminin yabancılarca tercih edildiği gözlenmiştir. Ülkede artan yabancı edinimlerine paralel güvenlik, kara para aklama ve arazi piyasasında spekülasyon hem bölge yönetimleri, hem de federal düzeyde yeni bir tartışma konusunu başlatmış olup, belirtilen sorunların çözümlenmesi açısından yabancılara taşınmaz satışını kısıtlayacak yeni kanun tasarısının Rus Milli Meclisinin alt kanadında müzakere edildiği, kriz yıllarında bu tasarının yasalaşması mümkün görülmemekle birlikte, ülkenin birçok bölgesinde yabancıların taşınmaz mülkiyeti edinimlerine karşı güçlü bir siyasi düşünce akımının geliştiği gözlenmektedir.

Rusya'nın günümüzde yabancı edinimleri konusunda hala birçok riskleri ve belirsizlikleri içerdiği yerinde yapılan incelemede açıkça gözlenmiştir. Özellikle 2000'li yıllarda ülkede yoğunlaşan doğrudan yabancı yatırımları ve taşınmaz edinim trendindeki artışa bağlı olarak bir yandan belirli bölgelerde edinime yasak getirilmesi, diğer yandan da yabancıların birçok eyalette spekülatif amaçlı ve kara para aklamak için taşınmaz edinimlerini yoğunlaştırdıkları düşüncesi Rus Parlamentosu tarafından yeni düzenleme yapılmasının önünü açmaktadır. Rusya'da gerek Türk, gerekse diğer yabancı yatırımcılar için en temel belirsizlik kaynağı da yabancı edinimlerine yönelik olarak yapılabilecek yeni yasal düzenlemeler ve bunların getirebileceği risklerdir. Ülkede halen taslak halinde bulunan ve yabancı edinimlerine önemli kısıtlama getiren düzenleme parlamentonun alt kanadında bulunmakta, ancak kriz döneminde artan yabancı sermaye gereksinimi ve yatırım talebi gerekçesi ile çok kısa zaman diliminde belirtilen taslağın yasalaşması beklenmemektedir.

### 11.3. Ukrayna'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi[324]

Ülkenin toplam yüzölçümü 603.700 km² ve 2011 yılı nüfusu 45.190.000 kişi olup, nüfus yoğunluğu 74,86 kişi/km$^2$'dir. Kişi başına düşen arazi miktarı 1,34 ha olup, ülke yüzölçümünün % 70'i ekilebilir arazi varlığından oluşmakta ve arazi varlığı oldukça verimlidir. Kişi başına tarım arazisi miktarı 0,94 hektar dolayında olup, bu miktar Rusya hariç diğer Avrupa ülkelerinde oldukça yüksek olarak değerlendirilmektedir. Bununla birlikte kişi başına düşen arazi ve tarım arazisi miktarı ölçüt olarak alındığı zaman, arazi kıtlığının nispi olarak birçok Avrupa Ülkesine oranla çok daha yüksek düzeyde olduğu dikkati çekmektedir. SSCB'nin dağılmasından sonra bağımsızlığını ilan eden ülkenin yönetim biçimi başkanlık tipi cumhuriyettir.

1991 yılında Ukrayna SSCB'nden ayrılarak bağımsızlığını ilan etmiş ve bu tarihten itibaren ekonomik gelişme açısından yabancı yatırımlar ülke için önemli bir hedef olmuştur. Ülkede önce anayasa ve yasal düzenlemelerle yabancılara arazi mülkiyeti hakkı verilmemiş, sadece kiralama yoluyla arazi edinimine olanak sağlanmıştır. Ancak zaman içinde yabancı sermaye akışının istenilen düzeyde olmaması ve gelişme trendinin yavaş olması nedeniyle mülkiyet ve ekonomik sistemde köklü değişikliklerin yapılması zorunlu olmuştur. Özellikle 2004-2005 döneminde yaşanan Orange Devriminden sonra bile yatırım ikliminde istenilen değişim gerçekleştirilememiştir. Halen ülkede yeni arazi kanunu yapılmasına ilişkin hazırlıklar devam etmekte olup, yapılacak arazi kanunu ve yabancı yatırımlar kanunu ile yabancı edinimleri alanında serbestleşmeye gidilerek önemli yapısal değişimin gerçekleştirilmesine çalışılmaktadır.

**Yasal Çerçeve Analizi**[325]: 04.02.1994 tarihli 3929 - XII numaralı "Yabancıların ve Vatansız

[324] S. Dodunov ve N. Kalpakov: "Property Acquisition of Foreigners in Ukraine", Workshop.

[325] A. Golovko, Yabancıların Ukrayna'da Taşınmaz Edinimi Hakkında Rapor, 2013, Ankara.

Kişilerin Yasal Statüsü Hakkında Kanu'nun 1. maddesine göre[326] Ukrayna vatandaşı olmayan ve başka bir ülkeye vatandaşlık bağı ile bağlı bulunan kişi yabancıdır. Ukrayna Anayasası 26. maddesine göre "Ukrayna'da yasal olarak bulunan yabancılar ve vatansız kişiler, Ukrayna kanunları ve uluslararası anlaşmalar ile aksi belirlenmediği takdirde Ukrayna vatandaşlarının sahip oldukları haklara ve özgürlüklere sahip olup aynı sorumlulukları yerine getirirler". Ancak yabancılar ile Ukrayna vatandaşlarının idari ve yasal statülerinin aynı olduğu iddia edilemez. Yabancıların temel hakları, özgürlükleri ve sorumlulukları Yabancıların ve Vatansız Kişilerin Yasal Statüsü Hakkında Kanun'un II. Bölümü'nde tanımlanmaktadır. Yabancıların mülkiyet ve kişisel mülkiyetten doğmayan hakları söz konusu kanunun 13. maddesinde şu şekilde belirlenmiştir: "Yabancılar ve vatansız kişiler Ukrayna mevzuatına uygun olarak herhangi bir mülk sahibi olabilir, onu miras olarak alabilir veya bırakabilir, ayrıca kişisel mülkiyetten doğmayan haklara sahip olabilirler." Ukrayna mevzuatına göre yabancıların hak sınırlamaları, taşınmaz mülkiyet hakkı ile ilgili değildir. Yabancılar, Ukrayna'da seçimlere katılamaz, askerlik yapamaz ve devlet kurumlarında çalışamaz. Ülkede taşınmaz edinimi konusunda sınırlama mevcut değil iken, arazi konusunda yabancılara sınırlamalar getirilmiştir. Bu sınırlamanın açıklanması 25.10.2001 tarihli 2768 III numaralı Ukrayna Arazi Kanunu'nun 1. maddesinde; "Arazi, temel milli servet olup, devletin özel koruması altındadır"[327] hükmü bulunmaktadır. Ukrayna Mülkiyet Kanunu'nun 1. maddesinde ise "Ukrayna milli serveti halkına aittir"[328] denilerek yabancıların edinimine sınırlama getirilmiştir.

Ukrayna'da yabancıların taşınmaz edinmesi konusunu düzenleyen kanunlardan biri de Ukrayna Mülkiyet Kanunu'dur. İlgili Kanun'un 3. maddesinde; "Ukrayna'da Ukrayna vatandaşları ve tüzel kişileri ile eşit bir şekilde mülkiyet hakkına tabi tutulanlar olarak diğer ülkelerin tüzel kişileri, ortak şirketler, uluslararası kurumlar, diğer ülkelerin vatandaşları ve vatansız kişiler" de sayılmaktadır[329]. Böylece herhangi bir gerçek veya tüzel kişi vatandaşlığına, yerleşim yerine veya tescil edildiği yere bakılmadan, herhangi bir kısıtlama olmadan ve mevzuatın vatandaşlar ve vatandaşların kurdukları tüzel kişiler için belirlediği şekilde ülkede taşınmaz (burada araziden söz edilmemektedir) satın alabilmektedirler.

**Ukrayna'da Taşınmazın Tanımı ve Kapsamı:** 22.05.2003 tarihli 889 VI numaralı "Gerçek Kişilerin Gelir Vergisi Hakkında Kanunun (bundan sonra 889 Sayılı Kanun)[330] 1.10. maddesine göre arazi üzerinde yerleştirilen ve niteliksel veya işlevsel özellikleri kaybolmadan başka bir yere taşınamayan nesneler taşınmazı oluşturur. 889 Sayılı Kanuna göre arazi hariç taşınmaz mülkler; binalar (oteller gibi turistik binalar dahil olmak üzere konutlar, bağımsız bölümler, garajlar ve yazlık konutlar gibi) ve yapılardan (binalardan farklı olan mülkler) ibarettir. Ukrayna mevzuatına göre taşınmazın genel olarak üç gruptan oluştuğunu söylemek mümkün olup, bunlar; arazi, tesisler ve binalardır.

Ukrayna'nın 1992 tarihli Arazi Kanunu; sadece vatandaşların ve yalnız özel ikametgah (konut) ya da tarımsal amaçlı kullanımlar için arazi maliki olabilmelerine imkan vermiştir. İster Ukraynalı olsun, ister olmasın tüzel kişilerin (Ukraynalı tarımsal kurumlar dışında) arazi maliki olmalarına izin verilmemiştir. Adı geçen Kanun ile yabancıların arazi mülkiyetini edinmeleri yasaklanmış, yabancılara sadece arazi kiralayabilme hakkına sahiptirler. 1992 yılında yürürlüğe giren Başkanlık kararını takiben yabancıların büyük şehirlerde bina, apartman ve ofis satın almalarına da izin verilmiştir.

**Ukrayna'da Yabancıların Arazi Dışındaki Taşınmazları Edinmeleri**: Yabancıların arazi dışındaki taşınmazları edinimi konusunda herhangi bir miktar sınırlaması bulunmamaktadır. Ayrıca arazi dışındaki taşınmazların edinilebilmesi için yabancıların Ukrayna'da oturum izni almalarına da ihtiyaçları yoktur. Yabancılar ve vatansız kişiler, Ukrayna vatandaşları ile aynı şekilde arazi dışındaki taşınmazların mülkiyet haklarını edinebilir, söz konusu taşınmazları istedikleri gibi her hangi bir sınırlama olmaksızın kullanabilirler (satmak, hediye etmek, takas etmek, ipotek ettirmek, Ukrayna şirketlerinin ana sermayelerine pay olarak vermek, kiraya vermek, miras olarak bırakmak

---

[326] Law of Ukraine "On Legal Status of Foreigners and Stateless Persons", (Çevrimiçi) http://eapmigrationpanel.org/page31885.html (Erişim tarihi: 25.06.2013).

[327] The Land Code of Ukraine, (Çevrimiçi) http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (Erişim tarihi: 25.06.2013).

[328] Law of Ukraine "On Property", (Çevrimiçi) http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/697-12 (Erişim tarihi: 25.06.2013).

[329] Law of Ukraine "On Property", (Çevrimiçi) http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/697-12 (Erişim tarihi: 25.06.2013).

[330] Law of Ukraine "On Personal İncome Tax", (Çevrimiçi) http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/889-15 (Erişim tarihi: 25.06.2013).

ve Ukrayna mevzuatına uygun olan diğer şekilde devretmek gibi). Ülkede gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar birleştirilerek ortak mülkiyet hakkı da elde edilebilir.

Ukrayna Medeni Kanunu'nun 657. maddesi ile arazi, yapı (blok, daire, işyeri) ve diğer taşınmazların satılmasının yazılı biçimde kararlaştırılıp, notere onaylatılacağı ve taşınmazın bulunduğu yerdeki Teknik Envanter Bürosu'na (taşınmazlarla ilgili belgeleme işleriyle uğraşan ve teknik vesikaları düzenleyen devlet kuruluşu) tescil ettirileceği belirtilmiştir. Arazi üzerinde mülkiyet durumunun resmi işlemi ile tasdik edilmesi gerekmektedir. Malikin değişmesi ile arazi sınırları değişikliğe uğramıyorsa, satım sözleşmesi veya mirasçılık belgesi arazi üzerinde mülkiyet durumunu teyit eden belge yerine geçer. Belge noter tarafından tasdik edilmeli ve kamusal tescil işleminden sonra ilgili kayıt düşülmelidir[331].

Ukrayna Arazi Kanunu, araziden daimi yararlanmanın iptal edilebileceği iki durum öngörmüştür. Bunlar; (i) kamu ihtiyaçları için araziye gereksinim duyulması ve (ii) arazinin kötü kullanılmasıdır. Bu yetki yerel idare tarafından kullanılır. Kira ilişkisinin zorla sona erdirilmesi daha güç olmaktadır. Bunun için mahkeme kararının alınması zorunlu kılınmıştır.

Ukrayna'da taşınmaz edinmek isteyen yabancıların bankada ortalama 80 Euro'luk masrafı olan hesap açması ve buraya nakit aktarması gerekmektedir. Kredi ile taşınmaz sahibi olmak, pratikte, Ukrayna dışında ikamet eden yabancılar için zor olup, bankalar gelirini tam olarak öğrenemeyecekleri kişilere kredi vermek için çekingen davranmaktadırlar. Ancak, Ukrayna'da yerleşik olup, bu ülkede gelir elde eden kişiler için kredi kullanması bir sorun teşkil etmemektedir. Ayrıca Ukrayna'da taşınmaz ediniminde yabancılara yüklenen vergi oranları, Ukrayna vatandaşlarına uygulanan oranlardan daha yüksektir. Taşınmaz ediniminde yerli-yabancı vergi farklılaştırması, esasen yabancı edinimlerini caydırıcı bir araç olarak da görülmektedir.

Ukrayna'da bir yabancı gerçek kişinin arazi dışındaki taşınmazı satın alabilmesi için her şeyden önce bir vergi numarasına ihtiyacı bulunmaktadır. Vergi numarası alınması basit bir prosedür olup, genellikle 1 hafta sürmektedir. Bunun için yabancı gerçek kişi herhangi bir vergi dairesine başvurup ilgili forma kişisel bilgilerini yazmalı ve pasaportunun bir kopyasını sunmalıdır. Ukrayna'da taşınmaz satın alınabilmesi için gerçek kişilerin (evliler ise) eşlerinin yazılı iznine ihtiyaçları olacaktır. Böylece, evli olan ve Ukrayna'ya eşsiz gelen gerçek yabancı kişi taşınmaz satın alabilmek için; evlilik cüzdanının bir kopyasını, eşinin mülk satın alınması için Apostil ile onaylatılan noter tasdikli yazılı bir izni ve eşinin pasaport kopyasını getirmesi gerekmektedir[332]. Ya da evli olan ve Ukrayna'da mülk edinmek isteyen kişi Ukrayna'ya eşi ile birlikte gelir ve eşinin satın-alma prosedürleri esnasında yanında bulunur. Yabancı ülke vatandaşı olan alıcı, yukarıda belirtilen belgelerin yanı sıra ön satın-alma sözleşmesi düzenlenirken, ayrıca pasaportunu ve Ukrayna'da yasal olarak bulunduğunu doğrulayan bir belgeyi ilgili sözleşmeyi düzenleyen notere sunmak zorundadır[333]. Yabancının Ukrayna'da taşınmaz edinmesi için Ukrayna mevzuatına uygun bir şekilde düzenlenmiş bir ön satın alma sözleşmesini imzalaması ve depozito olarak satın alınacak mülk değerinin % 5'i tutarını satıcıya ödemesi gerekmektedir. Söz konusu ön satın alma sözleşmesinde satın-almanın ne zaman ve hangi şartlarda gerçekleşeceği belirtilmekte, ön sözleşmede belirtilen zaman geldiğinde noter huzurunda mülk satın alma sözleşmesi imzalanmakta ve satıcıya mülk değerinin kalan % 95'i ödenmektedir. Bu işlemin ardından satın-alma işlemi ilgili Teknik Envanteri Bürosu'nda (*Büro Tehniçeskoy İnventarizatsii*) kayıt ettirilir[334]. Ülkede yabancıların arazi dışındaki taşınmazları satın alma prosedürü oldukça basit bir süreç gibi görünmektedir. Ayrıca yabancılar satın alma dışında takas, devir, anlaşma, miras gibi yollarla da taşınmaz ile ilgili mülkiyet haklarına sahip olabilmektedirler[335].

---

[331] Bakınız: S. Dodunov ve N. Kalpakov: "Property Acquisition of Foreigners in Ukraine", İçinde: Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi Çalıştayı, Ankara, Türkiye, 9-13 Ocak 2012.

[332] How to buy property in Ukraine, (Çevrimiçi) http://www.uaproperty.com/index.php?-M=page:How%20to%20Buy (Erişim tarihi: 25.06.2013).

[333] Yabancı dilde olan ve resmi kurumlara sunulan tüm belgeler Ukraynacaya tercüme edilmiş ve tasdik edilmiş olması gerekmektedir.

[334] Sovetı ekspertov kak inostranzu kupit kvartiru v Ukraine (Uzmanların tavsiyeleri: Yabancı Ukrayna'da ev nasıl satın alabilir), (Çevrimiçi) http://novimetry.com.ua/main/stati/inostrancu-kupit-kvartiru.html (Erişim tarihi: 25.06.2013).

[335] Sovetı yuristov o pokupke nedvijimosti v Ukraine nerezidentami (Hukukçuların Yabancıların Ukrayna'da taşınmaz mülk satın almaları konusundaki tavsiyeleri), (Çevrimiçi) http://www.prostopravo.com.ua/nedvizhimost/sovety/o_pokupke_nedvizhimosti_v_ukraine_nerezidentami (Erişim tarihi: 25.06.2013).

Ukrayna'da yabancı tüzel kişilerin arazi dışındaki taşınmazları edinmeleri konusuna geçmeden önce Ukrayna mevzuatındaki yabancı tüzel kişilerin tanımına değinmekte fayda bulunmaktadır. Şöyle ki 16.01.2003 tarihli 436-IV numaralı Ticaret Kanunu'nun 117. maddesine göre Ukrayna tüzel kişileri, ilgili mevzuata göre kurulan ve ortakları (kurucuları) sadece yabancılar (yabancı ülke vatandaşları, vatansız kişiler, yabancı tüzel kişiler) olan veya söz konusu kişilerce satın alınan faal tüzel kişi yabancı tüzel kişi olarak tanımlanmaktadır. Aynı Kanunun 116. maddesinde ise ana sermayesi içinde yabancı yatırımı olan tüzel kişilerin tanımı yapılmaktadır. Ana sermayesi içinde en az % 10 yabancı yatırımlar olan tüzel kişi, ortaklık olarak kabul edilmektedir[336]. Ukrayna'da yabancı tüzel kişilerin arazi dışındaki taşınmazları edinimi konusunda herhangi bir sınırlama yoktur. Sadece satın alma sözleşmesinin yapılması için yabancı tüzel kişinin yöneticisi (temsilcisi); kuruluş belgeleri (eğer kurulduğu ülke mevzuatında söz konusu belgeler öngörülüyor ise), devlet tescili belgesi veya ticaret, banka veya adalet kayıtlarından alınan belge ile sözleşmeyi düzenleyen noterce yapılan noter işleminin ilgili tüzel kişinin yasal haklarına uygun olup olmadığının kontrolü, yabancı tüzel kişinin yöneticisinin seçilmesi (görevlendirilmesi) ile ilgili karar (tutanak) veya söz konusu tüzel kişinin temsilcisine verilen bir vekaletname ve ilgili yabancı tüzel kişiye ait olan mühür gibi belgeleri sunması zorunluluğu bulunmaktadır.[337]

Satın alm*a işlemleri ve ardından yapılan kayıt işlemleri esnasında yabancı özel ve tüzel kişiler temsilciler tarafından da temsil edilebilir. Söz konusu işlemler onların adına hareket eden ve noter tasdikli bir vekaletname ile görevlendirilen temsilcileri aracılığı ile gerçekleştirilebilir.

**Taşınmaz Üzerinden Alınan Vergiler ve Yabancıların Durumu:** Ocak 2007 itibariyle taşınmazın vergilendirilmesinde değişiklikler yapılmıştır. Taşınmaz kayıt işlemleri esnasında aşağıda belirtilen vergiler ödenmektedir:

- Katta Bağımsız Bölüm: Alanı 100 $m^2$'ye kadar olan daireler için ve satıcının cari yılda ilk defa taşınmaz satması şartıyla daire fiyatının % 1'i devlet harcı ve % 1'i emeklilik fonuna ödenir. Eğer daire cari yılda satıcı için ikinci veya daha fazla yapılan bir satış işlemi ise daire fiyatının % 1'i devlet harcı, % 1'i emeklilik fonuna ve % 5'i gelir vergisi olarak ödenir. Daire cari yılda ilk defa satılıyor ve alanı 100 $m^2$'den fazla ise ekstra olarak 100 $m^2$'yi aşan alan için % 5 gelir vergisi ödenir.
- Arsa: Değerinin % 1'i devlet harcı ve % 5'i gelir vergisi olarak ödenir.
- Arsa Üzerinde Konut: Eğer konut 100 $m^2$'ye kadar ve satıcı cari yılda ilk defa satış işlemi gerçekleştiriyor ise konut değerinden % 1'i devlet harcı ve % 1'i emeklilik fonuna, arsa değerinden de % 1'i devlet harcı olarak ödenir[338][339]. Devlet harcı ve emeklilik fonuna yapılan ödeme genellikle alıcı tarafından ve gelir vergisi ise satıcı tarafından ödenir.

**Arazi Satın Alma**: Ukrayna'da ne yabancı gerçek kişi ne de tüzel kişiler tarım arazisi edinme hakkına sahiptirler. 25.10.2001 tarihli 2768-III numaralı Ukrayna Arazi Kanunu'nun[340] 22. maddesine göre "Tarım amaçlı araziler yabancı ülke vatandaşları, vatansız kişiler, yabancı tüzel kişiler ve yabancı devletlerin mülkiyetine verilemez" hükmüne amirdir. Arazinin mülkiyet hakkı, diğer mülkiyet hakları gibi Ukrayna Mülkiyet Kanunu ile düzenlenmektedir. Yukarıda belirtildiği gibi yabancı tüzel ve özel kişiler mülkiyet hakkı konusunda vatandaşlar ile vatandaşların kurduğu tüzel kişiler ile aynı haklara sahiptir. Ancak söz konusu Ukrayna Arazi Kanunu'nda yabancı tüzel ve özel kişilerin hangi arazileri ve hangi şartlar ile özel olarak edinebileceği belirtilmektedir. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler, her türlü arazi veya arsaları çeşitli şekillerde edinebilen Ukrayna vatandaşları ve bunların kurdukları tüzel kişilerden farklı olarak arazi ve arsaların mülkiyet hakkını edinme konusunda sınırlanmışlardır. Bu Kanun yabancıların satın alabileceği ve diğer yasal yollarla edinebileceği arazi ve arsalar konusunda sınırlama getirmektedir.

---

[336] The Commercial Code of Ukraine, (Çevrimiçi) http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15?test=4/UMfPEGznhhIz2.ZiBeZTmDHI4tIs80msh8Ie6 (Erişim tarihi: 25.06.2013).

[337] Priobreteniye nedvijimosti v Ukraine inostranzami (Yabancıların Ukrayna'da taşınmaz mülk edinimi), (Çevrimiçi) http://bonus-yes.pp.ua/articles/60-2009-12-13-12-00-07 (Erişim tarihi: 25.06.2013).

[338] How to buy property in Ukraine, (Çevrimiçi) http://www.uaproperty.com/index.php?-M=page:How%20to%20Buy (Erişim tarihi: 25.06.2013).

[339] Prava i prozedurı priobreteniya i arendı nedvijimosti dlya nerizidentov (Yabancıların taşınmaz mülk edinmesi ve kiralaması konusundaki haklar ve prosedürler, (Çevrimiçi) http://kpss.com.ua/art_135/ent_46185 (Erişim tarihi: 25.06.2013).

[340] The Land Code of Ukraine, (Çevrimiçi) http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14?test=4/UMfPEGznhhIz2.ZiBeZTmDHI4tIs80msh8Ie6 (Erişim tarihi: 25.06.2013).

Arazi Kanunu'nun 81. maddesi *"Vatandaşların arazi mülkiyet hakkı"* hem Ukrayna vatandaşları, hem de yabancı ülke vatandaşlarının ve vatansız kişilerin (2 - 4 bölümleri) Ukrayna'daki arazi mülkiyet hakları konusunda ayrıntılı bilgiler içermektedir. Öncelikle Ukrayna vatandaşları, arazi ve arsa üzerinde mülkiyet haklarını aşağıdaki durumlarda edinmektedirler:

- satın-alma, hediye etme, takas sözleşmeleri ve diğer medeni hukuk anlaşmaları çerçevesinde edinme,
- arazi ve arsaların devlet ve ortak mülkiyetinden karşılıksız olarak devredilmesi,
- daha önce kullanımına verilen arazi ve arsaların özelleştirilmesi,
- arazi ve arsaların miras olarak kalması,
- kendilerine ait arazi parçasının (payın) ayni olarak onlara verilmesi sonucunda edinim.

Yabancı ülke vatandaşları ve vatansız kişiler, yerleşim yerleri sınırları içinde tarım arazisi olmayan arazi ve arsaları satın alabilmekte, yerleşim yerleri dışında ise üzerinde kendilerine ait olan taşınmazın bulunduğu ve tarım arazisi olmayan arazi ve arsaları satın alabilmektedirler. Yabancı ülke vatandaşları ve vatansız kişiler, iş bu maddenin ikinci bölümüne uygun olarak arazi üzerinde mülkiyet hakkını aşağıdaki durumlarda edinebilirler:

- satın-alma, hediye etme, takas sözleşmeleri ve diğer medeni hukuk anlaşmaları çerçevesinde edinim,
- mülkiyet hakkı çerçevesinde kendirlerine ait olan taşınmazın bulunduğu arsaların satın alınması,
- miras olarak kalması sonucunda edinim gibi.

Yabancı ülke vatandaşlarının ve vatansız kişilerin miras sonucunda edindikleri tarım arazileri bir yıl içinde devredilmeli veya mülkiyetleri zorunlu olarak çıkartılmalıdır. Böylece yabancı ülke vatandaşları ancak ve ancak tarım arazisi olmayan arazi ve arsa mülkiyet hakkına sahip olup, mirasla ile edinilen tarım arazilerinin de bir yıl içinde devredilmesi (mülkiyet haklarından çıkartılması) zorunlu olacaktır. Tarım arazisi niteliğinde bulunmayan arazi ve arsalar yerleşim yerleri sınırları içinde satın alabilmekte, yerleşim yerleri dışında ise üzerinde kendilerine ait taşınmaz bulunan ve tarım arazisi olmayan arazi ve arsaları satın alabilmektedirler. Yabancı tüzel kişilerin Ukrayna'da arazi ve arsa üzerine mülkiyet hakkı edinmeleri konusundaki yasal düzenleme Arazi *Kanunu'nun 82. maddesi "Tüzel kişilerin arazi mülkiyet hakkı"* hem Ukrayna tüzel kişileri, hem de yabancı tüzel kişilerin ve yabancı tüzel ve özel kişilerin katılımıyla kurulan ortak tüzel kişilerin (2 - 4 bölümleri) Ukrayna'daki arazi mülkiyet hakları konusunda ayrıntılı bilgiler içermektedir. Buna göre aşağıdaki genellemeler yapılabilir:

Ukrayna vatandaşları veya Ukrayna tüzel kişilerinin sahip oldukları şirketler, ticari faaliyetlerini gerçekleştirmek amacıyla arazi mülkiyet hakkını aşağıdaki durumlarda edinebilirler:

- Satın-alma, hediye etme, takas sözleşmeleri ve diğer medeni hukuk anlaşmaları çerçevesinde edinme,
- Kurucularının toprakları/arsaları tüzel kişinin ana sermayesine katmaları ile edinim,
- Miras olarak kalması sonucunda edinim,
- Mevzuatın öngördüğü diğer dayanakların oluşması sonucunda edinim.

Yabancı tüzel kişilerin tarım arazisi olmayan arazi ve arsa üzerine mülkiyet hakkını edinimleri ise;

- Yerleşim yerleri içinde: taşınmaz satın alırken ve Ukrayna'da ticari faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi ile ilgili olan yapıların inşa edilmesi için;
- Yerleşim yerleri dışındaki taşınmazı edinmeleri durumunda.

Yabancı özel ve tüzel kişilerin katılımıyla kurulan ortak tüzel kişiler, tarım arazisi olmayan arazi ve arsa üzerine mülkiyet hakkını iş bu maddenin birinci ve ikinci bölümünde belirtilen durumlarda ve söz konusu kanunun yabancı tüzel kişiler için belirlediği şekilde edinebilirler.

Yabancı tüzel kişilerin miras olarak aldıkları tarım arazilerini bir yıl içinde devretmeleri (mülkiyet haklarını devretmeleri) zorunluluğu bulunmaktadır.[341]

---

[341] İşbu madde 10.07.2003 tarihinde eklenmiş ve arazi mülkiyet hakkı açısından yabancı tüzel kişiler ve ortak tüzel kişiler aynı kategoriye birleştirilmiştir.

Yabancı gerçek kişilerin devlet veya belediye mülkiyetinde olmayan arazileri edinmeleri yukarıda belirtilen prosedüre tabi değildir. Ülke dışı yerleşik kişiler hangi amaçla olursa olsun taşınmazlara kiracı olabilirler. Tarım arazilerinin kiralanmasında temel koşul, yerel alanda yaygın olarak uygulanması gereken ekim nöbetinin (rotasyon) muhafaza edilmesidir. Arazi kiralama süresi ve kira dönemi, esasen yaygın ekim nöbetine uygun olarak belirlenmektedir. Tarım arazileri dışında, kira müddetinin bitiminden sonra, yatırımcının, kiralanan taşınmazı öncelikle satın alma hakkı vardır. Ancak, yukarıda belirtildiği gibi, araziden yararlanmanın cebren sona erdirilmesi mümkündür. Ülkede arazinin en yaygın işletilme biçimi olarak kiralama modeli gösterilmekte olup, birçok Türk girişimcinin de bu yolla arazi işlettiği belirtilmektedir[342].

Yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin güncel gelişme olarak Ukrayna Yüksek Konseyinin yeni bir Arazi Kanunu Tasarısı görüşmekte olmasıdır. Tasarı aşağıdaki hususlarda mevzuatta değişiklik yapılmasını içermektedir:

- Her türlü arazi mülkiyeti devri Bakanlar Kurulu tarafından düzenlenecek, yabancılara arazi satılmasının yasaklanacağı alanlar Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecektir.
- Yabancı gerçek kişinin sahip olacağı azami arazi miktarı 100 hektar olacaktır.
- Belli bir alanda kiralanan arazi miktarı 6.000 hektarı geçemeyecek ve bu alan tarıma elverişli arazinin % 5'inden fazla olamayacaktır.
- Yabancılar tarım arazilerinin uzun süreli kiralanması bakımından her türlü hakka sahip olacaklardır.
- Arazi satılmasından çok arazilerin kiraya verilmesi esas olacaktır.
- Tarımsal amaç 10 yıldan sonra değişebilir (böylece bu tür arazi belirtilen süre sonunda yabancı tarafından satın alınabilir).
- Arazi satın alındıktan itibaren 1 yıl içinde yeniden satım yapılması halinde, değerlemenin % 100'ü oranında vergi alınır (hektar başına 2000 Euro). Bu durum spekülasyonu önleme amacıyla öngörülmüştür.
- Tarım kredilerinin düzenlenmesi ile görevli bir Devlet Arazi Bankası kurulması öngörülmüştür.

Arazi Kanunu'nun yabancı gerçek ve tüzel kişilerin arazi mülkiyet hakları ilgili hükümleri incelendiğinde, yabancı gerçek ve tüzel kişilere tarım arazilerin mülkiyet hakkının edinme (devretme) ihtimalinin hiç olmadığı görülmektedir. Bunun sebebi söz konusu Kanun'un 1. maddesinde "Arazi, temel milli servet olup devletin özel koruması altındadır" hükmünde saklı bulunmaktadır. Bu sebeple Ukrayna vatandaşlarına ve toplumuna söz konusu arazilerin yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kullanması sonucunda verilebilecek zarardan korunması için tarım arazileri yabancıların mülkiyetine verilmemektedir. Ancak yabancılar arazi kiralama yolunu tercih edebilirler. Böylece yabancı tüzel kişilerin arazi mülkiyet hakkını edinmesi taşınmazın edinilmesi veya ilgili arazi ve arsa üzerine taşınmazın (yapının) yerleştirilme gereksinimi ile doğrudan bağlantılıdır. Yabancı tüzel kişilerin arazi ve arsa mülkiyet hakkını edinme durumları yabancı gerçek kişiler ve vatansız kişiler için öngörülen durumlarla aynıdır.

Ukrayna dışında ikamet edenlerin, ulusal yönden önemli tesislerin mülkiyetini devir alma hakları bulunmamaktadır. Kamu mülklerinin alımında (örneğin yapım aşamasında binalar bakımından), ülke dışı ikamet edenler için, Kırım Hükümeti, bölgesel veya yerel yönetimlere (Kiev ve Sevastopol vilayetleri) başvuru yapmaları zorunludur. Günümüzde ülkede en önemli yatırım aracı arazidir. Ukrayna Arazi Kanununun 81. maddesine göre yabancı ülke vatandaşları kent içinde tarımsal amaçlı kullanıma ayrılmamış olan araziler üzerinde mülkiyet iktisap edebilecekler ve kent dışındaki tesisler için de arazi satın alabilme hakları olabilecektir (Bakınız: Land Code of Ukrainian). Ancak *Ukrayna mevzuatı yabancıların tarım arazisi edinmelerini açıkça yasaklamıştır.* Tarım arazilerinin sadece kiralama ile edinilmesi ve kullanılması mümkündür. Tarım arazilerine yabancıların mirasçı olarak hak sahibi olmaları durumunda, söz konusu arazilerin mülkiyetlerinin 1 yıl içinde yabancı kişilerce devredilmesi zorunludur.

Ülke dışında yerleşik tüzel kişiler ve ortak girişimler için de benzer hükümler geçerlidir. Öncelikle tüzel kişilerin edinilebilecek taşınmazların faaliyet konuları ile bağlantılı olması gereklidir.

---

[342] Ülkede arazi kiralama yoluyla tarımsal üretim yapan girişimcilerin yerinde durum analizi çalışmasının yapılması hedeflenmiş olmakla birlikte, ikinci ara raporun kabulü ve bütçe aktarımının gerçekleşmemiş olması nedeniyle bu çalışmanın ülkede fiilen yürütülmesi Eylül-Ekim 2012 dönemine kalmıştır.

Tüzel kişiler sadece konut amaçlı taşınmazları edinemezler. Yabancı tüzel kişilerin devlet ve belediyelerin mülkiyetinde olan arazileri edinmeleri, Yüksek Konsey ve Bakanlar ön kabulüne bağlı bulunmaktadır. Ukrayna'da faaliyette bulunma hakkına sahip daimi temsilciliğin ön tescili, yabancı tüzel kişilerin belirtilen nitelikte arazi edinmeleri için zorunlu koşuldur.

Yabancı tüzel kişiler, devlet ve bölgesel topluluklar (territorialnıye obşestva) mülkiyetinde olan arazi ve arsaları da satın alma hakkına sahiptirler. Söz konusu arazi ve arsaların yabancı tüzel kişiler tarafından satın alınabilmesi için ilgili yabancı tüzel kişinin Ukrayna'da sürekli temsilciliğinin kayıt edilmesi ve Ukrayna'da ticari faaliyette bulunma izninin olması gerekmektedir.[343] Devlet mülkiyetinde olan arazi ve arsaların yabancı tüzel kişilere satılması Ukrayna Meclisinin (Verhovnaya Rada Ukrainı) onayı ile Ukrayna Bakanlar Kurulu'nca gerçekleştirilmektedir.[344] Bölgesel toplulukların mülkiyetinde olan arazi ve arsaların yabancı tüzel kişilere satılması ise Ukrayna Bakanlar Kurulu'nun onayı ile ilgili kurumlarca yapılmaktadır.[345] Devlet veya bölgesel toplulukların mülkiyetinde olan arazi ve arsaları satın almak isteyen yabancı tüzel kişiler Ukrayna Bakanlar Kurulu'na dilekçe vermektedirler.[346] Dilekçe ile birlikte söz konusu arsa üzerinde bulunan taşınmaz (binalar ve yapılar) üzerine mülkiyet hakkını doğrulayan belge, ilgili yabancı tüzel kişinin Ukrayna'da sürekli temsilciliğinin kayıt belgesi ve Ukrayna'da ticari faaliyette bulunma izni sunulmaktadır[347]. Devlet veya bölgesel toplulukların mülkiyetinde olan arazi ve arsa yabancı tüzel kişi tarafından kiralanmış ise yabancı tüzel kişi söz konusu arazi ve arsayı satın almak için dilekçe ve yukarıda belirtilen belgeler ile birlikte arazi arsa kiralama sözleşmesini de sunmalıdır.

Yukarıda özetlenen ve arazi mülkiyet hakkını düzenleyen yasal çerçeveye bakıldığında yabancı tüzel kişilerin Ukrayna'da taşınmazın mülkiyet hakkını edinmeleri için arazi dışındaki taşınmazı ya satın almaları (yerleşim yerleri içinde ve dışında) ya da üzerinde yapı inşa etmek üzere arazi ve arsa satın almaları (yerleşim yerleri içinde) gerekmektedir. Ukrayna Arazi Kanunu'nun 120. maddesinde üzerinde bulunan taşınmazın satın alınması sonucunda ilgili arazi ve arsa mülkiyet hakkının alıcıya geçtiği belirtilmektedir*. Ukrayna, yabancılara tarım arazilerini edinme hakkını tanımamakta ve tarım arazisi niteliğinde olmayan yerlerde ise yabancı gerçek kişilere sadece halen yabancı bir gerçek kişiye ait olan mülke bitişik taşınmazları satın alma hakkını vermektedir. Ukrayna'da yabancı tüzel kişilerin ancak bina inşa etmek üzere ve halen bir yabancı tüzel kişiye ait olan mülke bitişik mülkü satın alma hakları vardır*.[348]

Bütün merkezi ve doğu Avrupa ile Baltık ülkeleri gibi Ukrayna'da geçiş ekonomisi olarak tanımlanmakta ve bu ülkelerde yabancı finansal kaynaklara ihtiyaç oldukça yüksek düzeyde bulunmaktadır. Komünizm sonrası bağımsızlık ilanına paralel olarak ülkede piyasa ekonomisine geçiş sürecinde yatırımların artırılması bakımından yabancı sermayeye olan ihtiyaç çok daha yaşamsal önem kazanmıştır. Uluslararası finans kurumları veya yabancı ülkelerden borç almak yerine yabancı sermaye için uygun koşullar yaratmanın daha uygun olduğu tartışmasızdır. Ülkede 1991 yılından itibaren ekonominin gelişmesi ve eksikliklerin giderilmesi adına yabancı yatırım Ukrayna için önemli bir konu olmuştur. Ülkede ilk Yabancı Yatırım Kanunu 1992 tarihinde yürürlüğe girmiş ve bu yasa ile yabancı yatırımcılara 10 yıla kadar vergi muafiyeti sağlanması da, yabancı sermaye girişlerinin başarılı şekilde özendirilmesi bakımından yeterli olmamıştır. İlerleyen zamanda vergi teşvikleri veya muafiyetlerinin tek başına özendirici olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Yukarıda kısaca özetlendiği gibi, 1996 tarihli Ukrayna Anayasasına göre bireyler ile tüzel kişilerin ve hatta yabancı ülkelerin mülkiyet hakları ile bu hakkın edinimi, kullanımı ve devredilmesi güvence altına almıştır. Yabancı Yatırım Kanunu, ülkenin temel doğrudan yabancı yatırımı çekme konusunda yaptığı düzenlemedir. Bu düzenleme ile yabancı yatırımların bazı sektörlerde veya bazı bölgelerde yasalarca kısıtlanabileceği veya yasaklanabileceği belirtilmiştir. Örneğin, yabancı gerçek kişiler ve yabancı sermayeli şirketler ile vatansızlara radyo televizyon yayıncılığı yasaklanmıştır. Uluslararası anlaşmalarca belirtilmediği sürece yabancı yatırımcılar vergi ve gümrük ayrıcalıklarına sahip değildir (The Law on Elimination of Discrimination in Taxation

---

[343] Ukrayna Arazi Kanunu'nun 129. maddesinin 3. bölümü.

[344] Ukrayna Arazi Kanunu'nun 129. maddesinin 1. bölümü.

[345] Ukrayna Arazi Kanunu'nun 129. maddesinin 2. bölümü.

[346] Ukrayna Arazi Kanunu'nun 129. maddesinin 4. bölümü.

[347] Ukrayna Arazi Kanunu'nun 129. maddesinin 5. bölümü.

[348] 2005/14 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı, http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2411&content = (Erişim tarihi: 25.06.2013).

Business Undertakings Incorporated with use of Assets and Cash of Domestic Origin adlı düzenlemeye göre). Ancak belirlenen ekonomik bölgelerde ve gelişmesine öncelik verilen bölgelerde vergi muafiyetleri uygulanmaktadır. Ülkelerce garanti altına alınan doğrudan yabancı yatırımları; mülkiyetin korunması, işletme karının transferi veya devri ile karların ana yurda geri gönderilmesi konularında güvence yasal düzenlemelerle sağlanmıştır.

Ukrayna 2011 yılı sonunda 100 kadar ülke ile ikili anlaşmaların yatırımcıya güven vermesi ve yaptırımlarının ağır olması sebepleriyle ikili anlaşma imzalamıştır. Bu girişimlere rağmen Ukrayna ekonomisi bölgede istikrarsız ve belirsiz olarak anılmıştır. 2004-2005 yılındaki devrim sonrasında bile ülkedeki yatırım ikliminin havası değişmemiş ve hatta siyasal belirsizliğin devamı yatırım ortamını da olumsuz etkilemeyi sürdürmüştür. 1996 Ukrayna Anayasası ve Yabancı Yatırım Kanunu ile yabancı yatırımcılara sağlanan güvenceler ile kanunlarda sık yapılan değişikliklerin de girişimcileri olumsuz etkilediği gözlenmektedir. Yabancı yatırım ile ilgili düzenlemelerde hızlı değişikliler olmasına karşın, tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerinde kısıtlama ve belirsizliklerin hala devam etmesi de belirsizliğin başka bir boyutunu oluşturmaktadır.

Ülkede doğrudan yabancı yatırımlarının mülkiyet ve kullanım haklarını koruyan anayasal sistem bulunmaktadır. Ukrayna'da yabancı yatırımcı yerli yatırımcılarla aynı hak ve yükümlülüklere sahiptir. Yabancı yatırımcıların mülkiyet haklarının korunması, karların transferi ve ana yurda geri getirilmesi konularında yasal teminat verilmiştir. Yeni yabancı yatırımlarda arazi mülkiyeti ediniminde bazı engeller bulunmaktadır. Yabancılar özellikle tarım arazisini kendi mülkiyetlerinde edinemezler. Yabancı sermaye ortaklı Ukrayna firmalarının tarım dışı arazileri edinmelerine yönelik işlemler henüz tam olarak çözümlenememiştir. Özelleştirme kapsamında iş yapma hakkına sahip olmak isteyen yabancı yatırımcının Ukrayna yasalarına göre işletme kurmaktan başka bir seçeneği bulunmamaktadır. Ülkede yabancı yatırımcıların karşılaştıkları başka önemli bir sorun da konuyla ilgili yasaların birbirinden farklı düzenlemeler içermesinin neden olduğu çatışma ve çelişkili durumların etkin uygulamaya olanak vermemesidir. Özellikle Ukrayna Medeni Kanunu (Civil Code of Ukraine), Ukrayna Ekonomi Kanunu (Ukrainian Economic Code) ve Ukrayna Meslek Birlikleri Kanunu (Law of Ukraine on Business Associations) gibi temel düzenlemelerde yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin bazı hususlarının birbirleri ile çelişen yönleri bulunmaktadır.

Sınırsız ayni hak olan mülkiyet hakkının yanı sıra Ukrayna'da yabancı özel ve tüzel kişilerin sınırlı ayni haklarının da araştırma konusu çerçevesinde incelenmesi faydalı görülmektedir. Ukrayna'da ayni haklar Ukrayna Medeni Kanunu'nda tanımlanmakta ve belirtilmektedir. Medeni Kanunun 395., 396. ve 397. maddeleri[349] sınırlı ayni haklarla ilgili olup, sınırlı ayni hakkın tanımını yapmakta, korunma kapsamını ve tabi olanların tanımını belirlemektedir. Medeni Kanunu'nun 396. maddesine göre "Başkasına ait olan mülk üzerine sınırlı ayni haklara sahip olan kişi, söz konusu hakkın mülk sahibi dahil olmak üzere herkesten korunma hakkına sahiptir". Böylece, Ukrayna devleti tüm sınırlı ayni hak sahiplerine ilgili haklarının eşit bir şekilde korunmasını sağlamaktadır. Medeni Kanunu'nun 397. maddesinde ise yasal olarak uygun bir şekilde başkasına ait olan mülk üzerine sınırlı ayni haklar edinen kişilerin sınırlı ayni hakkına tabi olduğunu belirtmektedir. Yani herhangi bir özel kişi vatandaşlığına bakılmaksızın ve herhangi bir tüzel kişi kayıt yerine bakılmaksızın sınırlı ayni hakka sahip olabileceklerdir. Bu bağlamda yabancı özel ve tüzel kişilerin Ukrayna'da sınırlı aynı hakkı edinmeleri, korunmaları ve kullanmaları konusunda herhangi bir kısıtlamanın olmadığı düşünülebilir. Tek bir sınırlama ilgili kanunun 397. maddesinde "yasal olarak ayni hakların edinilmesi" koşulu içinde saklı bulunmaktadır.

**Genel Değerlendirme:** Piyasa ekonomisine geçiş sürecinde olan birçok ülkede ve Ukrayna'da, yabancı yatırımlarla ilgili ayrı yasal düzenlemeler yapılmış, ancak yapılan düzenlemelere karşın siyasal ve ekonomik istikrarın tesis edilememesi nedeniyle istenilen ölçüde yabancı yatırımcı ülkeye çekilememiştir. Özellikle geçiş ekonomilerinde yerli ve yabancı yatırımcıyı birbirinden ayırmak veya yabancı yatırımcıya özel bir koruma sağlamak konusunda yoğun çalışma yapılmakla birlikte gelişmiş Avrupa ülkelerinde bu yönde gönülsüzlük açıkça gözlenmektedir. Ukrayna'nın gelişme trendini hızlandırması yeni yatırımlar ve güçlü sermaye kaynağının oluşumuna bağlı bulunmaktadır. Türkiye gibi Ukrayna'da da yetersiz iç tasarruflar nedeniyle doğrudan yabancı yatırımlarının hızlandırılması zorunlu görülmektedir. Bu bakımdan ülkenin

[349] Ukrayna Medeni Kanunu'nun 395. maddesi: "Başkasına ait olan mülk üzerine sınırlı ayni hakların çeşitleri"; 396. maddesi: "Başkasına ait olan mülk üzerindeki sınırlı ayni hakların korunması"; 397. maddesi: "Başkasına ait olan mülk üzerine sınırlı ayni hakkına tabi olanlar", (Çevrimiçi) http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (Erişim tarihi: 25.06.2013).

yabancı yatırımları ile ilgili düzenlemeleri öngörülebilir hale getirilmeli ve taşınmaz edinimindeki iş ve işlemlerin belirsizlikten arındırılması ve şeffaflaştırılması sağlanmalıdır. Özellikle DTÖ gibi organizasyonların bazı kısıtlamalarına maruz kalınmadan söz konusu düzenlemelerin uygulamaya geçirilmesi sağlanmalıdır. Belirtilen çalışmaların tamamlanamamaması halinde, bir taraftan ülkenin yatırımcılara cazip kılınıp yabancı yatırımcıların artırılması ve diğer taraftan da ulusal çıkarların korunması mümkün olamayacaktır. Ukrayna halen bu denge durumundan tamamen uzaktır, ancak kanun koyucuların bu konu üzerinde çaba harcadıkları ve benimsenen kanunları uygulama konusunda istekli oldukları vurgulanmalıdır.

Ülkede yeni yatırımlar veya yeni yabancı yatırımcıların hızla girişimlere başlamalarının sağlanması açısından uygun yatırım ikliminin tesisi gerekli görülmektedir. Bu amaçla mevcut yasal düzenlemeler arasındaki çelişkilerin ivedi olarak giderilmesi, doğrudan yabancı yatırımlarının artırılması bakımından oldukça önemlidir. Ülkenin katılım için ücret ödeme ve hisselerin devrine ilişkin katı hükümler içeren; Medeni Kanun, Ekonomi Kanunu ve Meslek Birlikleri Kanununun kendi aralarında çelişen hükümler içerdiği sıklıkla vurgulanmaktadır. Ülkede faaliyette bulunan Türk ve diğer yabancı işadamlarına göre söz konusu üç düzenlemedeki benzer hükümlerin yeniden gözden geçirilmesi ve bütünleşik hale getirilmesi önerilmektedir. Ülkede çalışma yaşamının güçlendirilmesi ve özellikle işçilerin yönetime katılmasına ilişkin düzenlemelerin yapılmasına da gereksinim bulunmaktadır.

Ekonomik gelişme için yabancı yatırımcıların teşviki önemli olmakla birlikte, halen bürokratik işlemler fazla olduğu için çok farklı kuruluşların müdahale ettiği yabancı yatırımları alanında tek bir kurumun yetkilendirilmesi sağlanmalıdır. Tek esas yetkili kurum yabancı sermayeyi teşvik için yeterlidir. Ukrayna'da değişmesi gereken sadece yatırıma ilişkin kanunlar değil, aynı zamanda işletme, banka ve gümrükle ilgili konulardır. Sovyetlerden ayrılan bütün diğer Doğu ülkelerinde yabancı yatırımlara ilişkin aynı veya benzer sorunlar yaşamaktadır. Yabancı yatırımlarının teşviki ve geliştirilmesi açısından Batı ve Merkezi Avrupa ile Körfez Ülkeleri ve eski Doğu Bloku Ülkeleri için model teşkil edebilecektir.

Ukrayna mevzuatı, arazi dışındaki taşınmazların edinilmesi konusunda Ukrayna vatandaşları ve bu kişilerin kurdukları tüzel kişilerle eşit bir şekilde yabancı gerçek ve tüzel kişilere haklar tanımaktadır. Arazi ve arsa edinme konusunda ise yabancı özel ve tüzel kişiler için yasaklar ve sınırlamaların mevcut olduğu saptanmıştır. Buna göre yabancı gerçek veya tüzel kişi tarım arazisi niteliğinde olan arazi ve arsa edinemez, miras yolu ile edindiği durumda da bir yıl içinde onu devretmek veya mülkiyet hakkından çıkartmak zorunda olacaktır. Tarım arazisi niteliğinde olmayan arazi ve arsaların edinimi konusunda da sınırlamalar bulunmaktadır. Ukrayna ekonomisinin dışa açılması, coğrafik konumu, nüfus büyüklüğü ve eğitim seviyesinin yüksek olması, ekonomisinin potansiyeli ve yeraltı kaynaklarının varlığı gibi faktörler yabancı yatırımcıların ilgisini çekmekte ve Ukrayna Hükümeti de bütün ülkelerden yabancı yatırımcıları çekmek için sürekli reformlar yapmak için çaba göstermektedir.

### 11.4. Diğer Baltık Ülkelerinde Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Karşılaştırılması

- **Beyaz Rusya:** Yabancıların 99 yıl kadar bir süre içinde arazi kiralayabilme hakkı bulunmakta, ancak arazinin maliki olmasına izin verilmemektedir. Yabancı Yatırım Kanunu, yabancıların gelecekte arazi satın almaları için hak verilebileceğini belirtmektedir. Eylül 1998 tarihinde yabancı kurumlar da dahil yasal kurumların üzerinde hizmet ya da üretim tesisleri kuracakları arazinin mülkiyetine sahip olabilmeleri için başvurmalarına izin veren bir Başkanlık Bildirisi onaylanarak yürürlüğe konulmuştur. Üretim tesisleri kuruluş yerinin mülkiyet hakkının edinimine ilişkin başvuruların onaylanması, diğer işlemlerin yanında başkanlık onayının alınmasını da zorunlu kılmaktadır.

- **Estonya:** Taşınmaz Kanunu'nun 6(3) bölümü (15 Şubat 1995), yabancı tüzel kişiler ve vatandaşların taşınmaz ediniminin "kamu menfaati" yönünden kanun ile kısıtlandığını ifade etmektedir. Bu hususlar Estonya Arazi Reform Kanunu'nda (30 Nisan 1996) belirtilen kısıtlamalarla açıkça vurgulanmıştır. Kanun; sadece yabancı gerçek kişilerin, Estonya'da Tarım İşletmeleri Kanunu'na uygun olarak kendilerine devamlı kullanım için verilen arazileri ya da kendilerinin sahip oldukları tesislere hizmet vermek için gerekli olacak miktardaki arazinin özelleştirebileceğini hüküm altına almıştır (Bölüm 21(2)). Yabancı tüzel kişiler, ülke yönetiminin izni ile üretim faaliyetlerinin gerektirdiği tesisleri kurmak için gerekli olacak kadar arazi satın alabilme hakkına sahiptirler.

Kanuna göre yatırımcıların taleplerini belirtilen biçimde ilgili kamu otoritesine yapması ve gerekli görüşme süreçlerini tamamlamasının ardından, yöneticiler, yerel hükümetin görüşlerini alacak ve kamu yararı ya da devlet güvenliği ile ters düşmeyen işlemlere izin verilecektir (Bölüm 5). Sonuç olarak hiç bir yabancı, yabancı devlet ya da yabancı tüzel kişi açık artırma ile arazinin özelleştirilmesi sürecinde alıcı olarak bulunmalarına izin verilmemektedir (Bölüm 21(7)). Taşınmaz edinimine ilgili otorite tarafından izin verilen yabancılar (yabancı tüzel kişiler tarafından elde edilen hissenin toplam sermaye içinde % 50'den daha yüksek olmadığı tüzel kişiler ile gerçek kişiler), taşınmazların bedellerinin ödenmesinde, satılan arazinin toplam bedelini peşin ve nakit olarak ödemek zorundadırlar (Bölüm 22(5)).

- **Letonya:** Bağımsızlığın ilanından sonra ülkede yabancıların taşınmaz satın alması yasaklanmıştır. Kasım 1994 tarihinde yapılan yasal düzenleme ile yabancı katılımlı ortak girişimlere, ancak Letonya vatandaşlarının sermaye içindeki payının çoğunluğunu ellerinde tutmaları koşuluyla taşınmaz mülkiyetini edinme hakkı verilmiştir. Ancak yabancı yatırımları koruma amaçlı anlaşmaların imzalandığı ülkelerin vatandaşları tarafından kurulan işletmelerin taşınmaz edinimi mümkün olabilmektedir.

- **Litvanya:** Anayasa, yabancı yatırımcılara 99 yıllık süre ile arazi kiralayabilme hakkı vermekte olup ülke sınırları içindeki arazinin mülkiyetine sadece Devlet ve Litvanya vatandaşlarının (gerçek kişilerinin) sahip olacağını hüküm altına almıştır. 26 Nisan 1994 tarihli Arazi Kanunu açık bir şekilde yabancı şirketler ile Litvanya şirketlerinin arazi edinmesini yasaklamıştır. Şirketler ve yabancılar, sadece Litvanya vatandaşının sahip olduğu arazi üzerinde bir hak ya da kiralama ve ya özel bir arazi kullanım sözleşmesi ile arazi kullanım hakkı elde edebilmektedirler. Hükümet; Avrupa ve Transatlantik bütünleşme ölçütünü karşılayan AB ve OECD üyesi ülke vatandaşı olan yabancıların tarım dışı amaçlarla edinmelerine izin veren ve 1998 yılında yürürlüğe giren kanunu onaylamıştır. Bu amaçla elde edilen arazi, bina inşaatları için imar planında ayrılmış parseller ile ticari faaliyetler için gerekli olan tesisler ya da mevcut binaların ve tesislerin kurulmuş olduğu arazilerle sınırlı olacaktır.

Aslında Litvanya'da AB'ne üye olmadan önce tarımda liberalleşme girişimleri yapılmasına karşın, tarımsal arazi varlığının yabancılar tarafından edinilmesi çiftçileri olumsuz etkileyeceği düşüncesi ile söz konusu alanda yabancı edinimi askıya alınmıştır. AB'ne üyelikle beraber yabancıların tarım arazisi edinimlerine 7 yıllık geçiş aşaması uygulaması gündeme gelmiş olup, bu süre 2011 yılında sona ermesi gerekirken, geçiş aşaması 2014 yılına kadar uzatılmıştır. Bundaki en önemli faktör, AB'nin tarımsal faaliyetlerdeki sosyo-ekonomik koşulları garanti altına alarak Litvanya'nın genel bir tarım politikasına kavuşmasını ve dolaysıyla Avrupa Tek Pazarı'na geçiş yapmasını hızlandırmak ve oluşan arazi fiyatlarının arazi piyasasında sapmalara yol açmasını önlemek olarak nitelendirebilir. Bu yüzden geçiş aşaması, AB'nin Litvanya pazarını analiz etmesinde en akılcı yol olarak gözükmektedir. Bu süreçte tarımsal arazi piyasasını liberalleştirmek ve tarımsal arazi fiyatlarının AB ülkeleri ile aynı seviyede olmasın teşvik etme yaklaşımı olarak görülmektedir. Geçiş sürecinin genişlemesinin en önemli bir diğer nedeni de liberalleşmenin Litvanya pazarında yaratacağı kargaşanın diğer AB ülkelerine sıçraması ve Birliğe ciddi anlamda zarar vereceği düşüncesidir Diğer yandan geçiş aşamasının bir türlü istenilen sonucu vermemesi ve bitirilemeyen reformlarla tarımsal arazideki mülkiyet belirsizliği ciddi anlamda bir kargaşaya sebep olmuştur. Ülkede tamamı 429.000 ha olan devlet arazisinin 77.200 ha'lık kısmı özelleştirilmişken, 351.000 ha arazi varlığının halen mülkiyet haklarının çözümü için beklemektedir. Polonya, Letonya, Estonya, Çek Cumhuriyeti, Macaristan ve Slovakya'da da benzer problemler ortaya çıkmasına rağmen farklı şekillerde çözüme ulaştıkları gözlenmektedir.

Litvanya'da yabancıların tarımsal arazi ediniminde yasal ve yasal olmayan yollar mevcuttur. Yasal yollara göre bir Litvanya şirketi son iki yıldaki toplam gelirinin en az %50sini tarımsal faaliyetler oluşturuyorsa, tarımsal arazi edinebilmektedir. Bu aşamada şirketin sermayesinin ne olması gerektiğine dair bir kısıtlama mevcut değil. Diğer bir ifade ile şirket sermayesi Litvanyalı bir yatırımcıya ait olabileceği gibi yabancı sermayeyle karışık kurulmuş bir yatırımcıya da ait olabilir. Diğer bir yasal yol tüzel kişilerin arazi alımı şeklindedir. Uzmanların tahminine göre (2007) yabancıların ellerinde bulundurduğu tarımsal arazi varlığının 12.000-15.000 ha arasında olduğu ve bunlardan 10.000-12.000 ha arazinin ise 30 tüzel kişiye ve 1.000-3.000 ha arasındaki arazinin de 20 gerçek kişiye ait olduğu tespit edilmiştir. Ülkede asgari 3 yıl yaşayan ve çiftçilik gibi tarımsal faaliyetlerde çalışanların bir Litvanya vatandaşı ile evlenmesi de yabancıların arazi edinimindeki bir diğer yasal yol olarak gösterilebilir. Yasal olmayan yollardan biri de daha çok

yasada bir boşluk bulunması ve bunun yabancı lehine çevrilmesi şeklindedir. Arazinin Litvanya vatandaşı adına alınıp, yasadaki yasak kalkar kalkmaz mülkiyet haklarının yabancıya devri şeklindeki yolları örnek olarak verilebilir. Bu açılardan bakıldığında yasal düzenlemelerin etkinliği ve gerçekten işe yarayıp yaramadıkları şüpheli bulunmakta ve kısıtlamaların sadece teoride kaldığı veya etkin olmadığı ortaya çıkmaktadır[350].

### 11.5. Eski Doğu Blokunda Yabancı Edinimlerinin Değerlendirilmesi

Özellikle SSCB'nin dağılma sürecinden sonra yapılan yasal düzenlemeler ile SSCB sonrasında ortaya çıkan mülkiyet sorunları ve yabancıların taşınmaz edinimi ile etkilerinin analizi ilginç bir araştırma konusu olmayı hak etmektedir. 1990'lı yıllar SSCB tarihindeki önemli tarihsel olaylar olmuş ve bu tarih yeni bir dönemin başlangıcı olmuştur. Yeni dönem, özelleştirme politikalarının uygulandığı, arazi reformu yasalarının çıkarıldığı ve en önemlisi de yerli ve yabancı yatırımcılar ile vatandaşlara mülkiyet edinimi hakkının anayasa ve yasalarla tanındığı bir dönemin başlangıcı olarak değerlendirilmelidir. Ancak Rusya ile Türk Cumhuriyetleri ve Baltık ülkelerinde mülkiyet konusuna yaklaşım ve yabancılara taşınmaz edinim ve kullanımı alanında sağlanan haklar ve verilen yükümlülüklerin ülkelere göre büyük ölçüde farklılaştığı saptanmıştır. Uzun vadede Türk sanayici ve işadamlarının özellikle Baltık ülkeleri, Rusya ve Türk Cumhuriyetleri'nde artan sanayi, inşaat ve ticaret faaliyetleri nedeniyle bu ülkelerde mülkiyet konusundaki değişim ile yabancı gerçek ve tüzel kişilere sağlanan taşınmaz edinimi hakkı ve yatırım kolaylıklarının karşılaştırmalı analizi ve değerlendirilmesi, ulusal politikanın altyapısının tesisi ve uygulanması açısından önemli görülmektedir. Üstelik belirtilen ülke vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinim eğilimlerinin çok yüksek olması ve ülkeler arasındaki ikili ticaret anlaşmalarının bulunması da bu biçimde kapsamlı analiz ve değerlendirme yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Küreselleşme ve özellikle doğrudan yabancı yatırımlarının artırılması açısından gelişmekte olan bütün ülkelerde ve eski doğu bloku ülkelerinde yabancıların taşınmaz edinimlerinin serbestleştirilmesi son 20 yılda en önemli tartışma konusu olmuştur. Kapitalist ekonomi modeli ve gittikçe küreselleşen dünyada ülkelerin varlıklarını sürdürme zorunluluğu, doğal olarak ekonomik faaliyetlerin bu amaç doğrultusunda şekillenmesini zorlamaktadır. Doğrudan ve dolaylı zorlamalarla yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ve özellikle yabancı yatırımcıların taşınmaz ediniminde daha esnek sistemlerin geliştirilmesi, mevcut kısıtlamaların azaltılması veya esnetilmesi, özellikle kriz yıllarından uluslararası finans kurumları ve bölgesel ekonomik entegrasyonlar tarafından ülkeleri zorlayıcı birer araç olarak ele alınmakta ve bu yolla ülkelerin borç stoklarının azaltılması hedeflenmektedir. Ancak bu yöndeki hedeflerin Rusya, Ukrayna ve özellikle ekonomik yapısı güçlü olmayan Baltık Ülkeleri örneklerinde başarılı olamadığı, halk ve siyasi partilerin bu yönde oldukça isteksiz davrandıkları dikkati çekmektedir. Rusya Federasyonu dışında kalan ve bu kısımda incelenen diğer ülkelerde yabancılara bütün taşınmaz türlerinin mülkiyet ve kullanım haklarının hala verilemediği ve yabancılaşma konusunda çekincelerin sürdüğü dikkati çekmektedir. Özellikle Baltık ülkeleri ile karşılaştırıldığında Rusya'nın yüzölçümünün çok yüksek olması ve 380 yerleşim yerinde yabancı edinimlerinin yasak olması, bu ülkede yabancıların taşınmaz edinimi konusunda daha esnek düzenlemelerin yapılmasına imkan vermiştir. Ancak Rusya'da yabancı edinimlerine daha katı sınırlamaların getirilmesine yönelik çalışmalara da başlandığı gözden uzak tutulmamalıdır.

Özellikle Baltık ülkelerinde yabancılara taşınmaz satışlarının serbestleştirilmesine yönelik öneriler ve politika değişikliği yönündeki baskılar başarılı olamadığı gibi, kamu mülkiyetindeki taşınmazlar ve tesislerin özelleştirilmesi ve hatta mülkiyet devri dışındaki yöntemlerle yabancı kişi ve kurumlara devrinde bile önemli bir başarı elde edilememiştir. Bu sürecin başarısız olmasının temel nedenleri arasında, özellikle ekonomileri zayıf ülkelerin ekonomi politikalarının başarısı, hızla artan borçlanma ve özelleştirilen işletmelerin yabancı kişi ve kurumlara devrinin toplumda neden olabildiği sorunlar ve hoşnutsuzluğun etken olduğu düşünülmektedir. Diğer yandan gerek bölge ülkelerinden gelen yatırımcı talepleri, gerekse diğer ülkelerden gelen taşınmaz edinim talepleri ve özelleştirme sürecinden pay alma yarışları, kara paranın aklanması ve terörizmle mücadele açısından da değerlendirilmekte ve yabancı edinimlerinin hemen her ülkede izin alma, tescil ve diğer yönlerden özel olarak düzenlendiği, açıklanmamakla birlikte hemen her ülkede taşınmaz

[350] J.Rauglaite, The Acquisiton of Agricultural Land in Lithuania by Foreigners. Case Study of Lithuania, Aalborg Universitet, European Studies, 10 th Semestre, 2012, Lithuania.

edinen yabancıların izleme-değerlendirme sistemlerinin geliştirildiği ve bu alandaki politikaların çok dinamik olduğu (zaman içinde taşınmaz edinim hakları ve kapsamı konusunda çok sık değişikliklerin yapıldığı) ve bu durumun da yabancı yatırımcılar yönünden risk olarak algılandığı ortaya çıkmaktadır.

## 12. BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ'NDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ

Birleşik Arap Emirlikleri (BAE), Katar ve Umman arasında Arap yarımadasının güneyinde yer alan küçük bir devlettir. BAE, Abu Dabi, Dubai, Acman, Füceyre, Resü'l-Hayme, Şerce ve Ummül-Kayveyn adlı yedi emirlikten oluşmaktadır. Ülkenin başkenti ve en büyük ikinci emirliği olan Abu Dabi, aynı zamanda ülkenin siyasi, endüstriyel ve kültürel merkezi konumundadır. Monarşi ile yönetilen ülkenin en büyük şehri Dubai'dir. Ülkenin en büyük gelir kaynağı petroldür. Doğal gazında ülke ekonomisine katkısı olmakla birlikte, ülkenin kıyısının uzun olması balıkçılık ve inci avcılığına imkan vermektedir. Arazi varlığının önemli bir kısmı çöl olmasına rağmen, kısıtlı koşullarda tarımsal üretim faaliyetlerine de yer verilmektedir. Ülkenin nüfusu 7.891.000 kişi, toplam yüzölçümü 16.361.000 ha ve tarım arazisi ise 9.789.000 ha olup, ekilebilir arazi stokunun ülke yüzölçümü içindeki payı % 59,83 gibi oldukça yüksek düzeydedir. Arazi varlığının önemli bir kısmı boş bırakılmakta ve tarımsal üretimin ekonomideki yeri oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Ülkede kişi başına düşen arazi 2,07 ha ve kişi başına düşen tarım arazisi miktarı ise 1,24 ha olmuştur[351]. Kişi başına düşen arazi miktarı bakımından birçok ülkeden avantajlı konumda bulunan BAE'nde, arazinin kullanım ve mülkiyet yapısı, piyasa ekonomisini benimsemiş ülkelerden farklı, ancak genel olarak Körfez Ülkeleri ile diğer Afrika ve birçok Asya Ülkesi ile benzer özellikler göstermektedir.

Dubai emirliğinin merkezi olan Dubai şehrinin yönetiminin yabancı sermaye sahiplerine ve ticaret adamlarına her türlü kolaylığı sağlaması, söz konusu yerleşim yerini bir ticaret merkezi haline getirmiştir. BAE'nde taşınmaz sektöründe yer almak isteyen yabancı yatırımcıların gerek yasal işletme kurmak açısından gerekse gayrimenkul hisselerinde mülkiyet hakkı edinebilmek için bir takım zorluklarla karşılaştıkları saptanmıştır. Bununla birlikte son yıllarda Dubai'de yürürlüğe konulan bir takım yasalar yabancıların yatırımda daha çok yer almalarına imkân vermektedir. Ancak yürürlüğe konulan bu yasalar, BAE'nin farklı emirliklerinde, özellikle de Dubai'de ve BAE'nin serbest bölgelerinde geçerli olduğu şeklinde ele alınmalıdır.

**i. Taşınmaz Mülkiyeti ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi**: BAE'nin taşınmaz yasalarına bakıldığında, federal düzeyde yabancıların gayrimenkul edinimine yönelik bir yasanın olmadığı görülmüştür. Her emirlik kendi yasal düzenlemeleri ve uygulamalarını kendisi belirlemektedir. *Füceyre Emirliği'nde yabancıların taşınmaz edinimine izin verilmezken Dubai Emirliği'nde yabancının taşınmazın hissesine sahip olmasına izin verilebilmektedir. İlave olarak emirliklerin belli kullanımlar için belirledikleri serbest bölgeler tesis ettikleri de gözlenmekte olup, her bölge aynı zamanda serbest vergi bölgesi olarak kabul edilmektedir. Her bölgenin kendi kuralları ve düzenlemeleri bulunmaktadır. Serbest bölgelerde kurulan işletmenin % 100'üne yabancı uyruklular sahip olabilmekte ve yabancılar serbest bölge içinde taşınmaz hissesine sahip olabilmektedirler.* Ülkede emirliklerin hâlihazır durumları ile uygulamaları kısaca aşağıda özetlenmiştir[352]:

2006'da çıkarılan Yabancıların Gayrimenkul Edinimine İlişkin Kanun ile **Ummül Kayveyn Emirliği**'nde; BAE'ne bağlı diğer emirlikler, Körfez Arap Ülkeleri ve bunların tamamıyla kendilerine ait kurdukları şirketler veya BAE ile ortak kurdukları şirketler Emirliğin herhangi bir yerinde taşınmaz edinebilme hakkına sahip olabilmektedir. Aynı zamanda yabancılar lehine taşınmaz üzerinde 99 yılı aşmamak koşuluyla intifa hakkı da kurulabilmektedir.

2005 yılında alınan 20 nolu Karar ile **Resü'l-Hayme Emirliği'**nin her yerinde BAE'ne bağlı

---

[351] Bakınız: http://www.fao.org/corp/statistics/en/. Erişim Tarihi 15.09.2013.

[352] Birleşik Arap Emirlikleri'nde taşınmaz mülkiyeti ve yabancıların taşınmaz edinimi; www.wikipedia.org (Erişim tarihi:09.01.2012), www.immib.org.tr *(Erişim tarihi:09.01.2012),* www.pattonboggs.com *(Erişim tarihi:09.01.2012),* http://lcweb2.loc.gov/frd/cs/profiles/UAE.pdf *(Erişim tarihi:09.01.2012),* www.gis.gov.ae *(Erişim tarihi:09.01.2012),* www.musavirlikler.gov.tr *(Erişim tarihi:09.01.2012),* www.uae.gov.ae *(Erişim tarihi:09.01.2012),* www.oecd.org. *(Erişim tarihi:09.01.2012),* www.ifad.org. *(Erişim tarihi:09.01.2012) ve* www.lexmundi.com *(Erişim tarihi:09.01.2012) web sayfalarından edinilen bilgiler ile* Law No (13) of 2000 Investment of Foreign Capital in the Economic Activity (the "Foreign Investment Law"), Law No (17) of 2004 Regulating Ownership and Usufruct of Real Estate and Residential Units by non-Qataris (the Foreign Ownership of Real Estate Law), Law No (18) of 2005 Regulating the Land Acquisition of Enterprises for the Commercial and Resident ;Invesments ve Law No (20) of 2005 Regulating the foreign real estate acquisition in Res'ul Hayme adlı düzenlemelerin analizinden derlenen bütün bilgiler birlikte kullanılmıştır.

emirliklerin vatandaşları ve tüzel kişilerine taşınmaz edinebilme hakları tanınmıştır. Körfez Arap Ülkeleri için özel bir hüküm bulunmasa da onların da BAE emirlikleri ile eşit muamele görecekleri anlaşılmaktadır. Diğer bütün ülke vatandaşları ancak işletme kurma koşulu ile Resü'l-Hayme'nin belirlenen bölgelerinde belirli yatırımlar yapabilmektedirler. Karar, BAE iştirakli şirketlere ilişkin hükümler içermekte ve yabancılara önalım hakkı da sağlamaktadır. Bununla beraber yabancıların belirlenen bölgede konut alımına ilişkin kayıtsız kalınmaktadır. 2005 yılında alınan 18 no'lu Karar ile yabancı iştirakli BAE şirketlerine ticari ve konut projeleri geliştirmek için arazi edinme hakkı sağlamıştır. Bu karar yine yabancıların ticari ve konut projeleri geliştirebilmelerine izin konusunda kayıtsız kalınmış, ancak BAE iştirakli yerleşik işletmelere izin verilebileceği şeklinde yorumlanabilir.

**Füceyre Emirliği**'nin üçte ikisi dağlık ve engebeli arazi olduğundan, kullanılabilir arazi varlığının oldukça kıt olduğu görülmektedir. Halen söz konusu bölgede yabancıların taşınmaz edinimi yasaktır. Ancak BAE işletmeleri ile iştirak halinde olan yabancı şirketler tarafından yürütülmek istenen bazı projeler için taşınmazın yabancılara kiralanabilmesini mümkün kılmak için yoğun tartışmalar yapılmaktadır. Henüz kiracı-evsahipliği konusunda bir düzenleme olmasa da, kiralamanın 99 yıl süreli olacağı kabul görmektedir.

**Acman Emirliği,** BAE'nde yabancıların taşınmaz edinimde en liberal emirliklerden biri konumundadır. Yabancıların taşınmaz edinimine ayrıcalık tanıyan tek bir yasal düzenleme bile bulunmamaktadır. Bunun için Amiri Decree (yargı kurumu) bir düzenleme yapabilme hakkına sahip olmakla birlikte, BAE arazileri üzerinde, BAE dışındaki ülkelerin tarihsel süreç boyunca hiçbir şekilde taşınmaz mülkiyeti edinmelerine izin verilmediği bilinmektedir. Yasal düzenlemeler taşınmaz kiralama konusunda ayrı bir hüküm içermediğinden, gelecek yıllarda yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin yasaların yürürlüğe konulması beklenmektedir.

**Şerce Emirliği**'nde BAE ülkeleri ve Körfez Arap Ülkeleri taşınmaz edinebilirler. Diğer ülkelere genel olarak izin verilmemekte, ancak bazı özel durumlarda özel izinlerin alınabilmesi mümkündür. Emirlik genelinde yapılan araştırmalarda, Şerce'de 5 yıldan fazla olmamak kaydıyla yabancılara taşınmazın kiralandığı görülmektedir.

2005 yılında çıkarılan 19 no'lu Kanun ile **Abu Dabi Emirliği**'nde taşınmaz edinimi BAE ülkeleri ve Körfez Arap Ülkelerinin sahibi olduğu işletmelerle sınırlı olmuştur. Ancak Körfez Arap ülkelerinin önceden belirlenen yatırım alanlarındaki edinimlerine izin verilmiştir. Yabancılar, yatırım alanlarında arazi mülkiyeti hariç olmak üzere konut sahibi olabilirler veya 99 yıllık dönem için araziyi kiralama olanağına sahiptirler. 2007 yılında 2005 tarih ve 19 no'lu Kanun yürürlükten kaldırılmış ve Abu Dabi Emriliği'nin herhangi bir yerindeki taşınmazı bir yabancı kişi ya da işletmenin hangi ülkeden olduğuna bakılmaksızın edinimine izin verilmiştir. Bu Yasa aynı zamanda yatırım alanları dışında özel durumlarda taşınmaz edinme hakkını da yabancılara tanımıştır.

2002'de **Dubai Emirliği**'nde, Dubai Emirlik Amiri yabancıların belirli bölgelerde taşınmaz edinebileceğine yönelik bir karar yayınlamıştır. 2006'da Dubai Taşınmaz Edinimi Kanunu yürürlüğe konulmuş olup, bu Yasa sadece BAE veya Körfez Arap Ülkeleri için değil diğer ülkelerin de belirli bölgelerde taşınmaz edinebileceğini hüküm altına almıştır. Aynı zamanda bu yasa raporlama gerekliliğine ilişkin bir sistemin de kurulmasına altlık teşkil etmiştir. Yasanın 4. maddesine göre yabancı kişi veya işletmeler belirlenen bölgelerdeki taşınmazlar üzerinde 99 yılı aşmamak kaydıyla kiralama ve intifa hakkına sahip olabilmektedirler. Toplam 10 yılı aşan kiralama ile intifa hakkı gibi sınırlı ayni hak edinimde raporlama zorunluluğu bulunmaktadır. BAE'deki 'yatırım alanları' diğer bir deyişle serbest bölgelerin en önemlilerinin Dubai'de olduğu bilinmektedir. Serbest Bölge İdaresi yerel idare ile olan ilişkilerin koordinasyonunu sağlamaktadır. 2006'da çıkarılan kanuna bağlı olarak emirlik içinde ya da serbest bölgelerde taşınmaz edinebilmenin yolunun daha çok şirket kurmaktan geçtiği söylenebilmektedir. Bu bağlamda Dubai'de Emirlik (şehir) içinde veya serbest bölgelerde olmak üzere iki farklı şirket kurulabilmektedir[353].

Emirlikler içinde yabancı bir kişi veya firma bir veya birden fazla BAE vatandaşını ortak yapmaksızın ticari şirket kuramamaktadır. Limited şirket kurulduğu takdirde yabancılar hissenin en fazla % 49'una sahip olabilmeleri söz konusudur. İşletmenin % 51 ve daha fazla (çoğunluk) hissesi yerel ortağa ait olmaktadır. Konsorsiyumların yatırımlarında ise yerel ortak şirket sermayesinin % 51'ine sahip olabilmekte, ancak kar değişik oranlarda paylaşılabilmektedir. Sözleşmede ortakların

---

[353] S. Bagaeen, Brand Dubai: The Instant City; or the Instantly Recognizable City, Vol: 12, Issue: 2, 2007; D. Westley, Is Dubai still Good Value?, Gulf News, 19 August 2005.

hak ve sorumlulukları ayrıca kar ve zararın nasıl paylaşılacağı da belirtilmektedir. Sözleşmede aksi belirtilmediği sürece kararlar bütün ortakların oybirliği ile alınmaktadır. Bahsedilen şekillerde işletme kuran yabancılar yerli yatırımcıların tabi olduğu diğer düzenlemelere uymaya mecburdurlar.

Serbest bölgelerde kurulacak şirketlerde yerel ortağa ihtiyaç duyulmamaktadır. İthalat, re-export ve ihracatta gümrük vergisi alınmamakta, kar ve sermaye transferine engel bulunmamaktadır. Serbest bölge idareleri tarafından ucuz enerji ve personel sağlanabilmekte ve personelin barınma ihtiyacı karşılanabilmektedir.

Dubai'de taşınmaz edinen yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerinde veya taşınmazları devrettiklerinde vergi ödemek zorunda olmamakla beraber Dubai Arazi Ofisi tarafından % 2'lik tapu harcı (veya vergisi) alınmaktadır. Bu vergi de alıcı ve satıcı tarafından paylaşılmaktadır. Taşınmaz geliştirme projeleri hazırlayan işletmeler, harçların nasıl paylaşılacağına dair kendi sistemlerini kurabileceklerdir. Ancak bu konuda yasal düzenlemelerde özel bir kural bulunmamaktadır.

**ii.Genel Değerlendirme:** Ülkede taşınmaz mülkiyeti ve yabancıların mülkiyet hakkı, esasen yabancı sermaye akışı çerçevesinde ele alınmıştır. Taşınmaz yasalarına göre BAE'nde federal düzeyde yabancıların taşınmaz mülkiyeti edinimine yönelik yasal düzenlemenin olmadığı ve her emirliğin kendi yasal düzenlemeleri ve uygulamaları farklı düzenlemeleri göre belirlediği tespit edilmiştir. Füceyre Emirliği ve Şerce Emirliği'nde yabancıların taşınmaz edinimine izin verilmezken, Abu Dabi Emirliği'nde taşınmaz edinimi BAE ülkeleri ve Körfez Arap Ülkeleri'nin sahibi olduğu işletmelerle sınırlı ve Dubai Emirliği'nde ise Dubai Emirlik Amiri yabancıların belirli bölgelerde taşınmaz edinebileceğine yönelik bir karar yayınlamıştır. Dubai ve diğer emirliklerde ise yabancının taşınmazın hissesine sahip olmasına izin verilebilmektedir. İlave olarak emirliklerin belli kullanımlar için belirledikleri serbest bölgeler tesis ettikleri de gözlenmekte olup, her bölge aynı zamanda serbest vergi bölgesi olarak kabul edilmektedir. Her bölgenin kendi kuralları ve düzenlemeleri bulunmaktadır. Serbest bölgelerde kurulan işletmenin % 100'üne yabancı uyruklular sahip olabilmekte ve yabancılar serbest bölge içinde taşınmaz hissesine sahip olabilmektedirler. Taşınmaz edinime sınırlama veya tamamen yasaklama getirilen emirliklerde kiralama ve intifa hakkı (99 yılı aşmamak koşuluyla) tesisi konusunda esneklik sağlanmaktadır. BAE'ne bağlı emirliklerde taşınmaz edinimi konusunda yabancılara esneklik sağlanmasa veya hiç izin verilmese bile ülkede yabancı yatırımları hızla devam etmektedir. Bu durum birçok geri kalmış ve yabancı yatırımcı çekmek isteyen, ancak yabancı yatırımcılara taşınmaz edinimi hakkı vermek istemeyen ülkeler için bir model olarak görülmelidir. Ancak ülkenin konumu, petrol ve diğer doğal kaynaklarının çekiciliğini gözden uzak tutmamak gerekir.

## 13. İRAN'DA YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ

İslâm devrimi sonrasını izleyen 20 yıl boyunca hemen hemen hiç yabancı sermaye alamayan İran, 2000 yılı Mart ayında yürürlüğe konulan Üçüncü ve Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Plânı ile birlikte bu durumu nispeten değiştirmiş ve yabancı yatırımlar için ülkede elverişli bir yatırım iklimi oluşturarak belirlenen hedeflerin altında da olsa yabancı yatırımı ülkeye çekmeyi başarmıştır. Bu çerçevede yabancı yatırımlar için sınırlamalar ve ithalât vergileri azaltılmış ve serbest ticaret bölgelerinin yaratılması hedeflenmiştir. Ülkede yabancı yatırımlar petrol ve doğal gaz ve madencilik sektöründe yoğunlaşmış olmakla birlikte çeşitli sanayi dallarında da yatırımlar teşvik edilmektedir.

Yabancı sermaye yatırımlarının çekilmesi konusunda Haziran 2002 tarihinde yayımlanan Yabancı Yatırımı Teşvik ve Destekleme Kanunu (Foreign Investment Promotion and Protection Act-FIPPA) çerçevesinde, devletin kararları doğrultusunda ortaya çıkabilecek şirket zararları ile ana sermaye ve karların yurt dışına transfer edilmesi devlet garantisi altına alınmış, özel sektöre izin verilen her türlü ekonomik faaliyetlere yabancının yatırım yapması imkanı sağlanmış, yabancı sermayenin bir İran şirketi ile ortaklığı belirli bir yüzde ile sınırlandırılmamış, yabancı sermayenin ülkeye giriş ve çıkışında serbest piyasa kurunun geçerli olması garanti altına alınmış, yabancı şirketler için vergiler % 60'lardan % 20'lere indirilmiş ve ayrıca yatırım yapılan bölgelere göre 5 ilâ 10 yıllık vergi muafiyeti dönemleri öngörülmüş ve makine ve teçhizat gibi yatırım mallarının ülkeye girişi gümrük vergisinden muaf tutulmuştur. Diğer taraftan yatırımın İranlı bir ortakla gerçekleştirilmesi halinde ülkenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak İran bankalarından düşük faizli uzun vadeli ve yatırımın % 80'nine kadar kredi temin etme imkânı da mümkün kılınmıştır.

Katı bürokratik kurallar, ticaretin yarıdan fazlasının doğrudan devletin veya devlete yarı bağlı sayılacak vakıfların elinde bulunması, bankacılık alanında karşılaşılan vadeli akreditif açılması ve teminat mektuplarının kabul edilmesinde karşılaşılan sorunlar, ithal ham madde ve ara mamul temininde karşılaşılan güçlükler, yabancı eleman çalıştırılması konusunda gerek vergi, gerekse izin alınması açısından yaşanan sıkıntılar, bilgiye ulaşım güçlükleri ile veri kaynaklarının yetersizliği, kayıt dışı ithalât ile fikri mülkiyet haklarına dair mevzuatın yetersizliği ile izleme konusunda yaşanan sıkıntılar dezavantajları teşkil etmektedir.

İran'da yabancı şirketlerin temsilcilik açabilmesi siyasi rejim değişikliği sonrasında hemen hemen imkânsız hale getirilmiştir. Ancak 12.11.1997 tarihinde İran Meclisinden geçirilen tek bir maddelik yasa çerçevesinde ülkelerin karşılıklılık kuralına uyulması şartıyla yabancı şirketlerin temsilcilik açabilmeleri kolaylaştırılmıştır. Bu konuya ilişkin diğer mevzuat 3.5.1999 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile şekillendirilmiştir. Anılan düzenleme çerçevesinde temsilcilik ve tescil işlemleri için başvuruların İran İslam Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı Şirket Tescil Dairesi'ne yapılması gerekmektedir. Yabancı sermaye yatırım izni almadan tesis edilen ticari birimler, uygulamada kredi almak, devlet teşviklerinden faydalanılması ile vergi ve gümrük muafiyetlerinden yararlanılması gibi İranlı şirketlerin sahip olduğu haklardan sınırlı miktarda istifade edebilmektedirler. İran Hükümeti özellikle petrol, doğalgaz ve petrokimya sektörlerindeki dış yatırımlara önem vermektedir. Bu sektörlerin dışında kalan alanlarda ise dış yatırımlar nispeten küçük ölçeklidir.

**i.İran'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi:** Ülkede son yüz yılda arazi mülkiyet rejiminde çok önemli bir değişim yaşanmıştır. Özellikle 1963 öncesi dönem, 1963-1979 dönemi ve İran İslam Cumhuriyeti dönemi olarak tanımlanabilir. 1963 Arazi Reformundan önce İran'daki arazi mülkiyeti; (i) Devlet mülkiyetindeki araziler (ülkenin arazi varlığının % 3,4'lük bir bölümünü oluşturmuş ve bu durum 1962 yılına kadar devam etmiş), (ii) Saltanat mülkiyetindeki araziler (Şah hanedanına ait olan araziler), (iii) Vakıf araziler (aile fertlerine ait özel vakıflar ile devlet denetiminde bulunan genel vakıflar), (iv) büyük mülk sahiplerine ait araziler, (v) arazi varlığı 100 hektardan az olan malikler (bunlar içinde mesleği çiftçi olan ve olmayan malikler bulunmakta) ve (vi) kabile mülkiyeti (bu mülkiyet aşiretler arasında görülmektedir) gibi gruplara ayrılmıştır. İran bu modeli ile hemen hemen 1980'li yıllara kadar arazi yönetimini gerçekleştirmiş olup, 1980 tarihli Arazi Reformu Kanunu ile yeni düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. 1980 yılında çıkarılan Kanunu çerçevesinde arazi sorununun çözümlenmesi kararlaştırılmıştır. İslami esaslara dayanan İran Anayasası'nın önsözünde; kişilerin yeteneklerinden yararlanılması, iş ortamının yaratılması, herkes için eşit ve uygun ortam sağlanması, toplumda fakir ve yoksulluğun giderilmesine yönelik bütün faaliyetlerin İslami kurallara bağlandığı belirtilmiştir.

Anayasanın 46. maddesine göre "Herkes kendi işinden elde ettiği gelirin sahibidir ve hiçbir kimse ne surette olursa olsun diğerlerinin iş ve kazançlarını mülkiyet hakkını ileri sürerek elinden alamaz" hükmüne amirdir. Anayasanın 46. maddesine göre "Herkes kendi işinden elde ettiği gelirin sahibidir ve hiçbir kimse ne surette olursa olsun diğerlerinin iş ve kazançlarını mülkiyet hakkını ileri sürerek elinden alamaz" denilmiştir. Toprak reformu ile kırsal alanda iş olanakları artırılabilecektir. Diğer taraftan devrim öncesinde kullanılan tarım arazileri, devrim sonrasında büyük arazi maliklerince kullanılmadan boş bırakılmıştır. Bu devrim ülke açısından mevcut tarımsal olanaklardan yararlanamama sakıncasını doğurmuştur. Bu fırsatlardan yararlanarak ekonomik kalkınmaya katkıda bulunulması zorunlu olmuştur.

Ülkede 1980 Devrim Şurası tarafından "arazinin kullanılması ve dağıtılması" tasarısı hazırlanmış ve kabul edilmiş olup, bu tasarıya göre; reformu düzenlemeleri; mera arazileri, 1979 Devrim hareketi öncesinde tarım alanında kullanılan arazilerin mülkiyeti kuruluş ya da kişilere gayri meşru yollarla geçmiş ve devrim sonrasında yasa dışı yollarla kazanılan arazilerin mülkiyetlerinin Devrim Mahkemelerince geri alınmasına yönelik yasal altyapının oluşturulması, Şah zamanında şahıs veya kurumların mülkü sayılan ve önceleri ekilen fakat şimdi işlenmeyen araziler ve ekilen arazilerin mülkiyet ve yönetimleri yeniden düzenlenmesi sağlanmıştır.

İran Medeni Kanunu'nun 976. maddesinde belirtilen hükümlere göre yabancılar İran vatandaşı olarak kabul edilmezler. İran İslam Cumhuriyeti, insan onuruna, can, mal, hak, konutlar ve iş gibi (bir yerli veya yabancı olsun) Anayasası'nın 22. İlkesi uyarınca yasaların izin verdiği durumlar dışında müdahale edemez. Ayrıca Medeni Kanun açıkça çok az durumlar hariç yabancı uyrukluların vatandaşlara tanınan medeni haklara sahip olduğunu belirtmektedir. İranlı ve yabancı vatandaşlarda dahil olmak üzere İran'ın tüm sakinleri, İran İslam Cumhuriyeti'nin çeşitli kanunlar ve

yönetmeliklerine tabidir. İranlılar gibi yabancılar, mülklerini ve kurulan hakları ihlali karşı yasal olarak koruma altındadır. Ayrıca mahkemelere başvurma ve adalet aramak ya da şikayetler gibi tazmin hakları da vardır. Kendi kişisel durumu (örneğin evlenme, boşanma, miras gibi) ile ilgili konularda İran'da ikamet eden yabancı uyruklular, ikili anlaşmalar tarafından öngörülen sınırlar içinde kendi hükümetinin yasalarına bağlı olacaktır.

Yabancı uyruklu bir kişinin İran'da bir iş veya bir endüstri kurma aşamasında konut sahipliğini almak için yabancı uyruklu ülkesinden özel izin alması gerekir. Konut edinimi İran vatandaşları için hak olduğundan, iş kuracak kişiler de aynı mülkiyet hakkına sahip olacaklardır. Ancak İran'da yerleşik olmayanlar lehine bir istisna mevcuttur. Bakanlar Konseyi daimi oturma izni olmayan yabancılara konut mülkiyet hakkı verir ve turizm ve mevsimlik kullanım için İran'a düzenli olarak seyahat edebilirler. Yabancıların İran'da kalıcı veya geçici ikamet alabilir. Kalıcı ikamet edinenler, ülkede sürekli oturma hakkına sahiptirler. Aksi takdirde ikamet geçici kabul edilecektir. Yabancılar, İran vatandaşları gibi oturma veya iş amaçlı konut, daire, ofis gibi taşınmazları kiralama hakkına sahiptir. Beş yılı aşan durumlarda, kira sözleşmesinin noter tarafından hazırlanması ve kiranın tapu siciline işlenmesi gerekir. Yabancıların menkul varlıkların sahipliğini edinmede özel koşullar yoktur.

İran'da hükümet ülkeye giren yabancı sermayeye koruma sağlamakta ve yabancı girişimlerin karını transfer etmelerine kısıtlama koymamaktadır. Yasal haklar, muafiyet ve vergi ile ilgili yasalar dahil olmak üzere farklı yasalar kapsamında sağlanan sermaye yatırımları için teşvikler yabancı yatırımcılar için de geçerlidir. Örneğin, Serbest Ticaret-Sanayi Bölgelerinde ekonomik faaliyette bulunan İran vatandaşları gibi, yabancı yatırımcıların da söz konusu bölgelerde esnek çalışma ve sosyal güvenlik kurallarına aynı şekilde tabi olmaları sağlanmıştır. Diğer yandan çifte vergilendirmeyi önlemek için İran Hükümeti tarafından vatandaşların korunması için bazı yabancı ülkelerle anlaşmalar imzalanmıştır. Örneğin, karşılıklılık kuralı çerçevesinde belirli ülkelerin havayolları ve nakliye şirketleri yolcu ve yük taşıyarak İran'da kazandıkları gelirleri vergiden muaf tutulmuştur. İlke olarak İran'da çalışan yabancılar, özel düzenlemeler ile İran ve diğer ülkeler arasındaki ikili veya çok taraflı anlaşmalar ve sözleşmelere uygun olarak yapılmış işlemler hariç, İran vatandaşları ile aynı şekilde sosyal güvenlik sisteminin hükümlerinin sağlanan avantajlardan yararlanabilirler.

İran'da yabancıların taşınmaz edinimleriyle ilgili olarak ilk yasal düzenlemeler 1915 yılında yapılmış ve 1965 yılında bu alanda bazı değişiklikler yapılmıştır. Uygulamada zaman zaman bazı esneklikler gösterilmesine rağmen yabancıların taşınmaz edinmeleri oldukça katı kurallara bağlıdır. Yabancı Yatırımı Teşvik ve Destekleme Kanunu'nun 2. maddesi, 1921 yılında çıkarılan Yabancı Uyrukların Taşınmaz Edinimi Hakkında Kanun'un hala yürürlükte olduğunu belirtmiştir. Dolayısıyla yabancı gerçek kişilerin her türlü ve her boyuttaki taşınmaz üzerinde mülkiyet haklarına FIPPA kapsamında izin verilmemektedir.

İran'daki yasal düzenlemelerde yabancı uyrukluların taşınmaz edinimleri konusunda açık bir düzenlemenin yer almadığı tespit edilmiştir. Diğer yandan mevzuatta yabancıların taşınmaz sahibi olmalarını doğrudan yasaklayan herhangi bir düzenleme de yer almamaktadır. Bununla birlikte hukukçular ve mahkemeler nezdinde yaygın görüş yabancı uyruklu gerek kişilerin taşınmazların mülkiyetini edinemeyecekleri yönündedir. Yabancıların taşınmaz edinmelerine dolaylı olarak izin verilmesine yönelik kanun ve yönetmelikler ise bazı şartların olduğu görülmektedir. Hukukçular söz konusu şartların ağır ve bazen yerine getirilmesinin imkansız olduğu gerçeğinden hareketle İran Hukukunun yabancılara taşınmaz edinme izni vermediği görüşünü ileri sürmektedirler. Bu görüşe kanıt olarak ise aşağıdaki kanun maddeleri gösterilmektedir: İran Medeni Kanunu'nun 8. maddesinde *"yabancı uyrukluların antlaşmalara uygun olarak İran'da mülk edindikleri veya mülk edinecekleri taşınmazlar her açıdan İran kanunlarına tabidir*" hükmü yer almaktadır. İran Medeni Kanunu'nun 987. maddesi ise *"Yabancı uyruklularla evlenme sonucu başka bir ülkenin uyruğuna geçen İranlı kadınlar, yabancıların ekonomik tasallutuna yol açacak taşınmaz edinme hakkına sahip değildir. Bu hususun teşhisi dışişleri, iç işleri ve istihbarat bakanlıkları temsilcilerinden oluşacak komisyona aittir"* hükmünü içermektedir. Araştırma sürecinde görüşülen İranlı uzmanlar ve hukukçular, başka bir ülkenin uyruğuna geçen İranlı kadını gayrimenkul edinme hakkından mahrum eden bu kanun maddesinden hareketle yabancı uyrukluların da gayrimenkul edinemeyecekleri sonucunu çıkarmaktadırlar.[354]

---

[354] T.Rezazadeh Ousalou, İran Doğrudan Yabancı Yatırımlar Hukuku, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

İran genel kanının aksine yabancı sermayeye kapalı bir ülke değildir. Yabancılar ticari veya endüstri amaçlı veya konut amacıyla taşınmaz kiralayabilmekte veya satın alabilmektedirler. Konut satın alabilmek veya kiralayabilmek için İran'da ikamet etme zorunluluğu aranmaktadır. Yabancı yatırımcılar ancak tarım arazisi sahibi olamayabilirler. İkamet etmeyen yabancılar için Bakanlar Kurulu, ikamet etmeyen ancak turizm veya mevsimlik eğlenceler için düzenli bir şekilde İran'a seyahat eden yabancılara konut edinmeleri maksadıyla ayrıcalık tanıyabilmektedir. Ancak ülkedeki politik riskler ve karar ölçütlerinin subjektif olması, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini sınırlamaktadır. Yabancının taşınmaz satın alma talebinin karşılanması için; istek sahibinin ülkesinde İran uyruklu şahıslara taşınmaz edinme hakkı İran'da kendisine tanınan haklarla orantılı olmalı ve bu haklar karşılıklı olarak tanınabilmeli, talebin İran devleti protokol ve mevzuatlarına aykırı davranış göstermemesi, talep edilen taşınmazın yüzölçümü, gerçek şahıslar için aile fertleri sayısı ile sosyal veya maddi durum veya iş, sanayi ve kullanım amacıyla uygun olmalı, talep edilen taşınmazın yeri, sınır bölgeleri veya mevzuatlara göre yabancıların taşınmaz edinmeleri yasak olan bölgelerde olmamalı ve mülk edinme talebi işyeri ve çalışma amaçlı olması durumunda mevzuata göre yasal olduğundan, vergi levhası ve çalışma ruhsatı öncesinden alınmış olması gerekmektedir[355].

Noterlik Kanununun 42. maddesine göre "gayrimenkul edinmek isteyen yabancı uyrukluların noterlere müracaat ettiklerinde noter onların yasal ikametgah izinlerini isteyecek ve kontrol edecektir. Böylece ikamet izinlerinin geçerlilik süresi sona ermemiş olması durumunda bölge tapu müdürlüğünden alınacak özel bir beyanname ile tapu düzenlenmesi için izin alınacaktır" hükmüne amirdir.1945 yılında onaylanan Kanunun 12. maddesine göre: "Yabancı uyruklular ile evlilikten dolayı İran uyruğundan çıkan İranlı kadınlar ile diğer yabancıların kırsal alanlarda ve köylerde taşınmaz edinmeleri yasak" olduğu açıkça ifade edilmiştir.

Yabancıların İran'da taşınmaz edinimine yönelik hazırlanan yönetmeliklerde, bir yabancının İran'da taşınmaz edinebilmesi için öncelikle bölgenin tapu müdürlüklerine başvurması, taşınmazın teferruatlarını ve taşınmazın alınma sebebini sorgulayan formu doldurması gereklidir. Tapu Müdürlüklerinden Dışişleri Bakanlığı'na gönderilen formlar, Bakanlık tarafından karşılıklılık ilkesi gözönünde bulundurularak incelemeye alınmaktadır. Söz konusu taşınmaz, İran hükümetinin yabancıların taşınmaz edinimi veya mülkiyet haklarını kısıtlayan bir bölgede ise, edinime izin verilmez. Dışişleri Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ve Adalet Bakanlığı tarafından oluşturulan komisyonun verdiği karar sırası gelince başvurana tebliğ edilir. Komisyonun verdiği karar nihai karardır. İkametini sonlandıran yabancı, ayrılışını takip eden 6 ay içinde, taşınmazını uygun bir yabancıya ya da İranlı'ya devretmek zorundadır, aksi takdirde taşınmazın bulunduğu bölgenin tapu müdürlüğü tarafından yargı kararıyla taşınmazı satabilir. Bu hüküm karşılıklı olup, söz konusu yabancının ülkesinde benzer yabancı mülkiyet hakkı tanınıyorsa uygulanmaz.

Taşınmaz edinmek isteyen yabancılar kişisel bilgileri ve taşınmazın özelliklerini içeren dilekçelerini ilçelerde ilçe valilikler veya kaymakamlıklar ve Tahran'da ise cumhurbaşkanlığına teslim ederler. Kaymakamlar veya valilikler konuya bağlı olarak gelen dilekçeleri en geç bir ay içinde bölge güvenlik kurulu görüşüyle değerlendirilir ve sonucu cumhurbaşkanlığına gönderir. Sonrasında istek ve dilekçeler cumhurbaşkanlığı, içişleri bakanlığı, adalet bakanlığı ve dışişleri bakanlığının temsilcilerinden oluşan komisyonda incelenecek ve nihai onay için bakanlar kuruluna sunulur. Bu talep ile ilgili komisyon kararı net ve kesindir. İsteğin kabul edilmesi halinde, konu istek sahibine ve tapu dairesi genel müdürlüğüne bildirilir. Buradan da bölge tapu dairesine iblağ edilir. Turistlerin işlerinde kolaylık sağlamanın ülke döviz geliri temin edilmesi amacıyla olduğundan, sözü geçen kanunun 4. maddesine istinaden alıcı (yabancı uyruklu) edineceği taşınmazın değerini yasal bankalara havale veya döviz satış işlemlerinden biriyle ödemelidir. Banka belgesi işlem sırasında noter tarafından istenecek ve kontrol edilecektir. Alıcının durum detaylarıyla tapuda şerh edilmektedir. Yabancının birden fazla taşınmaz edinmesi ise tamamen bakanlar kurulu görüşüne bağlıdır. Böylece eğer yabancı uyruklu şahıs gerçekten daha fazla sayıda taşınmaza ihtiyacı varsa, ayrıca İran emniyet güçleri ve mercileri bu duruma onay verirlerse, yabancı uyruklu şahsa izin verilmektedir.

Medeni Kanunun 8. maddesine göre yabancı uyruklular sadece sözleşmelere dayanarak İran'da taşınmaz edinebilirler. Örneğin, Alman uyruklu şahıslar 17 Şubat 1928 tarihinde İran ve

---

Uluslararası Özel Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 2011, Ankara.

[355] R.Aflatooni, Yabancı Uyruklular Tarafından Mülk Satın Alınması, (Farsça'dan Tercüme), 2010, İran.

Almanya arasında akdedilen ikamet sözleşmesine göre sadece ikametgah olarak veya meslek ve sanatlarını icra etme amacıyla İran'da taşınmaz edinebilirler. Bu sözleşmede ve ayrıca İran ile diğer ülkeler arasında yapılan antlaşmalarda da devletlerin tutumları ve diğer şartlar açıkça belirtilmiştir. Böylece genel olarak devletleri ile İran devleti arasında bu konuyla ilgili herhangi bir sözleşme, antlaşma veya protokol akdedilen yabancılar, ikametgah veya çalışma amaçlı İran'da gayrimenkul taşınmaz edinebilirler. İran ve Amerika arasında ekonomik ve hukuki ilişkilerin belirlenmesi amacıyla 1955 yılında antlaşma akdedilmiştir. Ancak Antlaşmanın 5. maddesine göre taraf ülkelerin vatandaşları, sadece belirlenen süreler içinde ve daha uzun olmamak koşuluyla, antlaşmadan kaynaklanan faaliyetlerini yerine getirmek veya ikamet amaçlı taşınmaz edinebilirler.

**ii. İran'da Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Edinimi ve Uygulamaları:** Yabancıların mülkiyet ve yönetimlerinde bulunan şirketlerin, şirket konusuyla ilgili olarak taşınmaz edinebilmeleri mümkündür. Özellikle yabancıların kurdukları şirketler; fabrika yeri, yan tesisleri, depolar, şirket merkezi binası, çalışanların yerleşim merkezleri gibi sahalarda gayrimenkul edinebilme olanaklarına sahiptirler. Bu hususda herhangi bir kanuni sınırlamanın olmadığı tespit edilmiştir. Özellikle yabancı yatırımcıları teşvik ve destekleme kanununda bunlara izin verildiği belirtilmekte ve bir anlamda yabancı yatırımcılara güvence verilmektedir. Sahibi, hissedarı yabancı olan İran uyruklu şirketler ise İranlı tüzel kişilerin sahip olduğu bütün haklara sahiptir. Ancak bu haklar şirket sahiplerine devredilemez. Şirket feshedildiği, kapandığı zaman yine İran Medeni Kanunu 8. maddesine göre davranılır. Ülkede yabancların kurdukları şirketlerin taşınmaz edinimlerine yönelik uygulamalarda zaman zaman önemli aksamaların olduğu ve bazı esneklikler gösterilmesine rağmen yabancıların taşınmaz edinmelerinin oldukça katı kurallara bağlı olduğu vurgulanmalıdır.

İran'da yabancı sermaye daha çok yiyecek ve içecek, tütün, tekstil, giyim, deri, kimya, çelik ve petrol endüstrilerinde yabancı yatırım görülmektedir. İkinci sırayı elektrik, su ve gaz sektörleri alırken, gayrimenkul sektörü 3 üçüncü sırada yer alıp, 406 milyon dolardan fazla yabancı yatırım çekmiştir. Hizmet, telekomünikasyon, ulaşım ve madencilik sektörleri de diğer yatırım çeken sektörler arasındadır. Ülkede 2009 yılının ocak ayına kadar İran'da kurulacak olan şirketlere % 50 ve üstü oranında iştirak etmek isteyen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin İran Maliye Bakanlığına bağlı Yabancı Sermaye, Yatırım ve Teşvik Dairesi Başkanlığı'ndan yabancı sermaye yatırım izni almaları gerekmekteydi. Ancak bu tarihte uygulamada yapılan değişiklik ile FIPPA Kanunu kapsamı dışında kalan yatırımlarda da % 100 yabancı sermayeli şirket kuruluşuna izin verilmiştir. İran yasaları uyarınca Anonim şirketin kuruluş sermayesi 2.000.000 Riyalin, Limited şirket kuruluş sermayesi ise 1.000.000 Riyalin altında olamaz.

Yabancı bir şirketin bir İran şirketine ortak olmak istemesi durumunda; (i) yabancı tüzel kişiliğe ait kuruluş sözleşmesi onaylı sureti (ticarî şirket ana sözleşmesi), (ii) İran'da kurulacak şirkete ortak olacak tüzel kişilik (ticarî şirket) ortaklarının onaylı imza sirkülerleri sureti, (iii) İran'da kurulacak olan şirkete ortak olunacağına ve ortaklığın kimin tarafından temsil edileceğini beyan eden yönetim kurulu kararının onaylı sureti, (iv) Şirket ortakları tarafından seçilmiş en az iki murakıp ve bir sekretere ait nüfus cüzdanlarının onaylı sureti ve (v) ticarî şirket tescil dairesine verilmek üzere Anonim şirket sermayesinin en az % 35'inin bankaya yatırıldığına dair dekont istenmektedir. Yabancı ülkelerde hazırlanan bütün belgeler Dışişleri Bakanlığı veya bulundukları yerin Valiliğince onaylayarak İran Konsolosluğu tarafından tasdik edilmelidir. Hazırlanan belgeler İran'da tercüme edilebilmektedir.[356]

FİPPA kapsamında gerçekleştirilecek yatırımlarda prosedür İran Maliye ve Ekonomi Bakanlığı'na bağlı İran Ekonomik ve Teknik Yardımlar ve Yatırım Kurumu (Organization for Investment Economic And Tecnic Assistance of Iran, OIETA) internet sitesinde yer alan ve yatırım şekline göre değişiklik arz eden formların doldurulması ve OIETA'ya başvurulması ile başlatılır. Kuruma sunulan evraklarda hata ve noksan olmaması halinde başvuru tarihinden itibaren 45 günlük bir sürede yabancı yatırım talebi kesin karara bağlanır. Başvuru tarihinden itibaren 15 günlük süre içerisinde anılan kurum, gereklilik hallerinde ilgili Bakanlık veya bakanlıklardan gerekli koordinasyonu sağlayarak başvuruyu Yabancı Yatırım Kuruluna sunar. Yabancı Yatırım Kurulu yapılması planlanan yatırımın İran kanunlarınca yabancılara yasaklanıp yasaklanmadığını veya taşınmaz üzerinde yabancıların mülkiyet edinip edinmeyeceğini inceleyerek kabul veya ret kararı verir. Ret kararı verilmesi halinde yabancı yatırımcı tarafından kuruma karşı itiraz hakkı doğmakta ve dosyanın tekrar incelenmesini talep edebilmektedir. Kuruldan yabancı sermaye yatırımının

[356] http://www.turk-iran.com/sirket-kurulumu.htm, Erişim Tarihi:08.10.2013

kabulü yönünde karar çıkması halinde İran Ekonomi ve Maliye Bakanı imzalı Yabancı Yatırım İzni düzenlenerek yatırımcıya tebliğ edilir.

Ülkede her alanda yabancı şirket kurulması ve faaliyete başlamalarına izin verilmemektedir. İran Anayasası'nın 81. maddesine göre "*ekonomi, sanayi, maden, hizmet ve ziraat alanında yabancılara şirket kurabilmek için imtiyaz tanımak kesinlikle yasaktır".* Diğer yandan İran Ticaret Kanunu'na göre herkesin şirket kurmaya hakkı vardır ve bu konuda İranlı veya yabancılar arasında bir ayrım gözetilmemiştir. Buna paralel olarak Anayasa hükmü, yabancılara tekel (inhisar) hakkı tanınamayacağı veya ekonomi ve ticarî alanlarda yabancı şirketlere özel bir imtiyazın verilmemesi için düzenlendiği şeklinde yorumlanmaktadır. Buna rağmen böyle açık ve net bir maddenin devletin Anayasasında mevcut olması ilk başta yabancı yatırımcılarda negatif bir izlenim bırakmakta ve bir hukukî güvensizlik yaratmaktadır. Her ne kadar diğer kanunlarda ve özellikle Yabancı Yatırımı Teşvik ve Destekleme Kanunu'nda yabancıların şirket kurma konusunda güvenceler getirilmiş olsa da Anayasa'nın 81. maddesinin net hükmü, haklı olarak bazı tereddütlerin doğmasına neden olmaktadır[357].

Anayasa'nın 44. maddesi de 81. maddesine benzemektedir. Anayasa 44. maddesi, ülkenin ekonomik çerçevesini hukukî olarak ele almıştır. Buna göre ana sanayi niteliğinde olan ve bütün büyük sanayi ve dış ticaret, bankacılık, sigorta, barajlar, radyo ve televizyon, posta telgraf ve telefon, karayolu ve tren yolu ve gemicilik gibi önemli alanlar devlete aittir. Başka bir ifadeyle bu madde kapsamında ülke ekonomisinin temelinin devlete ait olduğunu ve özel sektör çalışmalarının bir tamamlayıcı ve daha aşağı bir yerde olduğunu ifade etmektedir. Bu madde hükmüne istinaden İslami Devrimden sonra birçok şirket, fabrika ve mülk millîleştirilmiştir. Hükme açıklık getirmek için İran İslam Cumhuriyeti'nin Rehberi Ali Khamenei 2005 yılında bir tebliğ yayımlayarak özel sektörün ekonominin önemli ve daha üst kısımda yer alan bölümlerinde çalışmasının yasak olmadığım beyan etmiştir. Böylece Iran ekonomisinin yaklaşık % 80 payı özel sektöre devredilebilecektir. Yabancı yatırımla ilgili bu tebliğe ve diğer kanun hükümlerine ve tebliğlere rağmen, yine de bir devletin Anayasasında böyle net bir hükmün olması yabancı bir yatırımcıyı haklı olarak tedirgin etmekte ve yabancı yatırımları olumsuz etkilemektedir.

**iii. FİPPA Kapsamındaki Teşvik ve Himayelerin Değerlendirilmesi:** Anılan düzenleme ile yabancı yatırımcılarla ilgili olarak genelde kamu yararının gerektirdiği haller istisna teşkil etmek üzere kamulaştırma yapılamaması ve kamu yararı sebebi ile kamulaştırma gerektiren hallerde ise, kamulaştırma bedeli ile uygun miktarda tazminatın İran Devleti tarafından ödenmesi kanun ile güvence altına alınmıştır. Bunun dışında kanun ile yabancı yatırımcı teşvik etmek için getirilen temel teşvik araçları ve sağlanan destekler aşağıda kısaca sıralanmıştır:

- Yabancı yatırım kapsamında mutabakata varılan projelerinin uygulamasının yasaklanması veya durdurulmasından ötürü ortaya çıkabilecek zararların tazmini.
- Devletin tek alıcı olması veya üretime konu ürünlerin sübvanseli fiyattan dağıtıcısı olması hallerinde ürün ve hizmet alım garantisi.
- Yabancı yatırımcıların yerli yatırımcılar ile aynı haklara sahip olması garantisi.
- Ana sermaye ve ona bağlı nakdi ve ayni hakların transferi garantisi.
- Tamamı (sermayesinin %100'ü) yabancı sermaye yatırımı izni.
- Yabancı yatırımda ortaya çıkabilecek sorunların uluslararası kuruluşlara yansıtılabilmesi.
- Ortak yatırımlarda İran'da kurulmuş şirket adına gayrimenkul iktisabı.
- Yabancı yatırımcılara, yabancı yatırım kapsamındaki yönetici, uzman ve diğer çalışanlar ile bunların ailelerine temdit edilebilir 3 yıllık oturma ve çalışma izni verilmesi.
- FİPPA kapsamında makineler, teçhizatlar, ayni haklar, nakdi değerler, hammadde teknik bilgi ve manevi mülkiyet hakları sermaye olarak gösterilebilmesi.
- Gelişmiş bölgelerde faaliyet gösteren maden yatırımları ile üretim birimlerinin 4 yıl süre ile gelirlerinin % 80'inin gelir vergisinden muaf tutulması.

[357] T. Rezazadeh Ousalou, İran Doğrudan Yabancı Yatırımlar Hukuku, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Uluslararası Özel Hukuku Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2011.

• Gelişmekte olan bölgelerde faaliyet gösteren maden yatırımları ile üretim birimleri 10 yıl süre ile gelir vergisinden muaf tutulması.

• Turizm yatırımları ödemekle mükellef oldukları yıllık vergiden %50 oranında muaf tutulması.

• Sanayi, dönüşüm endüstrileri alanında faaliyet gösteren yabancı yatırımcıların anılan sektörlerdeki ihracattan elde ettikleri gelirlerinin tamamı vergiden muaf tutulması.

Serbest ticaret bölgeleri ekonomideki yabancı sermayenin teşvik edilmesi ve artırılması amacı ile yabancı sermaye ve ticari düzenlemeler üzerindeki kısıtlamaların kaldırılması için tasarlanmıştır. 1993 yılında liberal bir yatırım kanunu ile, serbest bölgelerin idaresini %100 sermaye mülkiyet hakkının (arazi mülkiyeti hariç) yabancılara transfer edilebilmesi amaçlanmıştır.

**iv. Örnek Olay Analizi: Razi Petrochemical Şirketi'nin Türk Ortak Girişim Grubuna Satışı[358]:** İran'ın Bandar İmam Petrokimya Sanayi Bölgesi'ndeki 877.000 $m^2$ arazi üzerine kurulu ve 13 ünitesi bulunan Razi Petrochemical Şirketi, 2007 yılında özelleştirme kapsamına alınmış ve ülkenin en büyük gübre üretim kompleksi, doğalgaz sahası ile birlikte ihale edilmiştir. İhale sürecinde toplam 1,5 milyon ortağı bulunan Türkiye Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği'nin iştiraki olan GÜBRETAŞ öncülüğünde oluşturulan Türk Konsorsiyumu en uygun teklifi vererek devir anlaşmasını imzalamışlardır. İhale bedelinin % 20'si peşin ve kalan % 80 için 5 yıllık dönemde 6 ayda bir taksit ödemeli olarak ödenmekte ve kalan borçlar için konsorsiyum üyeleri doğrudan teminat senedi vererek işletmeyi devir almışlardır. İhale bedellerinin kalan taksitleri bitirilinceye kadar hisseler rehinli olarak özelleştirme kurumunda tutulmakta ve kalan iki taksitin ödenmesinden sonra taşınmazlara ilişkin hisse senedi ve tapuların devrinin yapılması sağlanacaktır.

İran'ın yabancı katılımcılara açık olarak özelleştirme programına aldığı Razi Petrokimya Tesisleri A.Ş.'nin % 95,62'lik hissesi beş yıl taksitle satın alınmış ve kalan hisseler ise çalışanların elinde bulunmaktadır. İşletmenin toplam gübre üretim kapasitesi yıllık 3.770.500 ton olup, üretimin iç ve dış pazarlara sevkinde genellikle sorun yaşanmamaktadır. Sadece İran'ın ihtiyacı olan yıllık gübre miktarı ülkede faaliyette bulunan yerli ve yabancı kuruluşlara paylaştırılmış ve ülke ihtiyacının söz konusu tesise düşen miktarının öncelikle karşılanması gerekli olmaktadır. Türk girişim grubu yeni bir işletme kurmak yerine mevcut şirketin hisselerini satın alarak İran pazarına girişimciler kolaylıkla girebildiklerini, yeni bir yatırımı gerçekleştirmek için taşınmaz satın alarak işe başlamanın –özellikle imar ve inşaat izni, iskan ve işletme ruhsatlarının alınmasındaki bürokratik engeller, ülkeden para transferinin güçlüğü nedeniyle- oldukça zor olduğu vurgulamaktadırlar. İran yabancı sermayeli firmalar için çok uygun yatırım iklimi ve çalışma koşullarına sahip bir ülke olarak değerlendirilmemektedir.

Ülkedeki politik belirsizlik ve sık değişen yasal düzenleme ve uygulamalar gerek Türk girişimciler, gerekse diğer yabancılar açısından başlıca belirsiz kaynağı olarak görülmektedir. Yabancıların taşınmazın mülkiyetine sahip olamaması nedeniyle yapıların yıkılması ve özellikle işletmelerin tasfiye olmasından sonra arazinin yabancı girişimciden bedeli karşılığında alınabilecek olması da önemli bir belirsiz kaynağıdır. Arazinin mülkiyetinin yabancı gerçek kişide kalması mümkün olamayacağına göre işletmelerin tasfiye edilmesine paralel arazinin de kamu mülkiyetine geçirilmesi söz konusu olacaktır.

**v.Genel Değerlendirme:** Analiz ve değerlendirmelerin sonuçlarına göre yabancı uyrukluların taşınmaz edinimleri konusunda açık bir düzenlemenin yer almadığı ve hukukçular ve mahkemeler nezdinde yaygın görüşe göre yabancı uyruklu gerek kişilerin taşınmazların mülkiyetini edinemeyecekleri ortaya çıkmaktadır. Özellikle başka bir ülkenin uyruğuna geçen İranlı kadını gayrimenkul edinme hakkından mahrum eden bu kanun maddesinden hareketle yabancı uyrukluların da gayrimenkul edinemeyecekleri sonucunu çıkarılmaktadır. Ancak yabancı sermaye çekmek için işletme kurmak, mevcut işletmeye ortak olmak isteyen kişiler ile tatil amaçlı kişilere konut edinimi ve işletmelere ortak olmak imkanı vermektedir. Her koşulda yabancıların İran'da bir iş veya endüstri kurma aşamasında konut sahipliğini almak için yabancı uyruklu ülkesinden özel izin alması gerekir. Yabancılar, İran vatandaşları gibi oturma veya iş amaçlı konut, daire, ofis gibi taşınmazları kiralama hakkına sahiptir. Beş yılı aşan durumlarda, kira sözleşmesinin noter tarafından hazırlanması ve kiranın tapu siciline işlenmesi gerekir. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin

[358] Razi Petrochemical Şirketi yöneticileri ve yönetim kurulu üyesi Sayın Ferhat Şenel ile sözlü görüşme.

mülkiyet ve yönetimlerindeki şirketlerin, şirket konusuyla ilgili olarak taşınmaz edinebilmeleri mümkündür. Ancak yabancıların kurdukları veya hisse devri yoluyla yönetim ve işletmeciliğini devraldıkları şirketlerin tasfiye edilmesi halinde arazi mülkiyetinin devlete dönmesi ve bedelinin hak sahiplerine ödenmesi gerekecektir. Diğer bir ifadeyle arazinin mülkiyetinin yabancı gerçek kişide kalması mümkün olamayacağına göre işletmelerin tasfiye edilmesine paralel arazinin de kamu mülkiyetine geçirilmesi söz konusu olacaktır.

Ülkede her alanda yabancı şirket kurulması ve faaliyete başlamalarına izin verilmediği ve özellikle *ekonomi, sanayi, maden, hizmet ve ziraat alanında yabancılara şirket kurabilmek için imtiyaz tanımak kesinlikle yasaklanmış, ancak* İran Ticaret Kanunu'na göre herkesin şirket kurma hakkının olduğu ve bu konuda İranlı veya yabancılar arasında bir ayrım gözetilmediği hüküm altına alınmıştır. Özellikle ana sanayi niteliğinde olan ve bütün büyük sanayi dalları ile dış ticaret, bankacılık, sigorta, barajlar, radyo ve televizyon, posta telgraf ve telefon, karayolu ve tren yolu ve gemicilik gibi önemli alanlarda faaliyette bulunan bütün işletmeler devlete ait olacaktır. Ancak özellikle son 8-10 yılda İran'da Türk girişimcilerin sanayi ve ticaret faaliyetleri hızla artış eğilimini sürdürmektedir. Türk girişim grubu yeni bir işletme kurmak yerine mevcut şirketin hisselerini satın alarak İran pazarına girişimciler kolaylıkla girebildiklerini, yeni bir yatırımı gerçekleştirmek için taşınmaz satın alarak işe başlamanın oldukça zor olduğu vurgulamaktadırlar. İran yabancı sermayeli firmalar için uygun yatırım iklimi ve çalışma koşullarına sahip ülke olarak görülmemekte, ancak ülkenin konumu, doğal kaynakları ve ekonomik potansiyeli, birçok yabancı firma için çekici bulunmakta ve sınırlama ve risklerine rağmen ülkede yabancı yatırımları hızlı artış göstermektedir. Son 10 yılda hızlanan özelleştirme sürecine birçok yabancı ve çok uluslu firmanın ilgi göstermesi, kamu ve özel şirketlerin hisselerini satın alan kişi ve kurumların çalışmalarını sürdürmesi, söz konusu ilginin her geçen gün artmasını sağlayan faktörlerin arasında yer almaktadır.

## 14. TÜRK CUMHURİYETLERİ'NDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ANALİZİ

Dünyada küreselleşme sürecinde gelişmekte olan ülkelerin yabancı sermayeyi çekebilmek için taşınır ve taşınmazlar üzerinde yabancılara ayni haklar ve diğer yetkiler tanıyarak yarıştıkları gibi, bu yarışta ülke bütünlüğünü ve kamu yararını koruyabilmek için de özel gayret gösterdikleri dikkati çekmektedir. Yabancı kavramı ile esasen yabancı ülke vatandaşları ve bunların kurdukları şirketler ile hisselerinin % 51 ve daha fazlasına sahip oldukları şirketler (yabancı ülke tüzel kişileri) kastedilmektedir. İnceleme sonuçlarına göre istisnasız bütün ülkeler taşınmazlar üzerinde yabancılara ayni hakları tanımada oldukça titiz davranmakta ve bu alanda çok katı düzenlemelerle uygulama yaklaşımları ile izleme-değerleme sistemi kurdukları gözlenmiştir. Zira bazı ülkeler taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının devlete ait olduğuna ilişkin düzenlemeler yapmakta ve hatta kendi vatandaşlarına bile mülkiyet hakkı tanımamakta, bazı ülkelerde yabancılar ile ülke vatandaşlarının eşit haklara malik olduğunu belirtilmiş ve diğer ülkelerden de eşitlik ilkesi çerçevesinde yabancı edinimleri konusunun düzenlenmesi istenmiştir. Bazı ülkelerde ise karşılılık ilkesi çerçevesinde konu düzenlemiş, bazı ülkeler ise bütün yabancılara taşınmazlar üzerinde aynı ölçüde hakları vermekte ve vatandaşlarına diğer ülkelerde hiç veya daha dar kapsamda hak tanınması halinde, ilgili ülke vatandaşların haklarının kısıtlanabileceği düzenlemiştir. Yabancılara taşınmaz edinimi olanağı sağlayan ülkelerin birçoğunda yabancı edinimine yasaklanan bölge ve taşınmaz türüne sıklıkla rastlanmaktadır.

Türk Cumhuriyetleri'nde 1990 sonrası dönemde bağımsızlığın kazanılması ile mülkiyete ilişkin kapsamlı düzenlemeler yapılmış, ancak taşınmaz mülkiyetinin yatay ve dikey kapsamı bakımından Türkiye'den farklı birer model ortaya koymuşlardır. Türk girişimcilerin Orta Asya Bölgesi ve Rusya'da artan yatırımları yanından özellikle Azeri, Kazak ve Rus iş adamlarının Türkiye'de yatırım projeleri geliştirme ve uygulama eğilimlerinin yüksek olması nedeniyle proje önerisinde sadece Azerbaycan ve Rusya'da durum analizi yapılacağının belirtilmiş olmasına karşın, Baltık Ülkeleri, Kazakistan, Özbekistan, Tacikistan ve Türkmenistan'da yabancıların taşınmaz edinimin analizinin yapılmasının yararlı olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Konunun gerek Türkiye, gerekse Türk Cumhuriyetleri ile komşu ülkeler yönünden önemi dikkate alınarak söz konusu ülkelerde kapsamlı analiz ve değerlendirmelerin yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ancak Proje önerisinde sadece Azerbaycan ile ilgili olarak alınan ülke raporları ve literatür araştırmasının sonuçları dikkate alınarak rapor hazırlanmasının yeterli olacağı düşünülmüştür. Bu kısımda Türk iş adamları için önemli görülen Orta Asya Ülkelerinin hukuk sistemlerinde yabancıların hukuki statüsü genel olarak tespit edildikten sonra söz konusu ülkelerin yasal

düzenleme ve uygulama örnekleri ışığında yabancıların taşınmaz (arazi ve bina) üzerinde sahip olabileceği ayni haklar (mülkiyet ve sınırlı ayni haklar) incelenmiştir.

### 14.1. Azerbaycan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi[359]

Ülkenin yüzölçümü 86.600 $km^2$ olup, ülke 1828 yılından bu yana toplam arazi varlığının yaklaşık % 70'ini kaybetmiştir. 10 Şubat 1828 tarihinde Türkmençay Sözleşmesi ile Azerbaycan; Araz Çayı sınır olmak üzere kuzey (% 35) ve güney (% 65) olarak ikiye bölünmüştür. Bu Sözleşme'den sonra 19. yüzyılın sonlarına doğru demografik yapıyı değiştirmek amacıyla Kuzey Azerbaycan'a değişik ülkelerden toplu şekilde Ermeniler yerleştirilmiştir. Aynı zamanda Rus işgalini kabullenemeyen yerli Türklerin bir kısmı şimdiki İran ve Kuzey Azerbaycan'ın değişik bölgelerine taşınmak zorunda kalmışlardır.[360]

Rusya'da gerçekleştirilen 1840 reformları gerekçe gösterilerek Kuzey Azerbaycan'ın 7.000 $km^2$'lik kısmı Dağıstan Vilayeti ile birleştirilmiştir. 29 Mayıs 1918 tarihinde Tiflis'teki Azerbaycan Demokratik Cumhuriyeti Hükümeti, Rusya ve diğer yabancı devletlerin baskısı ile Ermenistan Devleti'nin kurulması için 9.000 $km^2$'lik arazisini devretmek zorunda kalmıştır. 28 Nisan 1920 tarihinde Azerbaycan Demokratik Cumhuriyeti, Sovyetler Birliği tarafından işgal edildikten sonra Borçalı, Karayazı ve Zengezur Bölgeleri, Ermenistan ve Gürcistan ile birleştirilmiştir. 1948 - 1988 dönemindeki Sovyet hakimiyetinde sadece Ermenistan'a bağlanan yerleşim yerlerinden yaklaşık 400.000 Azeri, yaşadıkları yerleşimlerden Azerbaycan Cumhuriyeti'ne zorunlu olarak göç ettirilmiş ve zorunlu iskan tabii tutulmuşlardır. Ülkenin yüzölçümünün % 20'si, bazı devletler tarafından yapılan doğrudan ve dolaylı desteklerle Ermenistan tarafından işgal edilmiştir. Belirtilen hususlar doğal olarak Azeri halkı ve yönetiminde "yurtlarında tarihen olduğu gibi halen de bazı devletlerin gözü olduğu" biçimde ifade edilmektedir. Ülkede taşınmaz mülkiyeti ve yabancılara sağlanan haklar da açıkça yukarıda özetlenen tarihsel gerçeklerin etkili olduğu, yapılan yasal düzenlemelerin gerekçelerinde vurgulandığı gibi, yönetici ve uzmanlar tarafından da ifade edilmektedir.

Ülkede 19. yüzyıl ve 20. yüzyılın başında arazi mülkiyeti ve yapısı, Osmanlı Devleti ve İran'ın mülkiyeti meselelerine oldukça benzerlik göstermiştir. Mülkiyet sistemi Ekim 1917 Devrimi ile değişmiş ve mülkiyet hakları devlete geçmiştir. Sovyetler Birliği'ni oluşturan diğer cumhuriyetlerde olduğu gibi, Azerbaycan'da da araziler kolhoz ve sovhoz olarak bilinen kuramların tekeline bırakılmış ve sadece hanelere evlerinin çevresinde aile ihtiyaçlarına yönelik kullanım için en fazla 3-5 dekar araziye sahip olma hakkı verilmiştir[361]. Ülkenin 1991 yılında bağımsızlığını ilan etmesinden sonra özel mülkiyete geçiş dönemi başlamış, ancak birçok zorluğun ortaya çıkması nedeni ile tarım reformu istenen ölçüde uygulamaya taşınamamıştır. Halen ülkede özel mülkiyete geçiş dönemi tamamlanmamış olup, arazi varlığının özelleştirilmesi süreci devam etmektedir.

Azerbaycan'da 1995 yılında Anayasa'nın kabul edilmesinden sonra önemli hukuk reformları gerçekleştirmiştir.[362] Ülkede ekonomik değişim ve hızlı kalkınmanın temelleri 1995 yılında atılmıştır. Yeni anayasanın kabulü, özel mülkiyetin serbest bırakılması ve ardından özelleştirme ile devletin hantal kurumlarının özel sektöre devri ile oluşan rekabet ortamı, Aliyev'in istikrar politikaları ile ülkeyi ekonomik büyüme sürecine sokmuştur. Kolektif çiftlikler ve devlet çiftlikleri (solhoz ve kolhozlar) olarak Sovyet döneminden miras kalan sistem tasfiye edilerek yeni arazi mülkiyeti tesis edilmiştir[363].

Yabancılar için uluslararası sözleşmeler ve özellikle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne uygun hukuki statü belirlenmiş ve yabancı; Azerbaycan Cumhuriyeti vatandaşı olmayan ve diğer

---

[359] M.Yolçiyev ve F.Hüseynov "Azerbaycan Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Edinimine Yönelik Düzenlemeler ve Uygulama" Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara" ile Hamza Halilov "Azerbaycan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimine Yönelik Düzenlemeler ve Uygulamaların Değerlendirilmesi" Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara" adlı rapor ve araştırma ekibi tarafından yapılan çalışmalardan yararlanılarak hazırlanmıştır.

[360] Osman Nuri Aras, Yeni Yüzyılda Azerbaycan'ın Sosyo-Ekonomik Yapısı, İstanbul, TASAM Yayınları, 2004.

[361] Vefa Rızayeva, 19.yüzyıl sonu ve 20.yüzyıl başlarında Azerbaycan'da Toprak mülkiyeti, Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tarih Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 2000, İzmir.

[362] Azerbaycan'da demokrasiye geçiş süreci için genel olarak bkz., Audrey L. Altstadt, "Azerbaijan's Struggle Toward Democracy," Conflict, Cleavage, and Change in Central Asia and the Caucasus İçinde: Karen Davvisha ve Bruce Parrott, (Der.), Cambridge University Press, 1997, Cambridge, UK.

[363] Mehmet Dikkaya ve Adem Çaylak, Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu (USAK), Haydar Aliyev Döneminde Azerbaycan'ın Ekonomik ve Politik Dönüşümü: Fırsatlar ve Sorunlar, Cilt:3, Sayı:5:131-157, 2008, Ankara.

devletin vatandaşı olan kişi[364] olarak tanımlanmıştır. Yabancıların hukuki statüsü "Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasası", "Yabancıların ve Vatandaşlığı Olmayan Kişilerin Hukuki Durumu Kanunu", "Ülkeden Gitme, Ülkeye Gelme ve Pasaportlar Kanunu[365]", "İltica Kanunu", "Uluslararası Özel Hukuk Kanunu" ve diğer hukuki düzenlemeler ile belirlenmiştir. Yabancı yatırımlar ile ilgili güvenceler ise "Yabancı Yatırımların Korunması Kanunu" ile genel olarak ülkede yabancıların sahip bulundukları hak ve yükümlülükler üzerine kurulmuştur.

Anayasa'nın 69. maddesine göre yabancılar Azerbaycan'da bulunduğu zaman, kanun veya devletin taraf olduğu uluslararası sözleşmeler ile aksi öngörülmemişse, Azerbaycan vatandaşları ile eşit olarak bütün haklardan yararlanır ve bütün yükümlülükleri yerine getirirler[366]. Azerbaycan'da sürekli veya geçici ikamet eden yabancıların hak ve özgürlükleri yalnız uluslararası hukuk normlarına ve Azerbaycan Cumhuriyeti kanunlarına uygun olarak kısıtlanabilecektir. Yabancıların hukuki statüsünün esasını ülke vatandaşları ile eşit olma ilkesi oluşturmaktadır. Bununla birlikte birçok devlette olduğu gibi, yabancıların hakları kanunla veya uluslararası sözleşmelere uygun olarak kısıtlanabilmektedir. 1996 tarihli Yabancıların ve Vatandaşlığı Olmayan Kişilerin Hukuki Durumu Kanunu'nun 4. maddesinin 2. fıkrasına göre, "yabancıların hak ve özgürlüklerinin yerine getirilmesi, ülkenin ulusal çıkarlarına aykırı olmamalı[367] ve yabancılar Azerbaycan'ın Anayasası, kanunları ve diğer yasal düzenlemelerine uymak ve Azerbaycan halkının örf ve adetlerine saygı göstermek" zorunda olacaklardır.

Sosyalist insan hakları anlayışının üçüncü özelliğinin (veya sosyalist ekonomik varsayımların) anayasal yansımaları hala Azerbaycan anayasa sisteminde etkilerini hissettirmektedir. Bu konuda örnek olarak Anayasadaki mülkiyet hakkına ilişkin düzenlemeler gösterilebilir. Anayasaya göre Azerbaycan Cumhuriyeti bir sosyal devlettir. Anayasasının 16. maddesinde sayılan unsurlar, Azerbaycan'ın sosyal devlet karakterini açıkça ortaya koymaktadır. Ancak Anayasanın bunun da ötesine geçerek sosyalist dönemde geçerli olan devletçi anlayışın izlerini taşıdığı görülmektedir. Azerbaycan'da mülkiyet dokunulmaz ve devlet tarafından korunmaktadır (Md. 13/1). Buna ilave olarak Azerbaycan Devleti pazar ekonomisine geçiş sürecinde ekonominin gelişimi için gerekli olan şartları hazırlar, özel teşebbüsü garanti altına alır ve ekonomik ilişkilerde tekelleşme ve haksız rekabeti önler (Md. 15/II). Bu maddeler birlikte ele alındığı zaman, Azerbaycan Anayasasının liberal-kapitalist bir sistemi benimsediği düşünülebilmekte, ancak her iki maddenin de diğer fıkraları birlikte ele alındığı zaman, durumun böyle olmadığı kolaylıkla görülmektedir. Anayasa'nın 13. maddenin III. fıkrasına göre mülkiyet hakkından, insan ve vatandaş hak ve özgürlükleri, toplumun ve devletin menfaatleri ve şahısların şerefi aleyhine yararlanılamaz. Mülkiyet hakkına getirilen bu sınırlamalar içinde insan onuru, insan hak ve özgürlükleri ve hatta toplumun menfaatleri liberal-kapitalist bir sistemle bağdaşabilir, ancak liberal-kapitalist bir sistemde devletin menfaatlerini mülkiyet hakkının sınırları içinde saymak güç olacaktır. Ayrıca burada devlet menfaatlerinin hangilerinin mülkiyet hakkına aykırılık teşkil edebileceği de açıkça tartışma konusudur[368].

Ülkede yabancıların taşınmaz edinimde karşılılık ilkesi büyük önem taşımaktadır. Yabancıların ve Vatandaşlığı Olmayan Kişilerin Hukuki Durumu Kanunu'nun 4. maddesinin 3. fıkrasına göre; "yabancı devlet kendi ülkesinde Azerbaycan Cumhuriyeti vatandaşlarının hak ve özgürlüklerine kısıtlama getirirse, Azerbaycan Cumhuriyeti kanunu ile aynı kısıtlamalar söz konusu devletin vatandaşları için uygulanabilir. Bu tür kanun, onun kabulüne esas olmuş durum ortadan kalkınca, iptal edilir". Yabancıların hak, özgürlük ve ödevleri ile ilgili konular Yabancıların ve Vatandaşlığı Olmayan Kişilerin Hukuki Durumu Kanunu'nun II. bölümünde düzenlenmiş olup, bu kapsamda vatandaşlara uygulanan kurallara ilave olarak kişisel dokunulmazlık, konut dokunulmazlığı ve tutuklanan veya hapsedilen yabancılarla ilgili Dışişleri Bakanlığı'na bilgi verilmesi zorunluluğu öngörülmüştür. Yabancılar mevzuata göre belirlenmiş kurallar uyarınca

---

[364] http://confinder.richmond.edu/admin/docs/local_azerbaijan.pdf; Erişim Tarihi: 29.11 2013.

[365] Yabancıların ülkeye giriş ve çıkışları ile ilgili konular söz konusu kanunda düzenlenmiş ve ayrıca yabancılar Bakanlar Kurulu'nun belirlediği kurallara uygun olarak ilgili devlet kurumunda kayıt altına alınmaktadırlar.

[366] http://www.concourt.am/armenian/legal_resources/world_constitutions/constit/azer/azerbaijan-old-e.htm; Erişim Tarihi: 29.11.2013.

[367] http://www.azerb.com/az-law-foreigners.html; Erişim Tarihi: 29.11.2013.

[368] Levent Gönenç, Azerbaycan Anayasası Üzerine Notlar, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:47, Sayı:1-4: 185-220, 1998, Ankara.

ülkede seyahat etme serbestisine ve oturma haklarına sahiptirler.[369] Yabancılar bakımından özel hukuk ilişkilerinde eşitlik ilkesinin (ulusal rejimin) kabul edildiği, 2000 yılında yürürlüğe giren Uluslararası Özel Hukuk Kanunu'nun 15. maddesinde de açıkça tespit edilmiştir[370]. Yabancıların, ülke vatandaşları ile eşit şartlarda nikah, sosyal güvence, dinlenme, eğitim, sivil toplum örgütlerine katılım, konut (daire) alma hakları ve din özgürlüğü bulunmaktadır.

Yabancılar Azerbaycan'da çalışma hakkına da sahiptirler. Zira Yabancıların ve Vatandaşlığı Olmayan Kişilerin Hukuki Durumu Kanunu'nun 11. maddesi ve İş Kanunu'nun 13. maddesi çalışanlar açısından eşitlik ilkesini tespit etmiştir. Bununla birlikte, vatandaşlık şartı arayan görevler dışında işe giriş çalışma iznine tabidir. Azerbaycan'da faaliyette bulunan yabancı tüzel kişilerin, şube ve temsilciliklerin müdür ve müdür yardımcısı görevlerine getirilen yabancılar ile yabancı uyruklu girişimci gerçek kişiler için çalışma izni aranmamaktadır.

Azerbaycan'da yabancılara ilişkin kısıtlamalar ise; (i) yabancılar tarafından dini tebliğ yapılması yasağı, (ii) Azerbaycan Cumhuriyetinde sürekli ikamet etmeyen yabancılar için kanun ve uluslararası sözleşme ile aksi öngörülmemişse eğitimin ücretli olması, (iii) yabancıların siyasi partilere üye olmaları yasağı ve (iv) yabancıların seçmek ve seçilmek hakkına sahip olmaları yasağı olarak sıralanabilir. Bununla birlikte birçok ülkede olmamasına rağmen, Azerbaycan mevzuatında karşılılık ilkesine uymak şartı ile bazı yabancılara belediye seçimlerinde oy verme hakkı tanınmıştır. Seçim Kanunu'nun 12.3. maddesine göre, "seçmenler için öngörülen şartlara cevap veren, ilgili belediye bölgesinde 5 yıldan fazla ikamet eden yabancılar belediye seçimlerinde oy verme hakkına sahiptir. Söz konusu yabancının vatandaşı olduğu devletin Azerbaycan vatandaşlarına aynı hakkı sağlaması koşulu aranmaktadır. Bu durum haricinde yabancıların seçimlere ve seçim propagandasına katılma hakları bulunmamaktadır.

Ülkenin 86.600 $km^2$ olan arazi varlığının büyük bir kısmının devlet mülkiyetinde olduğu dikkate alınırsa, İngiltere mülkiyet yapısına benzer bir modelin uygulanması, yabancı sermayenin ülkeye çekilmesi açısından faydalı bulunmaktadır. Devlet Arazi ve Harita Komitesinin raporuna göre ülkenin 8.641.506 hektar[371] olan arazi varlığının 4.913.639 hektarı devlet (% 56,8), 2.032.744 hektarı belediye (% 23,5) ve 1.695.123 hektarı ise özel mülkiyete (% 19,7) konu edilmiş olup, özelleştirme ve reform yönünden katedilmesi gereken önemli bir yolun olduğu ve reformların başladığı 1995 yılından bu yana geçen süre boyunca arazi mülkiyeti sistemindeki değişim ve dönüşümün yeterli düzeye çıkartılamadığı değerlendirmesinin yapılması hatalı olmayacaktır.

**i. Taşınmaz Mülkiyeti ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi:** Temel ilke Azerbaycan'da yabancıların arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinmelerinin yasak olmasıdır. Ülkenin bağımsızlığını ilan etmesinden sonra özel mülkiyet rejimi ve özel teşebbüsü istisnasız tanınmış ve bunu destekleyen hukuk devletinin ilke olarak benimsendiği dünyaya ilan edilmiştir[372]. Bu doğrultuda pek çok yasal düzenleme gerçekleştiren Azerbaycan devleti özellikle 16 Temmuz 1996 yılında kabul ettiği Toprak Reformu Kanunu ile ülkede toprak reformunu[373] gerçekleştirerek, daha öncesinde devlete ait olan toprağı parselleyerek ivazsız (bedelsiz) olarak vatandaşlarının mülkiyetine devretmiş ve bir materyal olan taşınmazı, arsa veya arazi halinde özel hukuk akitlerine konu yapmıştır[374]. Bununla birlikte tarihi gerçekleri de unutmayarak yabancılara arazi üzerinde mülkiyet

---

[369] http://www.azerbaijans.com/content_1777_tr.html; Erişim Tarihi: 02.02.20014.

[370] http://cis-legislation.com/document.fwx?rgn=2633; Erişim Tarihi: 29.11.2013.

[371] Bu 8.641.506 hektarın, 4.353.808 hektarı tarımsal amaçlı (tarım arazilerinin 1.683.480 hektarı ise ekili arazi ve kalan 2.670.328 hektarı mera ve otlaklar), 260.019 hektarı konut amaçlı (bu toprakların yaklaşık % 50'si devlet mülkiyetinde bulunmaktadır), 350.143 hektarı sanayi, yol, tele-komünike, savunma ve diğer amaçlı arazilerdir (Bu arazilerin yaklaşık % 50'si devlet mülkiyetinde bulunmaktadır). Kalan arazilerin tamamı devlet mülkiyetinde bulunup, aşağıdaki gibi tasnif edilmektedir: 393.514 hektarı özel koruma amaçlı; 731.571 hektarı orman; 47.056 hektarı su havzaları ve 185.094 hektar ise yedek fon arazileridir. http://www.dtxk.gov.az/main/showNews_az.jsp?newsId=350, Erişim Tarihi: 02/01/2012; Mitat Çelikpala, İhsan Çolak - Mehmet Dikkaya - Çağrı Erhan-Aysun Gürbüz - Kamer Kasım - Samir Mardanov - Güner Özkan-Cavid Veliyev - Reha Yılmaz, Kafkasya'nın Yükselen Yıldızı İlham Aliyev Döneminde Azerbaycan (İçinde: Piyasa Ekonomisine Geçiş Sürecinde Azerbaycan), Atatürk Kültür, Dil Ve Tarih Yüksek Kurumu, Atatürk Araştırma Merkezi Yayınları, 2013, Ankara, s.228.

[372] Bakınız.18 Ekim 1991 tarihli Azerbaycan Bağımsızlık Hakkında Anayasal Kanununun giriş bölmesine ve 25 Mayıs 1991 tarihli Azerbaycan İktisadi Bağımsızlık Hakkında Anayasal Kanunun giriş.

[373] Geniş anlamda toprak (tarım) reformu arazi-insan ilişkilerinin ekonomik verimlilik ve sosyal adalet ilklerine göre yeniden düzenlemeyi amaçlayan çok yönlü bir tedbirler bütünü, geniş kapsamlı bir sosyo-ekonomik program paketi olarak görülmektedir. Bakınız: F.Eren ve V.Başpınar, Toprak Hukuku, Ankara 2007, s.121.

[374] TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Yabancılara Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Karşısında Türkiye

hakkı yerine kira hakkını tanımıştır. Zira Toprak Reformu Kanunu'nun "arazilerin özel mülkiyete ve kullanıma verilmesi" başlığını taşıyan 4. maddesine göre, "arazi, Azerbaycan Cumhuriyeti vatandaşlarının ve tüzel kişilerinin özel mülkiyetine verilir. Azerbaycan Cumhuriyeti vatandaşı olmayan kişilere, yabancı ülke tüzel ve gerçek kişilerine arazi sadece kullanma hakkı ile verilir veya kira (icare) sözleşmesi ile kiralanır".

Toprak Reformu Kanunu'nun 4. maddesinin 2. cümlesi 27 şubat 2001 tarihinde 96-IIQD sayılı Kanun ile değiştirilmiş olup, bu değişiklik "yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişileri ve uluslararası kurum ve kuruluşlar, ayrıca yabancı devletler Azerbaycan Cumhuriyetinde arazileri sadece kira (icare) sözleşmesi ile kiralayabilirler" hükmüne amirdir. 1996 yılına kadar Azerbaycan'da arazi özel mülkiyete konu olmadığı için hem ülke vatandaşları, hem de yabancılar arazi üzerinde özel mülkiyet kuramadıkları gibi, bu yasak yabancılar için Toprak Reformu Kanunu'nun 4. maddesi ile devam ettirilmiş ve 19 Aralık 1997 tarihinde kabul edilmiş Özelleştirilen Müessese ve Binaların Yerleştiği Arazilerin Satılması Kurallarına İlişkin Yönetmelik, 25 Temmuz 1999 tarihinde kabul edilmiş Arazi Kanunu ve diğer yasal düzenlemeler ile pekiştirilmiştir. Özelleştirilen Müessese ve Binaların Yerleştiği Arazilerin Satılması Kurallarına İlişkin Yönetmeliğin 5. maddesine göre; "yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişileri ve uluslararası kurum ve kuruluşlar, ayrıca yabancı devletler tarafından devlet müessese ve binaları özelleştirildikçe, onların yerleştiği arsa-arazinin kamu (devlet veya belediye) mülkiyetinde kalması kaydıyla mevzuatta düzenlenmiş üsulde yukarıda yazılı bulunanlara satın alma hakkına sahip olmadan kiralanır".

Arazi Kanunu'nun "tüzel ve gerçek kişilerin arazi üzerinde haklarının genel durumu" başlığını taşıyan 48. maddesinin 3. fıkrasına göre "yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişileri, uluslararası kurum ve kuruluşlar, ayrıca yabancı ülke devletleri Azerbaycan Cumhuriyeti'nde arazileri sadece kira (icare) sözleşmesi ile kiralayabilirler"[375]. Yasal düzenlemeler ve uygulamaların analizinden Azerbaycan'da açıkça yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmazın mülkiyetini edinme haklarının olmadığı, sadece taşınmazı kiralayabilme olanaklarının olduğu anlaşılmaktadır. Bu durum hem kamu işletmelerinin özelleştirilmesine katılacak olan yabancı gerçek ve tüzel kişiler, hem de yeni işletme kuracak olan yabancılar için geçerli olan temel ilkedir. Ülkede taşınmaz mülkiyeti ve yabancı edinimi açısından seçilen ve uygulanan modelin temel gerekçesi yukarıda kısaca açıklanan "tarihi gerçekler" ve ülke topraklarına yönelik yabancıların talepleri olarak gösterilmektedir. Önceki deneyimler söz konusu endişelerin yerinde olduğunu göstermektedir. İnceleme sonuçlarına göre Azerbaycan kamu yararını korumak amacıyla yabancılara arazi üzerinde mülkiyet hakkını vermemektedir. Diğer bir ifadeyle ülkenin zengin doğal kaynaklara malik olması, bulunduğu jeo-politik konumu ve özellikle yaşadığı tarihi gerçekler sebebiyle kendi arazilerini kamu yararı için koruma amacına yönelik düzenleme ve uygulamalar yapılmaktadır. Bazı yapıcı teklifler olmasına karşın, yerel uzmanlar ülkenin bu konuda yeteri kadar isabetli bir hukuki düzenleme ve politika izlediğini düşünmektedirler. İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme'ye 1 Nolu Ek Protokole göre kamu yararı gerekçe gösterilerek ve ilgili yasal düzenlemelerde açıkça tanımlanmak koşuluyla yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinim haklarının kısıtlanması veya tamamen edinim yasağının uygulanması mümkün olabilecektir.

Ülkede yabancı gerçek ve tüzel kişilerin arazi edinimi, ancak uzun süreli kiralama biçiminde olmakta olup, bu yönden ülkenin mevzuat ve uygulamaları İngiltere, Rusya, Çin ve hatta İran ile büyük ölçüde benzerlik göstermektedir. Türkiye'de 6302 Sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu değiştirilmeden (18.05.2012 tarihinden) önceki dönemde Türkiye ile İngiltere arasında taşınmaz ediniminde karşılıklı işlem koşulunun mevcut olduğundan hareketle uygulama yapılmıştır. Arazinin kullanımı yönünden hemen hemen aynı hakların sağlandığı Azerbaycan ise aynı kapsama alınmamıştır. Belirtilen ülkeler arasındaki temel fark İran'ın düzenleme ve uygulamaları olup, İran İslam Cumhuriyeti'nin durumu da ayrıca kapsamlı olarak analiz edilmiş ve elde edilen sonuçlar rapor edilmiştir. Diğer bir ifadeyle Türk Cumhuriyetleri ile İngiltere arasında taşınmaz mülkiyetinin yabancılar tarafından edinimi ve kullanımı yönlerinden önemli farklılıkların olmadığı, konunun özellikle Dışişleri Bakanlığı tarafından rasyonel olarak değerlendirilip karşılıklı işlem ile ilgili tutarlı değerlendirme yapılamadığı dikkati çekmektedir. Konunun uzmanlık gerektirmesi ve karşılıklı işlem ile ilgili bilgilerin hatalı biçimde konunun uzmanı olmayan ve diplomatik işlerde uzman olan

---

Toprakları, httpwww.hkmo.org.trresimlerekler11EB_090409688550f3c_ek.pdf – 25.12.2011; Erişim Tarihi:02.09.2013.

[375] http://vn.taxes.gov.az/2009/uploads/qanun/2011/mecelleler/torpaq_mecellesi_eng.pdf Erişim Tarihi: 30.11.2013.

kurumdan sorulması, söz konusu işlemlerde belirgin hataların yapılmasına neden olmaktadır.

**ii. Taşınmaz Edinimin Yabancı Yatırımlar Açısından Analizi:** Ülkede ayrım yapılmadan kamu yararı gerekçesi ile yabancılara arazi üzerinde mülkiyet hakkı verilmiştir. Bu sebeple hiçbir devlet ile arazi üzerinde mülkiyet hakkının karşılıklı verilmesine ilişkin sözleşme yapılmamıştır. Yaptığı iki taraflı ve çok taraflı uluslararası anlaşmalarda da bu hususun özenle düzenlendiği tespit edilmiştir[376]. Örneğin, Azerbaycan'ın değişik ülkeler ile yaptığı Yatırımların Karşılıklı Teşviki ve Korunması Anlaşmalarında; "yatırım terimi, ev sahibi tarafın ülkesindeki yasalara ve diğer mevzuata uygun olarak, bunlarla kısıtlı olmamak koşuluyla aşağıda belirtilen kıymetleri ifade eder. Taşınır ve taşınmazlar, aynı zamanda ipotek, haciz, rehin gibi ayni haklar; …" biçiminde tanımlanmıştır. Bu yolla Azerbaycan, kendi ulusal yasaları ve diğer mevzuatına uygun olarak sözleşme yaptığı ülke vatandaşlarına haklar tanımaktadır. Ülkenin ulusal mevzuatı yabancılara arazi üzerinde mülkiyet hakkı tanımadığı için, Yatırımların Karşılıklı Teşviki ve Korunması Anlaşmalarının yapıldığı ülke vatandaşları ve tüzel kişileri dahi Azerbaycan'da arazi mülkiyetini edinememektedirler.

Azerbaycan Hukuku Sistemi'nde üzerinde durulması gereken temel konulardan biri de yabancıların ülkede kurdukları tüzel kişiliklerin durumunun farklılık göstermesidir. Bu bakımdan "Azerbaycan'da tescil edilmiş yabancı sermayeli şirketler arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinebilirler mi?" sorusunun açıklığa kavuşturulması gerekir. Bu konuya Arazi Kanunu'nun 48/3. maddesindeki "yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişileri, uluslararası kurum ve kuruluşlar, ayrıca yabancı ülke devletleri Azerbaycan Cumhuriyeti'nde arazileri sadece kira (icare) sözleşmesi ile kiralayabilirler" hükmü bakımından değerlendirme yaparak yaklaşmak gerekir. Zira, Azerbaycan'da tescil edilmiş şirketin sermayesinin tamamı yabancı kişi ve kurumlara ait olsa bile söz konusu işletme "yabancı tüzel kişi değil, kanunen Azerbaycan Cumhuriyeti tüzel kişisi olarak kabul edilmektedir. Buna göre "Azerbaycan'da tescil edilmiş yabancı sermayeli şirketlerin arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinebilecekleri" açıktır.

Özellikle 12 Aralık 2003 tarihinde kabul edilmiş olan Tüzel Kişilerin Tescili ve Devlet Sicili Kanununun "temel kavramlar" başlığını taşıyan 2. maddesine göre, "Azerbaycan Cumhuriyeti arazileri dışında kurulmuş (tescil edilmiş) tüzel kişi yabancı ülke tüzel kişisidir" hükmüne amirdir. Bu hükmün zıt manasından anlaşıldığı gibi, Azerbaycan'da kurulmuş (tescil edilmiş) tüzel kişiler, Azerbaycan tüzel kişisi olacak ve dolayısıyla Arazi Kanunu'nun 48/3'cü maddesinin yasağı dışında ele alınacak ve arazinin mülkiyet hakkını edinebilecektir. Bununla birlikte 15 Ocak 1992 tarihinde kabul edilen Yabancı Yatırımların Korunması Kanunu ile yabancı yatırımcıların Azerbaycan'da arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinemeyecekleri hükme bağlanmıştır. Zira Yabancı Yatırımların Korunması Kanunu'nun "yabancı yatırım ve onun yatırılma şekli" başlığını taşıyan 3. maddesinin "q" fıkrasına göre, "yabancı yatırımcılar arazi ve diğer doğal kaynaklardan kullanma haklarının, ayrıca diğer malvarlığı haklarının edinilmesi yolu ile Azerbaycan Cumhuriyeti'nde yatırım yapabilirler". Konunun derinliğine değerlendirilmesi bakımından "yabancı yatırımcı kavramının" tespiti önem arz etmektedir.[377]

Azerbaycan Hukuku'nda kimin yabancı yatırımcı olduğunu, Yabancı Yatırımların Korunması Kanunu'nun 2. maddesi ve 16 Mayıs 2000 tarihinde kabul edilen Devlet Taşınmazının Özelleştirilmesi Kanunu'nun 1. maddesi hükme bağlamaktadır. Yabancı Yatırımların Korunması Kanunu'nun 2. maddesine göre "Azerbaycan Cumhuriyetinde yabancı yatırımcılar; (i) yabancı ülke tüzel kişileri, (ii) yabancı ülke vatandaşları, vatansızlar ve Azerbaycan dışında sürekli yaşayış yeri bulunan Azerbaycan vatandaşları (şu şartla ki, onlar vatandaşı olduğu veya sürekli yaşadıkları ülkede ticari faaliyet ile iştigal etmek için sicile kayıtlı bulunsunlar), (iii) yabancı devletler ve (iv) uluslararası kuruluşlar" olarak sıralanmıştır[378]. Devlet Taşınmazının Özelleştirilmesi Kanunu'nun 1. maddesinde ise, Yabancı Yatırımların Korunması Kanunu'nun 2. maddesindeki tanım kısmen değiştirerek benimsenmiştir. Zira Devlet Taşınmazının Özelleştirilmesi Kanunu'nun 1. maddesine

---

[376] Azerbaycan Anayasası'nın 151. maddesine göre, *"Azerbaycan'ın taraf olduğu uluslararası anlaşmaların Anayasa ve referandum yoluyla kabul edilen kanunlar istisna olmakla diğer kanunlardan üstün olduğu, başka bir ifade ile Azerbaycan'ın katıldığı uluslararası sözleşme hükümleri ile milli kanun hükümlerinin farklı olduğu halde uluslararası sözleşme hükümlerinin uygulanacağı kabul edilmiştir".* Bu sebeple Azerbaycan iki veya çok taraflı uluslararası anlaşma ile her hangi bir ülkenin vatandaşına ve tüzel kişilerine toprak üzerinde mülkiyet edinme hakkı tanırsa, Arazi Kanunu ve diğer kanunların yasağına rağmen ilgili uluslararası anlaşma uygulanacaktır.

[377] http://aic.az/pdf/Protection.pdf; Erişim Tarihi: 02.02.20014.

[378] http://www.azerb.com/az-law-for-invest.html; Erişim Tarihi: 310.11.2013.

göre "yabancı yatırımcı-yabancılar, vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişileri ve temsilcilikleri, ayrıca esas sermayesinin % 50'den çoğu yabancı sermaye olan Azerbaycan Cumhuriyeti tüzel kişileri" yabancı olarak tanımlanmıştır.[379]

Devlet Taşınmazının Özelleştirilmesi Kanunu tarih olarak Yabancı Yatırımların Korunması Kanunu'ndan daha yeni olması sebebi ile 16 Şubat 2011 tarihinde kabul edilen Mevzuata İlişkin Anayasal Kanunun 10. maddesinin 5. fıkrasının "yeni tarihli mevzuat işlemi (genel düzenleyici işlem) aynı konuda aynı kurumun daha önce kabul ettiği mevzuat işlemine (genel düzenleyici işleme) aykırı bulunursa, yeni tarihli mevzuat işlemi uygulanacaktır" hükmü gereğince "kimin yabancı yatırımcı olduğu" sorusu Devlet Taşınmazının Özelleştirilmesi Kanunu'nun 1. maddesine göre esasen cevap bulmuş olmaktadır. Bu koşullarda sermayesinin % 50'sinden daha fazlası yabancı sermayeli Azerbaycan'da tescil edilmiş şirket de yabancı sermayeli Azerbaycan şirketi olarak kabul edilecektir. Bu durumda Arazi Kanunu'nun 48/3. maddesinin yasağı Yabancı Yatırımların Korunması Kanunu'nun 3. maddesinin "q" fıkrası ile genişletilmiş olunacak ki, bunun da kabul edilmez olduğu yolunda yerel uzmanların görüş birliği içinde oldukları gözlenmiştir.

Arazi Kanunu'nun yürürlük tarihi olarak Yabancı Yatırımların Korunması Kanunu'ndan daha yeni olması sebebiyle Mevzuata İlişkin Anayasal Kanunun 10. maddesinin 5. fıkrası gereğince Yabancı Yatırımların Korunması Kanunu'nun 3. maddesinin "q" fıkrası burada uygulanamayacaktır. Diğer bir ifadeyle sermayesinin tamamı yabancı kaynaklı bulunan fakat Azerbaycan Cumhuriyeti'nde tescil edilmiş tüzel kişiler, Azerbaycan'ın tüzel kişisi olduğu için arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinebilirler. Bu mahiyette bulunan tüzel kişiler her ne kadar kolay bir şekilde merkezlerini değiştirebilseler bile, onların sicilden silinmesi ve tasfiyesi gibi hayati önem taşıyan ve Azerbaycan'da edindikleri arsa ve arazilerin de kaderini belirleyen işlemleri sadece Azerbaycan Hukuku gereğince gerçekleştirilebilir[380]. Dolayısıyla sicilden silinme ihtimali bulunan yabancı sermayeli Azerbaycan şirketleri mülkiyetinde bulunan arsa ve arazileri Azerbaycan Cumhuriyeti vatandaşlarına veya tüzel kişilerine devretmedikçe onların sicilden silinmesi mümkün değildir. Diğer taraftan yabancı bir ülkede gerçekleştirilen tasfiye sonucunda ilgili arazilerin yabancı tüzel veya gerçek kişilerin mülkiyetine intikali gerçekleşse bile, ilgili kararların Azerbaycan'da kamu yararının korunması ilkesi gereğince uygulanması mümkün olmayacaktır.

Yabancı sermayeli fakat Azerbaycan'da tescil edilerek kurulmuş şirketlere arazi üzerinde mülkiyet hakkının tanınması halinde kamu yararı ilkesi sarsılmayacağı gibi, yabancı yatırımcılara bu konuda ayrıcalık temin edilerek onların Azerbaycan'da yatırım yapma, şirket kurma yönünde teşviki de gerçekleşecek, ülkeler arasındaki yabancı yatırımın çekilmesi konusundaki yarışta önemli bir imkan edinilecektir. Diğer yandan yabancı ülke tüzel kişilerinin Azerbaycan'da kurdukları ve tescil ettikleri temsilciliklerle ilgili olarak aynı şeylerin kaybedilmesi mümkün değildir. Zira ilgili temsilciliğin ayrıca tüzel kişiliği bulunmadığı gibi, yabancı ülke tüzel kişisinin Azerbaycan'daki temsilcisi olduğu için edindiği haklar aslında yabancı ülke tüzel kişisine ait olacaktır.[381] Dolayısıyla yabancı ülkelerin Azerbaycan'da kurdukları temsilcilikler Arazi Kanunu'nun 48/3. maddesinin yasağı kapsamında kabul edilecek ve Azerbaycan'da arazi mülkiyeti edinemeyeceklerdir.

Yabancı sermayeli firmaların taşınmaz edinimine yönelik kuralın tek istisnasının Arazi Kanunu'nun 49/4. maddesi olduğu saptanmıştır. Arazi Kanunu'nun 48/3. maddesinin hükmünden anlaşıldığı gibi, yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişileri, uluslararası kurum ve kuruluşlar, ayrıca yabancı ülke devletleri Azerbaycan'da arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinemezler. Bu kuralın tek istisnası ise, Arazi Kanunu'nun 49. maddesinin 4. fıkrasında düzenlenmiştir. Bu düzenlemede; "yabancı ülke tüzel kişileri ve gerçek kişileri arsa ve araziler üzerinde miras, bağışlama ve ipotek akdi gereğince mülkiyet hakkı edindikleri halde 1 yıl içinde bu mülkiyeti Azerbaycan Cumhuriyetinin mevzuatına uygun olarak devretmelidir. Bu yükümlülüklerin yerine getirmedikleri veya yerine getiremedikleri takdirde taşınmazın bulunduğu yerdeki Yerel İcra Hakimiyeti (valilik) veya Belediye ilgili taşınmazın mülkiyetini kanunda düzenlenmiş usulde satın almakla mükelleftir. Yabancı ülke tüzel ve gerçek kişileri arsa veya arazi üzerinde edindikleri mülkiyet hakkını mevzuata uygun devretmezlerse taşınmazın bulunduğu yerdeki yerel icra hakimiyeti (valilik) veya belediye arsa veya araziyi bu Kanunda düzenlenmiş şekilde mecburen

[379]Bakınız: Law of Azerbaijan Republic On Privatization Of State-owned Property.

[380] Zira Devletler Özel Hukuku Kanununun 12. maddesine göre, tüzel kişinin kurulduğu (tescil edildiği) ülke hukuku onun istinat ettiği (statüsüne uygulandığı) hukuktur.

[381] http://www.bhm.az/templates/bhm/images/Doing_Business_in_Azerbaijan_FULL.ppt; Erişim Tarihi: 02.02.20014.

satın alır”[382] hükmüne amirdir.

Arazi Kanunu’nun 49/4. maddesi ile kanun koyucu miras veya bağışlama yolu ile yabancı ülke tüzel ve gerçek kişilerine Azerbaycan’da arsa ve arazi mülkiyetinin intikaline imkan vererek, miras hukuki ve bağışlama akdi ilkeleri “yabancılar arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinemez” kuralı gereğince lüzumsuz istisna getirilmesine engel olmuştur. Bununla birlikte kanun koyucu aynı maddede ilgili yabancılara bir yıl içinde mülkiyetini edindikleri arsa veya araziyi satma görevini de yükleyerek “yabancılar arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinemez” kuralı ile korunmaya çalışılan kamu yararı ilkesinin ihlalini de engellemeye çalışmıştır. Diğer bir ifadeyle kanun koyucu bu yolla miras hukuku ve bağışlama akdi ilkeleri ile “yabancılar arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinemez” kuralı arasında uyum temin etmiştir. Bununla birlikte Kanun Koyucunun, Arazi Kanunu’nun 49/4. maddede “yabancı ülke tüzel kişileri ve gerçek kişilerinin arsa ve araziler üzerinde ipotek akdi gereğince de mülkiyet hakkı edinebildiklerini” düzenlemesi isabetli bulunmamaktadır. Zira Azerbaycan Medeni Kanunu’nun 319.1. maddesinin 2. cümlesi; “borçlu ipotek ile temin edilmiş borcunu[383] ifa etmediği veya ifayı geciktirdiği halde üzerinde ipotek tesis edilmiş taşınmazın mülkiyetinin kendiliğinden alacaklıya (ipotek hakkı sahibine) intikal edeceğinin önceden kararlaştırılması hükümsüzdür” hükmüne amirdir. İlgili hükümden anlaşıldığı gibi, üzerinde ipotek tesis edilmiş arsa veya arazinin mülkiyetinin ipotek hakkı sahibine veya başka bir kimseye kendiliğinden intikal etmesi mümkün değildir. Yani ipotek ile yüklenmiş taşınmazın mülkiyetinin başka bir kimseye intikal etmesi için onun açık satışının teşkil edilmesi gerekir. Açık satış yolu ile ipotek hakkı sahibi olan veya olmayan yabancının ilgili taşınmazın mülkiyetini edinme hakkına malik olduğunu kabul etmek, Arazi Kanunu’nun 48/3. maddesi gereğince mümkün değildir. Bu sebeple Arazi Kanunu’nun 49/4. maddesinde yabancı ülke tüzel kişileri ve gerçek kişilerin arsa ve araziler üzerinde ipotek akdi gereğince de mülkiyet hakkı edinebildiklerinin düzenlenmesi doğru olmamıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar dışında aynı biçimde Arazi Kanunu’nun “arsa veya arazinin rehin (ipotek) edilmesinin özellikleri” başlığını taşıyan 89. maddesinin 8. fıkrasında da gözlemlenmektedir. Zira bu hüküm; ”ipotek hakkı sahibi yabancı ülke tüzel veya gerçek kişisiyse ipotek sözleşmesinde, - ipotekle temin edilmiş borç ifa edilmezse, üzerinde ipotek hakkı tesis edilmiş arsa veya arazinin en geç bir yıl içinde mecburen satılacağı - şartı yazılmalıdır” biçimindedir. Bu hüküm şöyle bir sonuç doğurmaktadır: “yabancı lehine ipotek hakkı ile yüklü edilmiş arsa veya arazi satışa çıkarıldığı zaman yabancı da onu satın alabilir ve o, satın aldıktan sonra ilgili arsa veya araziyi bir yıl içinde satmakla mükelleftir”. Uzmanlara göre bu sonuç pratik olmadığı gibi, Arazi Kanunu’nun 48/3.maddesi gereğince de mümkün olamayacaktır.

**iii. Sınırlı Ayni Hakların Edinimi Yönünden İnceleme[384]:** Ülkede sınırlı ayni hakların yabancılara verilmesini yasaklayıcı herhangi bir hüküm bulunmamakla birlikte, değişik hükümler bu hakların bir kısmının yabancılara verilmesinin mümkün olduğunu dolaylı olarak düzenlemektedir. Bu fikri Arazi Kanunu’nun 3. maddesinin 3. fıkrası da onaylamaktadır. İlgili hükme göre, “yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişileri, uluslararası kurum ve kuruluşlar, ayrıca yabancı devletler arazi ile hukuki ilişkilerin süjeleri[385] olurken, söz konusu Kanunun 48. maddesinde düzenlenmiş sınırlamalar dikkate alınmalıdır”. Arazi Kanunu’nun 48/3. maddesi yabancılara arsa veya arazi üzerinde sadece mülkiyet hakkı tanımayan ve sadece kiralama hakkı tanıyan bir hükümdür. Dolayısı ile Arazi Kanunu’nun 3/3. ve 48/3. maddelerinin hükümleri dikkate alınarak denilebilir ki, Azerbaycan Hukukunda yabancılar arsa veya arazi üzerinde sınırlı ayni hakları edinebilirler. Bununla birlikte konuyu sınırlı ayni haklarla ilgili hükümler bakımından da incelemek faydalı olacaktır:

- **(1) Rehin Hakkı:** Azerbaycan Hukuku’nda arsa veya arazi üzerinde kurulabilen rehin hakkı, ipotek (Arazi Kanunu, Md.89) ve ipotek senedi (Azerbaycan Medeni Kanunu, Md.1078-2) olarak tasnif edilmekte ve yabancılar hem arsa veya arazi üzerinde ipotek hakkına, hem de ipotek senedine sahip olabilmektedirler. Zira Arazi Kanunu’nun 89/8. maddesine göre; “ipotek hakkı sahibi

---

[382] Bu hükümdeki devlet kurumu yerel yürütme kurumudur. Bakınız: 4 Ağustos 1999 tarihli 176 sayılı Fermanın 2/2. maddesi.

[383] Aslında ipotek ile alacak temin edilmektedir, Kanun Koyucunun borcun temin edildiğini ifade etmesi isabetli değildir.

[384] http://vn.taxes.gov.az/2009/uploads/qanun/2011/mecelleler/torpaq_mecellesi_eng.pdf Erişim Tarihi: 30.12.2013.

[385] Arazi Kanunu Md.3.4’e göre “toprakla ilgili hukuki ilişkilerin objesi toprak arazisi ve onun üzerindeki haklardır” hükmüne amirdir.

yabancı ülke tüzel veya gerçek kişisiyse ipotek sözleşmesinde, - ipotekle temin edilmiş borç ifa edilmezse, üzerinde ipotek hakkı tesis edilmiş arsa veya arazi en geç bir yıl içinde mecburen satılacaktır-şartı yazılmalıdır" hükmü bulunmaktadır. İlgili hükümden açıkça anlaşıldığı gibi, yabancı kişilerin lehine Azerbaycan'da arsa veya arazi üzerinde ipotek hakkı tesis edilebilmektedir.

İpotek senedinin düzenlendiği Medeni Kanunun "medeni (mülki) hukuk mevzuatının kişilere göre uygulanması" başlığını taşıyan 9. maddesinin 2. fıkrasına göre, "medeni (mülki) hukuk mevzuatında düzenlenmiş hükümler, kanunla aksi düzenlenmedikçe yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişilerin süjesi bulunduğu hukuki ilişkilere de uygulanır". İpotek senedinin yabancılar tarafından edinilmesini yasaklayan her hangi bir hüküm olmadığı için, yabancılar Azerbaycan'da ipotek hakkı edinebildikleri gibi, ipotek senidini de edinebilirler. Bununla birlikte ülkede yabancılar ve vatandaşlar ile tüzel kişileri sadece özel mülkiyette bulunan arsa veya araziler üzerinde ipotek hakkı edinebilecekleri vurgulanmalıdır (Arazi Kanunu, Md.89.1). Bundan başka ipotek sözleşmesinin noter tarafından onaylanması (İpotek Kanunu, Md.10.2) ve tapuda tescil edilmesi de şarttır (Medeni Kanun, Md.139.1).

Noter tarafından ipotek sözleşmesinin onaylanması için ülke vatandaşlarından talep edilen belgeler, yabancılardan da istenmektedir. Zira Noter İşlemlerine İlişkin Yönetmeliğin 200. maddesine göre, "Noterlik Kanununun 88. maddesine uygun olarak yabancılar ve vatansızlar Azerbaycan vatandaşları ile eşit haklarla Azerbaycan'da noterlere başvurma hakkına sahiptirler". Yönetmeliğin 2. bölümü eşyanın devredilmesi veya üzerinde rehin hakkının tesis edilmesine ilişkin akitlerin onaylanmasını düzenlemektedir. Zira Yönetmeliğin 45-50. maddelerine göre, "taşınmazın üzerinde rehin hakkının tesis edilmesine ilişkin akit ilgili taşınmazın bulunduğu noterlik tarafından onaylanır. Bu zaman noter aşağıdaki belgeleri talep etmektedir". Özellikle Sözleşme taraflarının kimliklerini tespit eden belgeleri, taşınmazın tapu sicil evrakı, taşınmazın devrinin yasak olmadığına ve taşınmazın hacizde bulunmadığına ilişkin tapu idaresinden alınmış belge, taşınmaz müşterek veya iştirak halinde mülkiyetteyse ilgili müşterek veya iştirak halinde maliklerin noter onaylı iznini içeren belge, taşınmaz nikah döneminde edinilmişse eşin noter onaylı iznini içeren belge ve harcın ödendiğine ilişkin belge talep edilerek sözleşme yapılabilecektir.

Noter İşlemlerine İlişkin Yönetmeliğin 16. maddesine göre, Sözleşme taraflarının kimliklerini tespit eden belgeleri; "Azerbaycan'da geçici olarak bulunan yabancıların ve vatansızların kimliği yabancının pasaportu, vatansızın ise sürekli yaşadığı ülkeden almış olduğu kimlik ile tespit edilir. Azerbaycan'da geçici yaşayan yabancılar ve vatansızların kimliği yabancının pasaportu, vatansızın ise sürekli yaşadığı ülkeden almış olduğu kimlik ile tespit edilmekle birlikte, ona Azerbaycan'da geçici yaşaması için verilmiş icazet vesikası ile de tespit edilir. Azerbaycan'da sürekli yaşayan yabancıların ve vatansızların kimliği ona Azerbaycan'da sürekli yaşaması için verilmiş icazet vesikası ile de tespit edilir" denilmektedir.

Taşınmazın devrinin yasak olmadığına ve taşınmazın hacizde bulunmadığına ilişkin tapu idaresinden alınmış belge ile ilgili olarak uygulamada bazen yanlış işlem yapılabilmektedir. Şöyle ki, üzerinde herhangi bir kişi lehine ipotek hakkı bulunan taşınmazın üzerinde ikinci ve sonraki ipoteklerin kurulması için yapılacak ipotek sözleşmeleri ve devir sözleşmeleri bu yasak bahane edilerek noter tarafından onaylanmamakta, ilgili taşınmazın devri gerçekleştirilmemektedir. Bu durumun Kanuna aykırı olduğu açıktır. Diğer taraftan Noter İşlemlerine İlişkin Yönetmeliğin 7. maddesinde; "Noter sözleşmeyi onayladıktan sonra ilgili sözleşmeyi ipotek hakkının Tapuda tescil edilmesi için Medeni Kanun'da gösterilen diğer belgeler ile birlikte Tapu İdaresine gönderir" hükmü yer almaktadır[386].

- **(2) İrtifak Hakkı:** Sağladıkları yetkilere göre irtifak hakları; intifa hakkı, sükna hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı, geçit hakkı olarak çeşitli isimler alır.

- **(a) İntifa (Kullanma) Hakkı:** Arazi Kanununda "kullanma hakkı" (Md.50) olarak adlandırılan bu hak, bir malı kullanma ve semerelerinden yararlanma hakkı olup, bu çalışmada "kullanma hakkı" olarak tanımlanmıştır. Kullanma hakkı mülkiyete[387] çok yakın yetki sağlayan bir haktır ve burada abusus mevcut olmadığı halde, usus ve fructus mülkiyete nazaran daha sınırlıdır. Ülkede yabancıların arazi üzerinde kullanma hakkına malik olmadığını düzenleyen herhangi bir

[386] http://www.osce.org/baku/81561; Erişim Tarihi: 30.11.2013.

[387] İntifa hakkı başkasına ait olduğu sürece böyle bir malın maliki de önemli yetkilerden mahrum kalmaktadır. Bu sebeple intifa ile yükümlü mülkiyete çıplak mülkiyet (kuru mülkiyet) denmektedir.

hüküm bulunmamakla birlikte, buna izin veren açık bir hüküm de bulunmamaktadır. Bununla birlikte Arazi Kanunu'nun 48/3. maddesinin "yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişileri, uluslararası kurum ve kuruluşlar, ayrıca yabancı ülke devletleri Azerbaycan Cumhuriyetinde arazi arazilerini sadece kira (icare) sözleşmesi ile kiralayabilirler" - hükmünü dikkate alarak diyebiliriz ki, yabancılar Azerbaycan'da arsa veya arazi üzerinde kullanma hakkı edinemezler, sadece ilgili arsa veya araziyi kiralayabilirler.

Ülkede tarım reformunun başlandığı 16 Temmuz 1996 tarihinde Arazi Kanunu kabul edilmiş ve 25 Haziran 1999 tarihine kadar yabancılara arsa veya arazi üzerinde kullanma hakkı edinebilme imkanı verilmiştir. Zira 16 Temmuz 1996 tarihinde kabul edilen Toprak Reformu Kanununun 4. maddesinin 2. cümlesine göre, "Azerbaycan Cumhuriyeti vatandaşı olmayan kişilere, yabancı ülke tüzel ve gerçek kişilerine arazi sadece kullanma hakkı ile verilir veya kira (icare) sözleşmesi ile kiralanır" hükmüne amirdir. Bu Kanunun 4. maddesinin 2. cümlesi, 27 Şubat 2001 tarihinde 96-IIQD Sayılı Kanunla aşağıdaki gibi değiştirilmiştir: "yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişileri ve uluslararası kurum ve kuruluşlar, ayrıca yabancı devletler Azerbaycan Cumhuriyetinde sadece arazileri kira (icare) sözleşmesi ile kiralayabilirler" biçminde değiştirilmiştir. Bu değişikliği dikkate alarak kanun koyucunun yeni iradesine göre Azerbaycan'da yabancıların arsa veya arazi üzerinde intifa veya kullanma hakkı edinemeyecekleri ifade edilebilir. Bununla birlikte yabancılara süreli kullanım hakkının tekrar verilmesi kanun koyucunun korumak istediği kamu yararı ilkesini ihlal etmeyeceği gibi, yabancı sermayenin teşvik edilmesi bakımından da faydalı olacaktır. İlgili konuyu kullanım hakkının mahiyeti ve kapsamı ile gerekçelendirmek de mümkündür. Bu açıdan Azerbaycan hukukunda arsa veya arazi üzerinde "kullanma hakkı" kavramının içeriği ve kapsamının tespit edilmesi önem arz etmektedir.

Arazi Kanunu'nun "arsa veya arazi üzerinde kullanma hakkı" başlığını taşıyan 50. maddesi ile kullanma hakkının mahiyeti ve kapsamı kısmen düzenlenmiştir. İlgili hükme göre, "Arazi üzerinde kullanma hakkının kapsamına ilgili karar (sözleşme) esasında ilgili arazinin süreli veya süresiz (devamlı veya geçici) kullanımı dahildir. Bu kullanımdan dolayı hak sahibi arazi vergisinden başka bir ödeme yapmakla mükellef değildir. Önceden süresi tespit edilmeden verilmiş kullanım hakkı süresiz kullanım hakkıdır. Süreli kullanım hakkının en kısa süresi 15 yıl, en uzun süresi ise 99 yıl olabilir. Kullanım hakkı sahibi hakkını, Azerbaycan Cumhuriyetinin ilgili mevzuatında tespit edilmiş şekilde devredebilir. Kullanma hakkının tesis edilmesine ilişkin kural ve usul Azerbaycan Cumhuriyeti toprak ve medeni kanunları ile düzenlenir". Arazi Kanunu'nun 50. maddesinden anlaşıldığı gibi, kullanma hakkı ile ilgili boşluklar Medeni Kanun hükümleri ile doldurulacaktır. Yukarıda değinildiği gibi, Arazi Kanunu'nda kullanma hakkı olarak adlandırılmış hak, Medeni Kanun'da "uzufrukt hakkı" olarak adlandırılmıştır.

Uzufrukt Azerbaycan Medeni Kanunu'nda 263-268. maddelerde düzenlenmiştir. İlgili hükümlere göre, "uzufrukt hakkı sahibi üzerinde uzufrukt kurulmuş eşyayı kullanmak ve faydalanmak hakkına sahip olduğu halde, o eşyayı satmak, rehin etmek veya miras yolu ile devretmek hakkına sahip değildir. Uzufrukt hakkı ayrı ayrı faydaların istisna edilmesi ile sınırlandırılabilir. Uzufrukt ivazlı veya ivazsız olabilir (Md.263). Taşınırlar veya haklar üzerinde uzufrukt hakkının tesis edilmesi için taşınırın veya hakların uzufrukt hakkı sahibine teslim edilmesi mecburidir. Taşınmazlar üzerinde uzufrukt hakkının tesis edilmesi için ilgili hakkın tapuya tescil edilmesi mecburidir (Md.264).

Anlaşıldığı gibi arsa veya arazi üzerinde yabancıların lehine "süreli kullanma hakkının" tesis edilmesi kamu yararı ilkesini ihlal etmeyecektir. İngiltere bu sistemi uygulayarak, Türkiye'de en çok taşınmaza sahip ikinci ülke unvanını almıştır. Şöyle ki, Türkiye ile arasında karşılılık bulunan ve en çok taşınmaza sahip olan ülkelerden ikinci sırada yer alan İngiltere'de taşınmaz edinimi mutlak mülkiyet esasına göre olmayıp, 49 ve 99 yıllığına kullanma hakkı alınması şeklindedir. Mülkiyet, Büyük Britanya Kraliçesine aittir. Sadece İngiltere'de oturma izni olanlara taşınmazı kullanma olanağı verilmektedir[388].

- **(b) Geçit ve Kaynak İrtifak Hakkı:** Azerbaycan hukukunda bu iki hak "irtifak hakkı" olarak adlandırılmaktadır. Zira, Arazi Kanunu'nun "irtifak" başlığını taşıyan 54. maddesinin 1. fıkrasına göre, "irtifak – bir veya birden çok komşu arsa veya arazilerden sınırlı kullanma hakkıdır".

---

[388] A.Yavuz ve C.Bıyık, Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Mal Edinim Politikası ve Endişeler, www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/EDHM_b32a022c52c0c62_ek.doc, Erişim Tarihi:25.12.2011.

Arazi Kanunu'nun 54. maddesi diğer fıkralarında irtifak hakkının kapsamını aşağıdaki gibi tespit etmektedir: "İrtifak (Servitut) hakkı ile ilişkiler bu Kanun ve Medeni Kanun ile düzenlenir ve bu hak ivazlı veya ivazsız, sürekli veya süreksiz tesis edilebildiği gibi, tescil edilmesi de mecburidir. İrtifak hakkı bağımsız olarak devredilmeyeceği gibi, arazi veya arsa üzerindeki mülkiyet hakkının devri halinde irtifak hakkı sona ermez. Arsa veya arazi üzerinde; yaya veya nakliye aracı ile geçit için; ferdi, kommunal, mühendis, elektrik ve diğer hat ve şebekelerin çekilmesi ve onarımı için; drenaj işlerini yapmak için; su depolamak ve içme suyu almak, hayvanları sulamak için; hayvanları geçirmek için; yerel şartlara ve örf-adete uygun olarak ot biçmek ve hayvanları otlatmak için; bilimsel araştırma ve diğer işlerin yapılması için; kendi arsasında bina inşa etmek için komşu arsaya geçme zorunluluğu ile oluşan ihtiyacı gidermek için; manzaranın kapatılmasının yasaklanması için; koruyucu orman alanlarının oluşturulması ve doğa koruyucu objelerin kurulması için; mevzuata aykırı bulunmayan hallerde diğer irtifaklar" gibi durumlarda irtifak hakkı tesis edilmektedir.

Arazi Kanunu'nun 54. maddesinin hükmünden anlaşıldığı gibi irtifak hakkı, insancıl bir ihtiyacın giderilmesi amacı ile tesis edilmektedir. Diğer bir ifade ile arsa veya arazi üzerinde başka bir arsa veya arazi sahibi (zilyedi) lehine irtifak hakkının tesis edilebilmesi için lehine irtifak tesis edilecek arsa veya arazi sahibinin, arsasından veya arazisinden amacına uygun ve faydalı kullanamaması gerekir. Bu bakımdan irtifak hakkının yabancıların lehine tesis edilmesini yasaklayan hükümlerin insancıl olmayacağı sonucu doğacaktır. Bu sebeple ülke mevzuatında açık bir şekilde izin verilmese bile, yabancılar ülkede arsa veya arazi üzerinde irtifak hakkı edinebilirler ve bu durumda Arazi Kanunu'nun 48/3. maddesi ile korunmağa çalışılan kamu yararı ihlal edilmeyecektir. Ayrıca irtifak hakkının, intifa (kullanma) hakkı gibi sahibine geniş kullanma ve faydalanma imkanı veren bir hak olmadığı da unutulmamalıdır.

Arazi Kanunu'nun 54.2/1. maddesine göre, "irtifak hakkı arsa veya arazinin maliki, kullanma hakkı sahibi ve kiracısı arasındaki anlaşma ile yahut mahkeme kararı ile verilebilir". Bu hükme göre irtifak hakkının tesis edilmesine ilişkin sözleşmenin tarafı arsa veya arazinin kiracısı da olabilir. Yabancıların arsa veya araziyi kiralama hakkına sahip olduğu dikkate alındığı zaman, kanun koyucu zımni olarak yabancıların arsa veya arazi üzerinde irtifak hakkı edinebildiğini düzenlemiştir.

- **(c) Sükna Hakkı:** Azerbaycan hukukunda "yaşayış binasının terkip hissesini kullanma hakkı" (Md.228) olarak isimlendirilmektedir ve bu hak, bir konutta veya konutun bir kısmında oturma yetkisi veren irtifak hakkıdır. Arazi üzerinde tesis edilebilen sınırlı ayni hak olmadığı için burada inceleme konusu yapılmamıştır.

- **(d) Üst Hakkı:** Bu hak ülkede "inşaata varislik hakkı" olarak adlandırılmış ve Arazi Kanunu yerine Medeni Kanunun 250-254. maddeleri arasında düzenlenmiştir. İlgili hükme göre "inşaata varislik hakkı sahibi, bu hakkın kurulduğu arsanın üzerinde veya altında bina inşa etmek yetkisine sahip olur ve bu hakkın tapuda tescili zorunludur. İnşaata varislik hakkının tesisine ilişkin sözleşme noter tarafından onaylanmalıdır. İnşaata varislik hakkına sahip olan kişi ilgili arsayı satın almada rüçhan hakkına da sahip olduğu gibi, arsa sahibi de inşaata varislik hakkını satın almada rüçhan hakkına sahiptir" biçiminde tanımlanmıştır.

İnşaata varislik hakkının yabancıların lehine tesis edilmesini yasaklayıcı bir hüküm bulunmadığı gibi, Medeni Kanunu'nun 9.2. maddesinin "medeni (mülki) hukuk mevzuatında düzenlenmiş hükümler, kanunla aksi düzenlenmediği sürece yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişilerinin süjesi bulunduğu hukuki ilişkilere de uygulanır"- hükmünü de dikkate alarak dinilebilir ki, yabancılar Azerbaycan'da inşaata varislik hakkını edinebilirler.

- **(3) Taşınmaz Mükellefiyeti Hakkı:** Azerbaycan Hukuku'nda taşınmaz mükellefiyeti hakkı kanunda açıkça düzenlenmemiş olmakla birlikte, hem yabancılar, hem de vatandaşlar ve tüzel kişileri lehine bu hak, sözleşme yapma serbestisi ilkesi gereğince tesis edilebilir. Fakat bu durumda ilgili hakkı ayni hak olarak değil, nispi hak olarak kabul etmek zorundayız. Zira ayni haklar ile ilgili olarak Kanun Koyucu sınırlı sayı (nomerus clasus) ilkesini benimsemiştir.

**iv. Kira Hakkı Yönünden İnceleme:** Arazi Kanunu'nun 48/3. maddesinden anlaşıldığı gibi, yabancılar Azerbaycan'da arsa veya araziyi kira (icare) sözleşmesi ile kiralayabilir. Arazi Kanunu'nun "arazi üzerinde kira hakkı" başlığını taşıyan 51. maddesi arazi üzerinde kurulabilen kira hakkının özeliklerini düzenlemiştir. İlgili hükme göre, "Arazi üzerinde kira hakkı, sözleşme ile

karşılığı ödenerek kurulan, ilgili araziyi belirli bir süre kullanma yetkisini veren bir haktır. Araziler Azerbaycan vatandaşlarına ve tüzel kişilerine, yabancılara ve vatansızlara, yabancı ülke tüzel kişilerine, uluslararası kurum ve kuruluşlara, ayrıca yabancı ülke devletlerine kiralanabilir. Devlet mülkiyetinde bulunan araziler Devlet Emlak Komitesi, belediye mülkiyetinde bulunan araziler ise ilgili belediyeler, özel mülkiyette bulunan araziler ise maliki tarafından kiralanabilir. Malikinin izni ile kira hakkı sahibi araziyi alt kiraya verebilir. Kira sözleşmesinin süresi sona erene kadar kiracı vefat ederse kira hakkı onun mirasçılarına intikal eder".

Arazi kirasına ilişkin hukuki ilişkiler; Arazi Kirası Kanunu, Arazi Kirası Kanununun Onaylanması Fermanı, Devlet Emlak Komitesi Tarafından Arazinin Kiralanmasına İlişkin Kurallar ve diğer yasal düzenlemeler ile düzenlenir. Zira, Arazi Kirası Kanunu'nun 10. maddesine göre, "Azerbaycan'da belediye mülkiyetinde bulunan araziler açık artırmada kiralanabildiği halde, özel mülkiyette bulunan arazilerin kiralanmasına ilişkin sözleşmenin geçerli olabilmesi için ilgili sözleşme noter tarafından onaylanmalıdır. Devlet mülkiyetinde bulanan arazilerin kiralanmasına ilişkin karar, kiralamak isteyen kişinin dilekçesi, intifa hakkı sahibi bulunmaktaysa onun rızası ve Devlet Toprak ve Harita Komitesinin olumlu raporu esasında Devlet Emlak Komitesi tarafından verilir" hükmünde de anlaşıldığı üzere, olağan kira sözleşmesinden farklı olarak toprağın kiralanmasına ilişkin sözleşme şekil serbestisine sahip değildir. Diğer taraftan Arazi Kirası Kanunun 12. maddesine göre, "arsa veya arazinin 10 aydan çok süre ile kiralanması halinde kira hakkı ilgili arsa veya arazinin kayıtlı bulunduğu Tapu kütüğünde tescil edilir". Bu yolla Kanun Koyucu nispi nitelikte bulunan kira hakkını herkese karşı ileri sürülebilir hale getirmeye çalışmaktadır.

**v. Yabancıların Bina Üzerinde Edinebildikleri Ayni Haklar**: Arazi üzerinde mülkiyet ve intifa hakkı edinemeyen yabancılar, Azerbaycan'da bina, yani mesken, işhanı, müstakil ev, kat, villa, mağaza, fabrika ve özel mülkiyete konu olabilen diğer taşınmazlar üzerinde tüm ayni hakları edinebilirler. Bunu ayni hakların düzenlendiği Medeni Kanunu'nun hükümleri de göstermektedir. Diğer bir ifade ile ülke hukukunda ayni haklar Medeni Kanunun "emlak ve eşya hakları" başlığını taşıyan 3. bölümünün 135-269. maddeleri arasında düzenlenmiş ve ilgili maddelerde ve diğer yasal düzenlemelerde Azerbaycan'da yabancıların bina üzerinde mülkiyet hakkı da dahil olmakla diğer ayni hakları edinmesini yasaklayan veya sınırlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır[389]. Yukarıda da değinildiği gibi Medeni Kanununun 9.2. maddesinin "medeni (mülki) hukuk mevzuatında düzenlenmiş hükümler, kanunla aksi düzenlenmedikçe yabancılar ve vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişilerinin süjesi bulunduğu hukuki ilişkilere de uygulanır" - hükmü gereğince Azerbaycan'da yabancıların edinemediği medeni haklar kanunda özel olarak düzenlenmediği taktirde, onlar ülke vatandaşları ile eşit haklar edinebilirler.

Yabancılar Azerbaycan'da özel mülkiyette bulunan binalar üzerinde tüm ayni hakları edinebildikleri gibi, devlet mülkiyetinde bulunan binalar üzerinde özelleştirme yolu ile mülkiyet hakkı edinebilirler. Azerbaycan'da devlet mülkiyetinde bulunan binaların özelleştirilmesi iki farklı kanun ile düzenlenmektedir. Şöyle ki, devlet konut (menzil) fonunda bulunan binalar 26 Ocak 1993 yılında kabul edilmiş Konut Fonunun Özelleştirilmesi Kanunu ile düzenlendiği halde, bu fonda bulunmayan binaları 16 Mayıs 2000 tarihinde kabul edilmiş Devlet Emlakinin Özelleştirilmesi Kanunu ile düzenlemektedir (Md.4).

Kanun koyucu devlet konut fonunun özelliğini de dikkate alarak yabancılara bu fonda bulanan konutları özelleştirme hakkı tanımamıştır. Zira ülke vatandaşlarının konut ihtiyacının çözümlenmesi amacı ile devlet tarafından yaptırılan konutların (daire ve müstakil evler) 8 Temmuz 1982 tarihinde kabul edilmiş ve 30 Haziran 2009 tarihinde yürürlükten kalkmış Azerbaycan Medeni Kanunu (Eski Medeni Kanun)'na yapılan 27 Aralık 1996 tarihinde eklenmiş 1-1. maddesi ile amacı dışında kullanılarak yabancılara ve vatansızlara da kiralanabileceği kabul edilmiştir. Bununla birlikte Konut Fonunun Özelleştirilmesi Kanunu'nun 1. maddesine göre, "devlet veya içtimai[390] konut fonunda bulunan konutların maliki ile kira sözleşmesi yaparak konutu (daireyi) kiralamış Azerbaycan vatandaşları veya vatansızlar oturdukları konut (daire, ev) üzerinde bu Kanunla

---

[389] Azerbaycan vatandaşları da Türkiye'de bina satın alabiliyorlar. Bakınız: H.Çakmak, Yabancılara Mülk Satışı, http://www.hayrettincakmak.com/konusmalar.php?mode=Read&id=9 Erişim Tarihi:25.12.2011; E.K.Şehirlioğlu, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri, http://www.hukuki.net/showthread.php?26551-Yabanc%FD-Ger%E7ek-Ki%FEilerin-T%FCrkiye-de-Ta%FE%FDnmaz-Mal-Edinmeleri Erişim Tarihi: 25.12.2011; Aksi görüş için bakınız: H.Özal, Yabancıların Türkiye'de Gayri Menkul Edinmesi, http://tr.harunozal.av.tr/ Erişim Tarihi: 25.12.2011.

[390] İçtimai konut fonuna, kolhozlara ve diğer kooperatiflere, onların kurumlarına ve sendikalara ve diğer sosyal kurumlara ait konutlar dahildir (Eski MM.Md.4).

düzenlenmiş şartlar ve usul ile ivazsız olarak mülkiyet hakkı edinebilirler".

30 Haziran 2009 tarihinde yürürlüğe konulan yeni Medeni Kanun ile kanun koyucu Azerbaycan konut fonunu, özel konut fonu (özel mülkiyette bulunan konutlar), devlet konut fonu (devlet mülkiyetinde bulunan konutlar) ve belediye konut fonu (belediye mülkiyetinde bulunan konutlar) olarak tasnif ettiği (Md.17) gibi, devlet ve belediye konut fonunu oluşturan konutların bir kısmını sosyal fonda, diğer kısmını ise özel amaçlı fonda bir araya getirmiştir (Yeni Medeni Kanun, Md.17.3). Sosyal fonda bulunan konutların devlet tarafından sosyal kira sözleşmesi ile dar gelirli ülke vatandaşlarına kiralanabileceği kabul edildiği (Md.48.1) gibi, yabancılar ve vatansızlar tarafından kiralanabilmesi Azerbaycan'ın katıldığı uluslararası sözleşmelerle düzenlenme şartına tabi tutulmuştur (Md.48.3). Özel amaçlı fonda bulunan konutların ise yabancılar tarafından kiralanmasına ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır (Md.7.2, Md.91 vd). Diğer taraftan, Yeni Medeni Kanun, devlet fonunda bulunan konutların ülke vatandaşları tarafından da özelleştirilmesini yasaklayıcı hüküm kabul etmiştir. Şöyle ki, Yeni Medeni Kanunun 146.2. maddesine göre "Konut Fonunun Özelleştirilmesi Kanunu söz konusu Medeni Kanun yürürlüğe girdikten sonra vatandaşlara bu Kanunun 3. ve 4. bölümlerine esasen verilen sosyal ve özel amaçlı devlet konut fonunda bulunan konutlara uygulanmaz". Başka bir ifade ile yeni Medeni Kanun'dan sonra yabancılar ile ülke vatandaşları bu konuda eşit haklara sahiptirler.

Konut Fonunun Özelleştirilmesi Kanunu da devlet mülkiyetindeki binaların özelleştirilmesi bakımından eşitlik ilkesini kabul etmiştir. Zira Konut Fonunun Özelleştirilmesi Kanunu'nun 9.1. maddesinde; "devlet mülkiyetinde bulunan emlakın alıcısı ülke vatandaşları ve tüzel kişileri, yabancılar, yabancı ülke tüzel kişileri ve vatansızlar olabilir" olarak belirtilmiştir.

Ülkede yabancılar 2007-2010 döneminde 3.899 adet ve 2010 yılında 1.259 adet taşınmaz edinmişlerdir. Ülkede arazi mülkiyet hakkının tanınmaması yabancıların diğer taşınmazların türlerini edinimine engel yaratmamaktadır. Yabancılar ve özellikle Türkiye vatandaşları her yıl Azerbaycan'dan çok sayıda taşınmaz satın almaktadırlar. Edinilen taşınmazların çoğunluğunu apartman ve konutlar oluşturmaktadır. Bu durum, Azerbaycan asıllı yabancı uyruklu insanların ülkede mesken olarak kullanmak için taşınmaz edinmelerinden ileri gelmektedir. Ülkede 2007-2012 yıllarında yabancı yatırımlarda Türkiye'nin payı % 5,1 civarında olup, bu veri ile karşılaştırıldığında Türkiye vatandaşlarının edindikleri taşınmazların türlerinin yabancı edinimleri içinde payları farklılık göstermektedir. Türkiye vatandaşlarının mesken olarak edinilen taşınmazların tescillerinde nispi payı az, işyeri olarak edinilen taşınmazlardaki nispi payı ise fazladır. Türk vatandaşlarının Azerbaycan'da 2007-2010 döneminde edindikleri toplam taşınmaz sayısı 48 adet ve 1991-2011 dönemindeki taşınmaz sayısı ise 240 adet olmuştur[391]. 2012 yılı sonu verilerine göre ülkede Türkiye Cuhuriyeti uyruklu gerçek kişilerin edindikleri 36 apartman dairesinin, 11 adeti müstakil konut, 3 adeti konut dışı bina, 5 adeti arsa (konut dışı yapı alanı) ve 2 adeti diğer emlakın devlet tapu kaydı (tecili) gerçekleştirilmiştir[392].

**vi. Genel Değerlendirme:** Ülkede kanun koyucu kamu yararını korumak amacı ile yabancı ülkeler arasında herhangi bir ayrım yapmadan bütün yabancılar, vatansızlar, yabancı ülke tüzel kişileri, uluslararası kurum ve kuruluşlar ve ayrıca yabancı ülke devletlerine arsa veya arazi üzerinde mülkiyet hakkı tanımamıştır. Fakat kanun koyucu bu kurala miras, bağışlama veya ipotek halinde istisna getirmiştir. Burada ipotek akdiyle yabancının arazi üzerinde mülkiyet edinme hakkının tanınmış olması isabetli olmadığı halde, miras veya bağışlama yolu ile yabancıların Azerbaycan'da arsa veya arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinebilmesi isabetlidir. Bu durumda olanlar bir yıl içinde taşınmaz mülkiyetini Azerbaycan'ın gerçek ve tüzel kişilerine devretmekle yükümlüdürler. Bu yükümlülüklerini yerine getirmedikleri veya yerine getiremedikleri takdirde taşınmazın bulunduğu yerdeki Yerel İcra Hakimiyeti (Valilik) veya Belediye ilgili toprağın mülkiyetini kanunda düzenlenmiş usulde satın almakla mükelleftir. Arazi üzerinde mülkiyet hakkının edinimine ilişkin yabancıların hukuki rejimi yukarıdaki gibi olduğu halde, sınırlı ayni hakların edinimi ile ilgili olarak farklı bir hukuki rejim kabul edilmiştir. Zira Kanun Koyucu, yabancılara ülkede taşınmaz üzerinde intifa hakkı tesisine izin vermediği halde, rehin (ipotek veya ipotek senedi) hakkı, kaynak ve geçit hakkı, üst hakkı ve taşınmaz mükellefiyeti hakkını edinimine müsaade etmiştir. Diğer taraftan kanun koyucu sermayesinin tamamı yabancı kaynaklı olsa bile Azerbaycan'da kurulmuş

---

[391] H. Halilov, "Azerbaycan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimine Yönelik Düzenleme ve Uygulamaların Değerlendirilmesi", Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, 2012, Ankara.

[392] Hamza Halilov ile kişisel görüşme notları, 2013, Ankara.

(tescil edilmiş) tüzel kişileri Azerbaycan Cumhuriyeti tüzel kişisi saydığı için onlar arsa veya arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinebilirler. Arazi üzerinde mülkiyet ve intifa hakkı edinemeyen yabancılar, Azerbaycan'da bina, yani mesken, işhanı, müstakil ev, kat, villa, mağaza, fabrika ve özel mülkiyete konu olabilen diğer taşınmazlar üzerinde bütün ayni hakları edinebilmektedirler.

### 14.2. Kazakistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi[393]

**i. Devlet Yapısının Anayasal Esasları:** Yüzölçümü 2.724.900 km$^2$ olan ülke Avrasya'nın merkezinde yer almaktadır. Kazakistan yaklaşık 272.5 milyon hektar olan ülke yüzölçümü bakımından dünyanın en büyük 10 ülkesinden biridir. Kazakistan Arazi İşlere (Kaynakları) Kurumunun Kazakistan Arazi Fonuna ilişkin 1 Kasım 2011 tarihli kayıtlarına göre ülkede idari-arazi sistemi; 14 vilayet, 2 devlet seviyeli şehir, 161 il (rayon), 231 vilayet şehri, 789 kasaba, 6789 köy ve 2453 aul (küçük köy)'dan oluşmaktadır[394].

Ekonomi birinci derecede tarımsal faaliyetlere dayanmakta ve yeraltı kaynakları bakımından da ülke oldukça zengin bulunmaktadır. Bağımsızlık sonrası Kazakistan gelişmiş ülkelerle ekonomik anlamda ilişkiler kurarak, zengin yeraltı kaynaklarını dış ülkelere satma imkanı bulmuş ve günümüzde Orta Asya'nın liderliği konusunda Özbekistan ile rekabet haline girmiştir. Bu rekabet sebebiyle Kazakistan'da çağdaş dünyanın ihtiyaçlarına uymaya çalışmakta ve bu yönde değişik yasal düzenlemeler kabul etmektedir. Bu düzenlemelerden en önemlisi hiç şüphesiz, 30 ağustos 1995 yılında kabul edilen Kazakistan Anayasası'dır. Anayasa devlet ve özel mülkiyetin eşit seviyede korunduğu, toprak, su, bitki, yaban yaşamı ve diğer doğal kaynaklar devlet mülkiyetinde olup, arazinin kanun ile düzenlenmiş durumlar özel mülkiyete verilebileceği (Md.6) ve uluslararası hukuk kurallarına saygılı olunacağı (Md.8) hususlarını düzenlemiştir.

Anayasa'nın "insan ve vatandaş" başlıklı ikinci bölümünde bazı hak ve görevlere sadece vatandaşların sahip olduğunu, kalan hak ve görevlere vatandaş olsun veya olmasın herkesin sahip olabileceğini hüküm altına alınmıştır. Anayasa'da bazı haklar "herkes", bazı hakları ise "vatandaş" ifadesi ile düzenlense bile 12. maddesinin 4. fıkrası ülkedeki yabancılar ile vatansızların da vatandaşların tabii olduğu milli rejime tabii olduğunu düzenleyerek söz konusu bu ifadelerin nispi mahiyette olduğunu göstermiştir. Zira Anayasa'nın 12. maddesinin 4/f fıkrasına göre "yabancılar ve vatansızlar Kazakistan Cumhuriyeti'nde vatandaşlar için düzenlenmiş haklara, özgürlüklere ve görevlere sahiptir, bir şartla ki, Anayasa, kanunlar ve uluslararası anlaşmalar aksini düzenlememiş olsun" hükmü ile vatandaşlar ile yabancılar arasındaki eşitlik ilkesine işaret etmiştir.

**ii. Yabancıların Hukuki Statüsü:** Ülkede insan haklarının korunması, ekonomik ve sosyal ilişkilerin düzenlenmesi alanında uluslararası hukuk normlarına uygun yeni kurallar tespit etmiş ve yabancılar bakımından da uluslararası sözleşmeler ve özellikle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine uygun hukuki statü belirlenmiştir[395]. Bu statü aksi kanunla kabul edilmediği sürece yabancıların ülke vatandaşları ile eşit haklara sahip olması veya eşitlik statüsüdür. İlgili statüyü Kazakistan Yabancılar Kanunu, Kazakistan Medeni Kanunu, Kazakistan Yatırımlar Kanunu, Kazakistan Arazi Kanunu, Kazakistan Konut Kanunu ve diğer yasal düzenlemeler onaylamaktadır. Zira Yabancılar Kanunu'nun "yabancıların hukuki statüsünün esasları" başlığını taşıyan 1. fıkrasına göre, "Anayasa, Kanunlar ve uluslararası anlaşmalarla düzenlenmiş istisna hallerden başka yabancılar, ülkede tüm hak ve özgürlüklere sahiptirler ve tüm görevleri taşırlar". Bu hükümden anlaşıldığı gibi Yasama Organı yabancıların ülke vatandaşları gibi taşınmaz[396] üzerinde mülkiyet hakkının edinilmesi ile birlikte bütün ayni, alacak ve diğer haklara sahip olduğunu kural olarak kabul etmiş ve bu kuralın istisnalarının da Anayasa, Kanunlar veya uluslararası anlaşmalarla düzenleneceğini hükme bağlamıştır.

---

[393] http://www.bakermckenzie.com/files/Uploads/Documents/Supporting%20Your%20Business/Global%20Markets%20QRGs/DBI%20Kazakhstan/bk_dbi_kazakhstan_propertyrights.pdf; Kazakhstan Business Law Handbook - Strategic Information and Basic Laws, International Business Publications, Jan 1, 2012, USA; http://www.bmflegal.com/LinkClick.aspx?fileticket=TMgACrWLSyM%3D&tabid=61&language=ru-RU; www.kazinvest.kz, Erişim tarihi:30.11.2013.

[394] http://www.auzr.kz/en/lands/835(erişim tarihi: 28.02.2012).

[395] Law on the Legal Status of Foreigners in the Republic of Kazakhstan № 2337 as of June 19, 1995 (with alterations and additions as of 12.01.2007).

[396] Kazakistan Medeni Kanununun 117. maddesine göre arazi, binalar, çok yıllık tesislerle kaplı araziler, büyük zarar ika etmeden bir yerden başka yere taşınması mümkün olmayan ve araziye sıkı bir şekilde bağlı olan diğer objeler taşınmazdır. Binaların daireleri ve diğer yaşama yerleri ve çalışma ofisleri bağımsız taşınmaz eşya olarak kabul edilir.

Anayasa'da özel hukukun temel kavramları olan gerçek ve tüzel kişiler, ehliyet, mülkiyet hakkı ve diğer ayni haklar, alacak hakları gibi kavramları, borçlar hukuku, ticaret hukuku, miras hukuku, devletler özel hukuk ilişkilerini düzenleyen 1994 yılında kabul edilmiş olan Kazakistan Medeni Kanununun 3. maddesinin 7. fıkrasına göre "yabancı tüzel ve gerçek kişiler, ayrıca vatansızlar Kazakistan vatandaşları ile aynı haklara sahip olan ve borçlar yüklenebilir, eğer mevzuatta aksi düzenlenmemişse" hükmü yer almaktadır. Aynı hükmü 1997 yılında kabul edilmiş olan Kazakistan Konut Kanunun "yabancı tüzel ve gerçek kişilerin ve vatansızların konut ilişkilerine ilişkin hak ve borçları" başlıklı 9. maddesi, 2007 yılında kabul edilmiş Kazakistan Arazi Kanunu'nun[397] "arazi hukuku mevzuatı" başlığını taşıyan 6. maddesinin 6. fıkrası ve diğer kanunlar düzenlemektedir. Buna göre "yabancılar, vatansızlar ve yabancı tüzel kişileri arazisinde Kazakistan vatandaşları ve tüzel kişilerinin sahip olduğu tüm haklara sahiptir ve tüm borçları yüklenebilirler, bir şartla ki, Anayasa ve kanunlarla aksi düzenlemesin" hükmü temel ilkeyi teşkil etmektedir.

Yabancıların hukuki statüsünün esasını eşitlik ilkesi (ulusal rejim), ülke vatandaşlarına eşit olma ilkesi oluşturmaktadır. Bununla birlikte, çoğu devletlerde olduğu gibi, yabancıların hakları kanunla veya uluslararası sözleşmelere uygun olarak kısıtlanabilir. Yabancılar açısından karşılıklılık ilkesi de büyük önem arz etmektedir. Karşılıklılık ilkesi, uluslararası hukukta A devleti kendi ülkesinde B devletin vatandaşlarına olumlu veya olumsuz nasıl bir uygulama yapıyorsa, B devleti de A devletinin vatandaşlarına aynı uygulamayı yapması ilkesidir. Bu ilke esasen uluslararası anlaşmalar ile temin edildiği gibi, karşılıklı kanunların kabulü ile de temin edebilmektedir. Bazı durumlarda ise bu ilke "retorsiya" veya cevap uygulama şeklinde gelişmektedir. Kazakistan Cumhuriyeti Medeni Kanununun "retorsiya" başlığını taşıyan 1093. maddesi de bu cevap uygulamaların yapılması için Kazakistan Cumhuriyeti hükümetine yetki vermektedir. İlgili hükümde "Kazakistan kendi vatandaşlarının ve tüzel kişilerinin haklarını sınırlandıran devletlerin vatandaşlarının ve tüzel kişilerinin aynı haklarını cevap uygulama olarak sınırlayabilir" denilmektedir.

Kazakistan'da yabancılar ve vatansızlar eşitlik ilkesi sistemi içinde vatandaşların sahip olduğu bütün haklara sahiptir. Diğer taftan Kazakistan Yabancılar Kanunu'nun 2. bölümü yabancıların sahip olduğu esas hak ve özgürlüklerle ilgili olarak; yabancılar çalışmak ve dinlenmek (m.6), sağlık hizmetlerinden yararlanmak (m.7), sosyal hizmetlerden yararlanmak (m.8), daire edinmek, diğer maddi ve gayri maddi nimetler edinmek (m.9), eğitim ve öğrenim almak (m.10), medeniyet faaliyetleri ile iştigal etmek (m.11), sosyal derneklere üye olmak (m.12), vicdan özgürlüğüne sahip olmak (m.13), evlenmek ve boşanmak (m.14), yaşam, namus, şeref dokunulmazlığına sahip olmak (m.15), Kazakistan'da seyahat etmek ve özgürce ikamet yeri seçmek özgürlüğüne sahip olmak (m.16), vergi ve harç ödemek (m.17), mahkeme ve diğer kurumlara başvuruda bulunmak (m.18) hakkına ve vatandaşların sahip olduğu diğer haklara sahiptir. Bununla birlikte eşitlik kuralının istisnaları bakımından hareket eden Yasama Organı bazı haklardan yabancıları mahrum bırakmıştır. Şöyle ki, sadece ülke vatandaşları için öngörülen işlerde yabancılar çalışamazlar (m.6/f.2), yabancıların seçme ve seçilme hakkına sahip olmamaları (m.19), yabancılar muvazzaf askerlik hizmeti yapamazlar (m.20), yabancılar siyasi partilere üye olamazlar (Anayasa, m.33/f.2) ve arazi[398] mülkiyeti ve kullanım hakkı ile ilgili kısıtlamalara uymak zorundadırlar (Kazakistan Arazi Kanunu).

**iii. Yabancıların Arazi Üzerinde Edinebildikleri Ayni Haklar:** Kazakistan Yasama Organı Kazakistan Arazi Fonuna ait arazileri kullanım amacı bakımından yedi kısma bölmüştür. Zira Kazakistan Arazi Kanunu'nun 1. maddesine göre bu araziler; ;(i) kırsal faaliyetler için ayrılmış araziler, (ii) yaşam yerleri (şehirler, kasabalar ve köylerin yerleşim yerleri), (iii) sanayi, taşıma, iletişim, savunma ve diğer tarım dışı amaçlarla ayrılmış araziler, (iv) çevrenin korunması, geliştirilmesi, tarihi ve kültürel amaçlar için ayrılmış araziler, (v) orman alanları, (vi) su kaynakları ve (vii) yedek arazi rezervinden oluşmaktadır[399].

---

[397] Kazakistan Arazi Kanunu 5 bölümden oluşmaktadır. Birinci bölmede esas hükümler, ikinci bölmede mülkiyet, kullanım ve diğer ayni haklar, üçüncü bölmede toprakların kategorileri, dördüncü bölmede toprakların korunması, devlet denetimi, izleme, kadastro, beşinci bölmede ise arazi hukuku mevzuatının uygulanmasına ilişkin teminat düzenlenmiştir.

[398] Arazi yüzeyi, sınırları tespit edilerek Kazakistan Arazi Kanunu'nun tespit ettiği kurallar esasında toprak süjeleri için ayrılmış yerlerdir (KTM.m.12/f.21).

[399] Kazakistan arazisi doğal yapı bakımından şu bölgelere bölünmüştür: orman-çöl, çöl, kuru-çöl, yarım sahra, bomboş, dağ eteği-boş-çöl, subtropikal boş, subtropikal-dağ eteği-boş, güney- sibirya dağlık gibi (Kazakistan Arazi Kanunu, Md.1/3).

**(1) Mülkiyet hakkı bakımından inceleme:** Kural olarak Orta Asya Ülkeleri içinde yabancılara istisnalar hariç arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinme imkanı veren tek ülke Kazakistan Cumhuriyeti olarak görülmektedir. Kazakistan'da arazi üzerinde mülkiyet hakkının, sınırlı ayni hakların, kira hakkının tesis edilmesine ilişkin ve diğer hukuki ilişkileri düzenleyen 2007 tarihli Arazi Kanunu, ülkenin mülkiyet sistemine uygun olarak, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğunu kabul etmiş ve bu durum kanunda düzenlenmiş bazı istisnai durumlarda ise, yabancıların mülkiyet hakkından mahrum bırakıldığı 6. maddenin 6. fıkrasında genel olarak hükme bağlanmıştır. Yabancıların istisnalar dışında arazi üzerinde mülkiyet hakkına sahip olduğunu Kazakistan Arazi Kanunu'nun "mülkiyetin şekilleri" başlığını taşıyan 20. maddesi genel olarak düzenlenmiştir. Buna göre "Kazakistan'da arazi üzerinde devlet ve özel mülkiyeti kabul eder ve eşit olarak korur. Devlet mülkiyetinin sahibi Kazakistan Cumhuriyeti'dir, özel mülkiyetin sahipleri ise, vatandaşlar ve tüzel kişileridir. Burada vatandaş ifadesi ile Kazakistan vatandaşları, yabancılar ve vatansızlar ifade edilmektedir"[400].

Arazi Kanunu'nun 6. maddesinin 6. fıkrasındaki hükme uygun olarak "vatandaşların ve tüzel kişilerin mülkiyeti" başlığını taşıyan 23. maddesinin 4. fıkrasına göre "yabancıların mülkiyetinde tarım ürünleri üretimi amaçlı araziler (zirai araziler) ve orman arazileri istisna olmak üzere söz konusu maddenin 3. fıkrasında gösterilen arazileri edinebilirler". Yabancıların mülkiyetinde "kırsal ürünlerin üretimi amaçlı araziler ve orman arazilerinin dışında kalan, üzerinde özel kişilerin mülkiyet hakkı kurulabilen diğer arazileri edinebileceklerdir. Yabancılar "inşaatların yapımı ve inşaat malzemeleri üretimi amaçlı araziler, sanayi, taşıma ve diğer tarım dışı araziler, yaşam yerleri, binalar yapımı için ayrılmış araziler ve bu binalara hizmet için ayrılmış arazileri" edinebilme hakkına sahiptirler.

Bu yaklaşım Anayasal sisteme ve Arazi Kanununun 6. maddesinin 6. fıkrasında yer alan hükmüne daha uygundur. Kazakistan Arazi Fonuna ait araziler kullanım amacı yönünden 7 bölümü ayrılmıştır[401]. Arazi Kanunu'nun "arazi üzerinde devlet mülkiyeti" başlığını taşıyan 26. maddesinin 2. fıkrasına göre "savunma ve milli güvenlik amaçlı araziler ve savunma sanayisi amaçlı araziler, Kazakistan'ın Devlet sınırlarının savunması ve korunması için yapılmış mühendislik yapıları ve iletişim sistemlerinin bulunduğu araziler, gümrük ihtiyaçları için ayrılmış araziler, doğanın korunması için ayrılmış araziler, orman arazileri, Kazakistan Arazi Kanununun 128. maddesinin 4. fıkrasında sayılanlar istisna olmakla beraber su kaynakları için ayrılan araziler, Arazi Kanunu'nun 133. maddesinin 2. fıkrasında sayılanlar araziler istisna olmakla demir yolu ve kara yolu için ayrılan yerler, yerleşim yerlerinin genel kullanımda olan araziler, üzerinde özel mülkiyete ait bina ve yapı olan araziler ve bunların hizmeti için ayrılmış araziler istisna olup, bu araziler özel mülkiyette konu olamazlar". Doğal olarak bu tür arazileri vatandaşlar ve yabancıların edinmeleri mümkün değildir. İstisna olarak sayılan arazilerden başka Kazakistan Arazi Fonunda köy işleri, yaşam yerleri (şehirler, kasabalar ve köylerin yerleşim yerleri), sanayi, taşıma, iletişim ve diğer tarım dışı amaçlı kullanımlar için ayrılan araziler ve yedek arazi rezervleri de bulunmaktadır. İlgili arazilerden köy işleri için ayrılanlar üzerinde yabancılara mülkiyet hakkı verilmemektedir (Kazakistan Arazi Kanunu, m.23/f.4). Kalan arazilerde ise "yedek arazi rezervleri" hariç kalan kısımları yabancılar edinebilme hakkına sahiptirler. Kazakistan Yasama Organı kararlarına göre yabancılar istisnalar dışında mülkiyet hakkına sahip olup, kural olarak yasaklanmış alanlar ve türler dışında bütün arazi nevilerini mülk olarak edinebileceği vurgulanarak Türk Cumhuriyetleri içinde yabancılara en geniş hakları tanımak istediğini göstermiştir.

**(2) Sınırlı aynı hakların tesisi bakımından incelenme:** Kazakistan Hukukunda sınırlı ayni haklar; rehin hakları, irtifak hakları ve taşınmaz mükellefiyeti haklarından oluşmaktadır[402]. Arazi üzerinde mülkiyet hakkına getirilen istisnalar dışında vatandaşlar ve yabancılar da sahip olabilmektedir. (Arazi Kanunu, m.20). Arazi üzerindeki sınırlı ayni haklar, belirli kurallar çerçevesinde hem vatandaşlara, hem de yabancılara verilebilmektedir. Kazakistan hukukunda arazi üzerinde sınırlı ayni haklar Azerbaycan ve Özbekistan hukukuna göre daha geniş bir çerçevede Arazi Kanununun 4. - 10. fasıllarındaki 28. ile 97. maddeler arasında geniş bir biçimde

---

[400] Bu hükümde düzenlenmiş özel mülkiyetin sahibine zilliyetlik (kullanma), faydalanma ve tasarruf etme imkanlarını sahibine sağladığını KTM'nun 20. maddesinin 1. fıkrası düzenlenmiştir.

[401] Bunlar; (i) kırsal faaliyetlere ayrılmış arazi yüzeyleri, (ii) yaşam alanları (şehirler, kasabalar ve köy yerleşim yerleri) için ayrılan araziler, (iii) sanayi, taşıma, iletişim, savunma ve diğer tarım dışı işlere ayrılan araziler, (iv) çevrenin korunması, geliştirilmesi, tarihi ve kültürel amaçlar için ayrılan yerler, (v) orman alanları, (vi) su kaynakları ve (vii) yedek arazilerdir.

[402] Sınırlı ayni haklar hakkında geniş bilgi için bakınız: M.Ünal, Şekli Eşya Hukuku, Ankara, 2007.

düzenlenmiştir.

(**a) İrtifak hakkı:** Bu haklar; intifa hakkı, sükna hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı ve geçit hakkı olarak sıralanabilir. Bu hakların Kazakistan'daki uygulama şekilleri aşağıda kısaca özetlenmiştir:

**(1) Kullanım (intifa) hakkı:** Bu hakkın "devamlı kullanım hakkı" ve "süreli kullanım hakkı", "ücretli kullanım hakkı" ve "ücretsiz kullanım hakkı" çeşitlerine sahip olduğunu (Kazakistan Arazi Kanunu, m.29), hak sahibinin "devlet ve gayri devlet şahısları", "milli ve yabancı şahsılar", "gerçek ve tüzel kişilerin" olabileceği (Kazakistan Arazi Kanunu, m.30) hükme bağlamıştır. Bu sebeple Kazakistan Arazi Kanunu özel olarak yasaklamadığı sürece yabancılar, ülke vatandaşları ile eşit seviyede arazi üzerinde kullanma hakkına sahip olabilmektedirler. Örneğin, Kazakistan Arazi **Kanunu**'nun "devamlı kullanım hakkı" başlığını taşıyan 34. maddesinin 2. fıkrasına göre, "yabancılar arazi üzerinde devamlı kullanım hakkı sahibi olamazlar" hükmü yer almaktadır.

Süreli kullanım hakkını yabancılarının edinemeyeceğine ilişkin bir hüküm Arazi Kanunu'nda bulunmamaktadır. Bu sebeple Kazakistan Arazi Kanunu'nun 6/f-6 maddesine göre esasen yabancılar süreli kullanım hakkı sahibi olabilirler. Bununla birlikte süreli kullanım hakkı ile ilgili olarak yabancılar için bazı sınırlamalar mevcuttur. Şöyle ki, süreli kullanım hakkını, Kazakistan Arazi Kanunu'nun 35. ve devamındaki maddeleri düzenlemektedir. Kazakistan Arazi Kanunu'nun 35. maddesine göre arazi üzerinde vatandaşlar ve tüzel kişilere[403] süreli ücretli ve süreli ücretsiz kullanım hakları ile verilebilir. Süreli kullanım hakkı ücretli ve ücretsiz olabilir. Ücretsiz süreli kullanım hakkı maksimum 5 yıllığına verilebilmektedir. Ücretli kullanım hakkı ise kısas süreli (5 yıla kadar) ve uzun süreli (5 yıldan 49 yılına kadar) olabilmektedir. Bu süre içinde kullanım hakkı arazinin amacına uygun olarak kullanılmalıdır. Sözleşmenin ihlali halinde, sözleşmede gösterilmiş şekilde tek taraflı olarak süreli kullanım hakkı fesih edebilir.

Kazakistan Arazi Kanunu'nun 36. maddesi ise, ücretsiz kullanım hakkı sahiplerinin sadece Kazakistan vatandaşları ve tüzel kişilerin olabileceğini düzenlemiştir. Bu sebebe bağlı olarak ücretsiz kullanım hakkına yabancıların sahip olması mümkün değildir. Kazakistan Arazi Kanunu'nun 37. maddesi ücretli süreli kullanım hakkını düzenlemektedir. Buna göre "arazi üzerinde ücretli süreli[404] kullanım hakkı; vatandaşlar, devlet tüzel kişileri dışındaki kurumlara ve uluslararası kurumlara (şirketlere) verilebilmektedir[405]. Arazi üzerinde ücretli süreli kullanım hakkı sahibi sözleşme süresi içinde sözleşme ile yüklendiği borç ve görevlerini gerektiği şekilde ifa ederse ve ülke mevzuatında aksi düzenlenmemişse sürenin bitmesinden sonra yeni süre ile arazi edinilmesinde rüçhan (öncelik) hakkına sahip olur (f.2). Tarım işletmeleri ve köy ürünlerinin üretimi için araziler ücretli süreli kulanım hakkı ile vatandaşlara ve devlet tüzel kişileri dışındaki kurumlara 49 yıllığına, yabancılara ve vatansızlara ise maksimim 10 yıllığına verilebilecektir.

Kullanım hakkının miras yolu ile mirasçılara intikali ise Kazakistan Arazi Kanunu'nun 40. maddesinde düzenlemiştir. Buna göre arazi üzerinde süreli kullanım hakkı sahibinin vefat etmesi veya tüzel kişilerde ayrılma veya birleşme durumlarında mirasçısı, Kazakistan Medeni Kanununu hükümleri gereğince arazi üzerinde kullanım hakkını edinir. Medeni Kanunun 3. maddesinin 7. fıkrası genel olarak vatandaşlar ile yabancıların eşit haklara sahip olduğunu düzenlediği gibi, Medeni Kanununun miras hukukunu düzenleyen 6. bölümü bu hususta herhangi bir istisnai durum kabul etmemiştir. Yine Arazi Kanunu'nun "devlet mülkiyetinde olan araziler üzerindeki hakların açık artırma (ihale) yolu ile satılması" başlığını taşıyan 48. maddesinin 1-1 fıkrasına göre "arazi üzerindeki hakların açık artırmasını (ihaleyi) kazanan yabancılar ve vatansızlar kırsal ürünlerinin üretimi, orman tesisi ve yardımcı tarım amaçlı arazileri 10 yıllık süreli kullanım hakkı ile edinebilme hakkına" sahiptirler. Bu hüküm Arazi Kanunu'nun ilgili araziler üzerinde yabancılara için mülkiyet hakkının edinilmesini yasaklayan 23. maddesinin 4. fıkrası ile uyum halindedir.

Arazi Kanunu'nun 48/f.1-1 maddesinden anlaşıldığı gibi, devlet arazilerinin özelleştirilmesine yabancılar da katılabilir. Yabancıların özelleştirilme ihalelerine katılma haklarına sahip olduğunu 2011 yılında kabul edilmiş Kazakistan Devlet Taşınmazı Kanunu ve 1995 yılında

---

[403] Burada vatandaşlar ve tüzel kişiler ifadesi ile yabancılar, yabancı tüzel kişiler ve vatansızlar da amaçlanmıştır (Bakınız: KTM.m.20/f.2).

[404] Hem kısa, hem de uzun süreli olmakla.

[405] Burada da vatandaşlar ve gayri devlet tüzel kişiler ifadesi ile yabancılar, yabancı tüzel kişiler ve vatansızlar da amaçlanmıştır (Bakınız. KTM.m.20/f.2).

kabul edilmiş Kazakistan Özelleştirme Kanunu düzenlemektedir. Zira Özelleştirme Kanunu'nun "özelleştirilme kavramı" başlığını taşıyan 1. maddesine göre "özelleştirme, gerçek kişilere, devlet tüzel kişileri dışındaki kurumlara ve yabancı tüzel kişilere Kanunda düzenlenmiş özel şartlarla ve süreçle devlet taşınmazının satılarak onların mülkiyetine verilmesi" biçiminde tanımlanmıştır. Yine Özelleştirme Kanunu'nda "özelleştirme süjeleri" başlığını taşıyan 2. maddesinin 3. fıkrasına göre "özelleştirmenin alıcıları gerçek kişiler, devlet tüzel kişileri dışındaki kurumlar ve yabancı tüzel kişiler" olabileceklerdir. Devlet taşınmazının (arazi de dahil olmakla) özelleştirilmesi sürecine yabancılar da katılabilir. Bu sistem yabancılar ile vatandaşların eşit haklara sahip olduğunu düzenleyen mevzuat hükümleri ile uyum halindedir. Bununla birlikte Kazakistan Devlet Taşınmazı Kanunu'nun "stratejik yerlerin gerçek kişilere ve devlet tüzel kişileri dışındaki kurumlara devri veya rehin edilmesine ilişkin usul kuralları" başlığını taşıyan 188. maddesinin 3. fıkrasının 4. cümlesine göre "stratejik yerlerin özelleştirilmesine ilişkin satışlara yabancılar, yabancı tüzel kişiler ve vatansızların katılımına" izin verilmemektedir. İnceleme sonuçlarına göre yabancılar Kazakistan'da arazi üzerinde devamlı kullanım hakkı ile ücretsiz süreli kullanım hakkı edinemez, fakat ücretli uzun veya kısa süreli kullanım hakkı edinilebilmektedir. Tarımsal araziler ile orman tesis amaçlı araziler ve tarımsal amaçlı yardımcı araziler ise, sadece 10 yıl süreli kullanım hakkı ile edinim mümkün olmaktadır. Kullanım hakkının, bir ayni hak olduğu (Kazakistan Arazi Kanunu, m.21/f.1) ve ayni hakların ise tescilinin zorunlu olduğu (Kazakistan Medeni Kanunu, m.118 ve Kazakistan Taşınmazların Tescili Kanunu) vurgulanmalıdır.

**(2) Geçit ve kaynak hakkı ve diğer irtifaklar:** Bu hak, arazi Kanunu'nun 7. faslında 67. ile 75. maddeler arasında düzenlenmiştir. Kanunun 67. maddesinin 1. fıkrası irtifak kavramını "Anayasa ve Arazi Kanunu'na göre malik ve kullanım hakkı sahiplerinin kendilerine ait olan arazinin sınırlı kullanım hakkının gerçek ve tüzel kişilere vermeye borçlu oldukları vurgulanmış ve 68.-72. maddelerde ise irtifak çeşitleri, 73. maddede "arazinin devrinin irtifak hakkına etkisi, 74. madde "irtifak hakkının sona erdirilmesi ve 75. madde ise "hakkın tescili" düzenlenmiştir.

Arazi Kanunu'nun 68.-72. maddeleri arasında düzenlenmiş irtifak hakları özellikle 69. maddedeki "özel irtifak" ve "genel irtifak" ayrımı özel önem taşımaktadır. Arazi Kanunu'nun 69. maddesinin ilk fıkrası özel irtifak kavramını hükme bağlamıştır. Buna göre "arazinin maliki veya kullanım hakkı sahibi komşu arazinin malikinden veya kullanım hakkı sahibinden lüzumlu beklenmeyen hallerde bu arazinin sınırlı kullanım hakkının onlara verilmesini talep edebilir". Arazi Kanunu'nun 69. maddesi 2. fıkrasında özel irtifakın hangi hallerde kurulabileceği düzenlemiş olup, buna göre "geçit hakkı", "drenaj işlerini yapmak; ferdi, toplumsal, mühendislik, elektrik, iletişim, boru, sulama ve diğer hat ve şebekelerin çekilmek ve onarmak için tesis edilen haklar" özel irtifak hakları olarak sayılmaktadır. Özel irtifaklar sözleşme ile kurulmakta ve belirli ücret karşılığında tesis edilebilmektedir (Arazi Kanunu, m.69/f.3).

Arazi Kanunu'nun 69/f.4 maddesine göre yerel yönetim organları genel düzenleyici işlemler ile devletin ve yerel halkın ihtiyaçlarını temin etmek için satın almadan genel irtifak kurabilirler. Genel irtifaklar arasında; elektrik, mühendislik ve diğer şebekelerin, konutların onarılması, taşıma işleri, jeodezi ve giriş işaretleri, arazinin sınırlarını çekmek, suyu duvarla çevirmek, su depolamak ve içme suyu almak, hayvanları sulamak, hayvanları geçirmek, hayvanları otlatmak, avlanmak, balık yakalamak, bilimsel araştırma ve diğer işlerin yapılması, koruyucu orman alanlarının oluşturulması ve doğa koruyucu objelerin kurulması gibi amaçlarla ücretsiz irtifak hakkı kurulabilir. Arazi Kanunu'nun 73. maddesine göre üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş arazinin devri halinde de irtifak hakkının geçerliliği devam edecektir. Arazi Kanunu'nun 75. maddesi ise, irtifak hakkın tescilini düzenlemektedir. Buna göre irtifak hakkı sahibi onun tescili, tescilinin değiştirilmesi ve silinmesi aksi bu maddede ve taşınmazların tesciline ilişkin diğer mevzuatta düzenlemediği sürece talep edebilecektir. *İrtifak hakkının yabancıların lehine kurulmasını yasaklayan her hangi bir hüküm mevcut olmadığı için Arazi Kanunu'nun 6. maddesinin 6. fıkrasına göre yabancılar da Kazakistan'da sınırlı ayni hak olan irtifak hakkını edinebilirler.*

**(3) Sükna hakkı:** Kazakistan hukukunda da sükna hakkı Medeni Kanunun 30. faslında ve diğer maddelerinde düzenlenmiştir.

**(4) Üst hakkı:** Kazakistan hukukunda bu hakka benzer bir hak özel olarak mevzuatta yer almamıştır. Bununla birlikte taraflar sözleşme özgürlüğe ilkesine (KMM.m.380) istinaden benzer bir hak tesis edebilirler. Fakat bu durumda ilgili hakkı ayni hak olarak değil, nispi hak olarak kabul etmek gerekir. Zira ayni haklar ilgili olarak Yasama Organı sınırlı sayı (nomerus clasus) ilkesini

benimsemiştir. Diğer taraftan 2007 yılında kabul edilmiş Kazakistan Taşınmazların Tescili Kanunu, "taşınmazlar üzerindeki hakların devlet tescili" başlığını taşıyan 4. maddesinin son fıkrasına göre, "hak sahibinin istemi üzerine taşınmaz üzerindeki istenilen hakkın tescili mümkündür" – kuralına esasen üst hakkı sahibi bu hakkı tapuya tescil ettirebilme imkanına sahiptir.

**(5) Rehin hakkı:** Arazi üzerinde rehin hakkının tesisi ile ilgili hukuki düzenlemeler Yasama Organı tarafından Arazi Kanunu'nun 8 faslında, 76-81. maddeler arasında yapmıştır[406]. Rehin konusu özel mülkiyette olan arazi üzerinde bulunan mülkiyet hakkı veya kullanım hakkı olabilir (Arazi Kanunu, m.76/f.1) ve bu hukuki ilişkiye eğer aksi mevzuatta düzenlenmemişse taşınmazların ipoteğine ilişkin hükümler uygulanır (Arazi Kanunu, m.76/f.2). Arazinin maliki veya kullanım hakkı sahibi eğer yabancıysa, onun da vatandaş gibi arazinin rehin edilmesi hakkı Arazi Kanunu'nun 6. maddesinin 6. fıkrası ve 76. maddesi gereğince mümkündür. Diğer taraftan Yasama Organı yabancıların başkasına ait araziyi rehin edemeyeceğini özel olarak düzenlememiştir. Bu sebeple Arazi Kanunu'nun 6/f.6 maddesine göre esasen ülkede yabancılar arazileri rehin olarak alma hakkına da sahipler. Bunu Arazi Kanunu'nun "arazinin ve kullanım hakkının rehin edinilmesine ilişkin kuralları" başlığını taşıyan 79. maddesi de kanıtlamaktadır. İlgili maddenin 1. ve 2. fıkrasına göre "arazinin rehin olarak onun maliki veya kullanım hakkı sahibi olan gerçek veya tüzel kişiler koyabilirler, araziyi rehin olarak ise hem gerçek, hem de tüzel kişilere alabilirler". Yasama Organı rehin olarak alma ve verme hakkına sahip olan kimselerin vatandaş ve tüzel kişisi olduğunu değil, gerçek ve tüzel kişiler olduğunu düzenleyerek zımni olarak yabancıların da rehin hakkı sahibi olabileceğini hükme bağlamış olmaktadır.

**(c) Taşınmaz mükellefiyeti hakkı yönünden incelenme:** Kazakistan'da Azerbaycan ve Özbekistan Hukuk Sistemleri'nde olduğu gibi taşınmaz mükellefiyeti hakkı kanunda açık hükümle düzenlenmemiştir. Bununla birlikte hem yabancılar, hem de ülke vatandaşları ve tüzel kişileri lehine bu hak, sözleşme yapma serbestliği ilkesi (Kazakistan Medeni Kanunu, m.380) gereğince tesis edilebilir. Fakat bu durumda ilgili hakkı ayni hak olarak değil, nispi hak olarak kabul etmek gerekecektir. Zira ayni haklar ile ilgili olarak Yasama Organı sınırlı sayı (nomerus clasus) ilkesini benimsemiştir.

**iv. Arazi üzerindeki ayni hakların tescili:** Kazakistan hukukunda arazi üzerinde kurulacak bütün ayni hakların tescilinin zorunlu olduğunu Taşınmazların Tescili Kanunu'nun "tescilin konusu" başlığını taşıyan 3. maddesi ve "taşınmazlar üzerindeki hakların devlet tescili" başlığını taşıyan 4. maddesi düzenlemektedir. Zira Tescil Kanunu'nun 3. maddesine göre "kadastrosu yapılmış taşınmazlar üzerinde haklar (sınırlı ayni haklar) ve ayrıca hak iddiaları tescil ile kurulur, sona erer ve değiştirilir". Kanunun 4. maddesinin 1. fıkrasına göre aşağıdaki haklar taşınmazlarla ilgili tescil işlemi zorunlu tutulmaktadır. Bunlar; (i) mülkiyet hakkı, (ii) köy tasarruflarının yönetilmesi hakkı, (iii) yönetim hakkı, (iv) arazi üzerinde kurulmuş 1 yıldan az olmayan kullanım hakkı, (v) arazi üzerinde kurulmuş irtifak hakkı. Taşınmaz Tescil Kanunu'nun 4. maddesinin 2. fıkrasına göre diğer haklar hak sahibinin talebi esasında tescile konu olmaktadır. Burada hem arazi, hem de bina gibi taşınmazlar üzerindeki ayni ve tapuya şerh edilebilen alacak hakları tescil edilmektedir.

**v. Miras Hukuku hükümlerinin arazi üzerindeki ayni haklara etkisi:** Kazakistan Arazi Kanunu gibi, miras hukukunun hükümlerini düzenleyen Kazakistan Medeni Kanunu'nun 6. bölümü de yabancılarla ilgili olarak her hangi özel bir hüküm içermemektedir. Bu sebeple yabancıların Kazakistan vatandaşları ve Kazakistan'da tereke bırakan yabancılara mirasçı olması ve miras paylarını almaları Kazakistan vatandaşları ile aynı kurallar çerçevesinde yerine getirilecektir. Yani miras hukuku yönünden de vatandaşlar ile yabancılar için eşitlik ilkesi geçerlidir. Bu durumu Kazakistan Medeni Kanunu'nun 3. maddesinin "bu kanunda düzenlenen tüm haklara yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile vatansızlar da sahiptir, bir şartla ki kanunda aksi düzenlenmemiş olsun" şeklindeki 7. fıkrası konuyu açıklamak için yeterli olmaktadır. Bununla birlikte yabancılar için edinmesi yasak olan hakların miras yolu ile de intikali mümkün olmayacaktır. Bu sebeple ilgili hakların satışı gerçekleştirilerek yabancılara hakkın değerinin ödenilmesi gerekir. Fakat en önemli sorun bu hukuki ilişkiyi düzenleyecek mevzuatın mevcut olmamasıdır. Bu sebeple Kazakistan Yasama Organı bu hukuki ilişkiyi düzenleyecek mevzuatı kabul etmesi önem arz etmektedir.

---

[406] Kazakistan Arazi Kanununun 77. maddesi, "rehin edilmiş arazilerin kullanımına ilişkin hükümleri", 78. maddesi "üzerinde bina olan arazilerin rehin edilmesinin özelliklerini", 79. maddesi, "arazinin ve kullanım hakkının rehin edinilmesine ilişkin kuralları" ve 80. maddesi, "rehin hakkının tescilini" genel olarak düzenlemektedir.

**vi. Yabancıların Arazi Üzerinde Edinebildikleri Alacak Hakları:** Arazi üzerinde kira hakkı gibi alacak hakları kurularak değişik şahıslara kiralama yapılabilmektedir. Arazi Kanunu'nun "ücretli süreli kullanım hakkını" düzenleyen maddesi kapsamında, bu hakkın "kira hakkı" olduğu da zımni olarak kabul edilmiştir. İlgili maddede "arazinin ücretli süreli kullanım hakkı (kira)" başlığını taşımaktadır. Fakat "kullanım hakkı" ile "kira hakkı" hukuki bakımdan birbirinden farklı olması sebebi ile iki hakkı (benzerlik olsa bile) aynı çatı altında birleştirmek mümkün değildir. Arazi Kanunu'nun 37. maddesinde düzenlenmiş "hak" şahsi mahiyetli bir kira hakkı olmayıp, ayni mahiyetli kullanım (intifa) hakkıdır. Zira Arazi Kanunu'nun 21. maddesi de kullanım hakkının ayni hak olduğunu hükme bağlamıştır. Bu sebeple arazinin kiraya verilmesi ile ilgili olarak Arazi Kanunu'nun hükümlerinden faydalanmak mümkün olmayacak, Medeni Kanunun hükümleri uygulanacaktır. Çünkü Arazi Kanunu'nda arazinin kiraya verilmesi düzenlenmemiş olup, Medeni Kanun genel olarak eşyaların kiralanmasını düzenlenmiştir.

Medeni Kanunun "taşınmazın kirasının konusu" başlığını taşıyan 541. maddesine göre, "emlak kirasının konusu müesseseler, araziler, binalar, cihazlar, taşıma araçları ve kullanım sürecinde doğal mahiyetlerini kaybetmeyen diğer eşyalar" olabilecektir. Ayrıca arazinin kullanım hakları, sınırlı kullanım hakları ve diğer ayni haklar aksi mevzuatta düzenlenmemişse emlak kirasının konusu olabilir. Medeni Kanunun emlak kirasını düzenleyen 29. faslı yabancıların kira hakkı konusunda her hangi özel bir hüküm içermemektedir. Bu sebeple Medeni Kanunun 2/f.7. maddesine göre yabancılar sahibi oldukları taşınmazları kiraya verebildikleri gibi, başkasına ait arazileri de kiralayabilirler. Ayrıca Taşınmazların Tescili Kanunu'nun 5. maddesine esasen bu kira hakkının tapuya şerh ettirmek hakkına da sahiptirler ve bu yolla nispi (şahsi) nitelikteki kira hakkını (alacak hakkını) herkese karşı ileri sürülebilmektedirler.

**vii. Yabancı Yatırımlar Mevzuatı Bakımından İnceleme:** Yabancı yatırımlar ve yabancı yatırımcıların hukuki statüsü 11 Ocak 2003 tarihli Kazakistan Yatırımlar Kanunu ile tanımlanmıştır. Bu Kanun ülkedeki hem yerli, hem de yabancı yatırımları düzenlemektedir. Zira Kanunun gerekçesinde "bu kanun yatırımlarla ilgili ilişkileri düzenler, Kazakistan'da yatırımların yapılmasının hukuki ve ekonomik esaslarını tespit eder, yatırımcılarla ilgili davalarının çözümlenmesine ve yatırımcıların haklarının korunmasına devlet teminatını verir" denilmektedir. Kanunun 1. maddesinin 11. fıkrasında yatırımcının "Kazakistan'da yatırım yapan gerçek ve tüzel kişi olduğunu" ifade edilerek sadece Kazakistan vatandaşları ve tüzel kişilerinin değil, ülkede yatırım yapan yabancı gerçek ve tüzel kişilerin de yatırımcı olduğu kabul edilerek, Kazakistan vatandaşları ile yabancılar arasındaki eşitlik ilkesi korunmuştur. Bu çerçevede yabancı yatırımcılar da diğer yabancılara gibi ülkede arazi ve bina üzerinde ayni hakları edinebilecektirler. Ayrıca yabancı yatırımcı bu statüsü gereğince Kazakistan Yatırımlar Kanunu'nda düzenlenmiş özel haklardan da faydalanabilecektir. Fakat bu hakları düzenleyen kanunun hükümleri, Arazi Kanunu ve Medeni Kanun'da yer alan yabancıların arazi ve bina üzerinde edinebilecekleri ayni hakları genişletme yoluna gitmemiştir.

**viii. Yabancıların Bina Üzerinde Edine Bildikleri Ayni Haklar:** Kazakistan mevzuatında yabancıların bina, mesken, iş hanı, müstakil ev, kat, villa, mağaza, fabrika ve özel mülkiyete konu olabilen diğer taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkını veya diğer ayni hakkı edinemeyeceğini düzenleyen özel hüküm mevcut değildir. Diğer taraftan Kazakistan'da şahısların bina üzerinde edinebilecekleri ayni hakları da düzenleyen Kazakistan Medeni Kanunu'nun 3. maddesinin 7. fıkrasına göre "yabancı tüzel ve gerçek kişiler, ayrıca vatansızlar Kazakistan vatandaşları ile aynı haklara sahip olacaklar ve borçlar yüklenebilir, eğer mevzuatta aksi düzenlenmemişse". Buna göre aksi düzenlenmediği için yabancılar Kazakistan'da bina üzerinde ayni hak edinebileceklerdir.

**ix. Genel Değerlendirme:** Kazakistan'da kanunlarla düzenlenmiş istisnalar dışında yabancı gerçek ve tüzel kişiler ülke vatandaşları ile aynı (veya eşit) haklara sahiptirler. Bu ilke arazi üzerinde mülkiyet hakkının edinilmesinde de benimsenmiştir. Zira istisna hallerden başka hem vatandaşlar ve tüzel kişiler, hem de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinebilecekleri açıkça vurgulanmıştır. Ancak yabancıların tarım ve orman arazilerinde mülkiyet hakkı edinmesi yasaklanmıştır. Diğer taraftan Kazakistan Arazi Kanunu'na göre arazi üzerinde kullanım hakkı, irtifak hakkı ve rehin hakkı gibi sınırlı ayni hakların kurulması da mümkündür. Yabancılar ülke vatandaşları ile birlikte eşitlik ilkesi kapsamında arazi üzerinde rehin hakkı ve irtifak hakkı edinebildiği halde, kullanım hakkı açısından farklı sınırlamalar getirilmiştir. Zira Kazakistan Hukuk Sisteminde arazi üzerinde; devamlı kullanım hakkı, süreli kullanım hakkı, ücretli kullanım hakkı ve ücretsiz kullanım hakkı gibi farklı türlerde kullanım hakları tesis edilebilmektedir. Kullanım

haklarından devamlı kullanım hakkı ile ücretsiz kullanım hakkını yabancılar edinemezler. Ayrıca tarım işletmeleri ve kırsal ürünlerinin üretimi için arazilerin ücretli ve süreli kulanım hakkını yabancılar ile vatansızlara en fazla 10 yıllık süre için edinebileceklerdir. Ülkede bina üzerinde mülkiyet hakkının edinilmesi ise Kazakistan Medeni Kanunu'nda düzenlemiş olup, Kanunun 3. maddesinin 7. fıkrasına göre yabancı tüzel ve gerçek kişiler ve vatansızlar da Kazakistan'da -aksi düzenlenmemişse- vatandaşlar ile aynı haklara sahip olarak borç yüklenebilmekte ve bina edinmeleri ile ilgili olarak yabancılar açısından herhangi bir istisna hüküm bulunmamaktadır. Bu koşullarda ülkede yabancılar ve vatansızların bina üzerinde bütün ayni hakları edinebilme haklarının olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır.

### 14.3. Özbekistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

**i. Devlet Yapısının Anayasal Esasları:** Bağımsızlık sonrası Özbekistan gelişmiş ülkelerle ekonomik anlamda ilişkiler kurmuş ve zengin yeraltı kaynaklarını dış ülkelere satma imkânı bulmuştur. Ülke eskiye dayanan köklü devlet geleneği sayesinde bağımsızlığını kazandıktan kısa süre sonra Orta Asya'nın güçlü devleti haline gelmiştir. Bu rekabet sebebiyle Özbekistan çağdaş dünyanın gereksinimlerine uymağa çalışmakta ve bu yönde değişik yasal düzenlemeler kabul etmektedir. Bunlardan en önemlisi hiç şüphesiz ki, 8 Aralık 1992 yılında kabul edilen Özbekistan Anayasası olmuştur. Anayasa'nın 2. ve 3. bölümü "temel insan ve vatandaş hak, özgürlük ve görevleri" başlığı altında bazı hak ve görevlere sadece vatandaşların sahip olduğunu, kalan hak ve görevlere vatandaş olsun veya olmasın herkesin sahip olabileceği hüküm altına alınmıştır. Anayasa 18. maddesinde herkesin kanun karşısından eşit olduğu, 19. maddesinde temel hak ve özgürlüklerden mahkeme kararı olmadan hiç kimsenin mahrum bırakılamayacağı ve sınırlandırılamayacağı, 20. maddesinde temel hak ve özgürlüklerin başka insanların temel hak ve özgürlüklerini ihlal etmeden kullanılmasının zorunlu olduğunu, 22. maddesinde yabancıların ve vatansızların temel hak ve özgürlüklerinin uluslararası hukuk kurallarına uygun olarak ülkede temin edileceği ve onların Özbekistan Cumhuriyeti'nin yaptığı (veya katıldığı) uluslararası anlaşmalar, kanunlar ve Anayasa ile düzenlenmiş görevlere sahip olduğunu düzenledikten sonra, herkesin yaşam hakkı (m.24), kişisel özgürlük hakkı (m.25), adil yargılanma hakkı, mahkeme kararı olmadığı halde suçsuzluğunun kabul edilmesi hakkı, savunma hakkı, işkence ve zora (güce) maruz kalmama hakkı, izini olmadan tıbbı ve ilmi deneylere maruz kalmama hakkı (m.26), kişisel hayat, şeref, haysiyet, şahsi sır ve maneviyat dokunulmazlığı hakkı, yaşadığı yerin dokunulmazlığı hakkı (m.27), fikir, söz, akide ve bilgi edinme özgürlüğü (m.29), vicdan ve din özgürlüğü (m.30), mahkeme, devlet ve özel kurum ve kuruluşlarına başvuru hakkı (m.35), mülkiyet hakkı (m.36)[407], çalıma özgürlüğü ve hakkı (m.37), sosyal güvenlik hakkı (m.39), sağlık hizmeti almak hakkı (m.40), eğitim, öğrenim hakkı (m.41), hukuki korunma ve teminat hakkı (m.43-46), ticari ve iktisadi faaliyetle iştigal hakkı (m.53), tüzel kişi (parti, dernek, vakıf, şirket gibi) kurma hakkı (m.56-62), aile hakkı (m.63-66) ve diğer haklar düzenlenmiştir.

**ii. Yabancıların Hukuki Statüsü:** Özbekistan'da yabancıların hukuki statüsü Anayasa ve farklı kanunlar ile düzenlenmektedir. Özbekistan Anayasası 22. maddesi yabancılar ve vatansızların temel hak ve özgürlüklerinin uluslararası hukuk kurallarına uygun olarak ülkede temin edileceği ve onların Özbekistan Cumhuriyeti'nin yaptığı (veya katıldığı) uluslararası anlaşmalara, uluslararası anlaşmalara, kanunlara ve Anayasa ile düzenlenmiş görevlere sahip olduğunu düzenlemekle birlikte, değişik temel hak ve özgürlükleri de ülke vatandaşları ile eşit bir şekilde yabancılara tanımaktadır. Anayasa, insan haklarının korunması, ekonomik ve sosyal ilişkilerin düzenlenmesi alanında uluslararası hukuk normlarına uygun yeni kurallar tespit etmiş ve yabancılar bakımından da uluslararası sözleşmelere, özellikle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine uygun hukuki statü belirlenmiştir. Bu statü aksi kanunla kabul edilmediği sürece yabancıların ülke vatandaşları ile eşit haklara sahip olması veya eşitlik statüsüdür. Yabancıların statüsü ve taşınmaz edinimleri; Özbekistan Medeni Kanunu, Yabancı Yatırımlar Kanunu, Arazi Kanunu, Konut Kanunu ve diğer birçok yasal düzenlemelere dayalı olarak gerçekleşmektedir. Özbekistan'da özel hukukun

---

[407] Anayasa'nın 53. maddesine göre mülkiyetin değişik çeşitleri Özbekistan ekonomisinin esasını teşkil eden rekabet ilişkilerine yönelmelidir. Devlet mülkiyetin tüm çeşitlerine hukuki güvence, eşitlik ve tüketici haklarının önceliği dikkate alınarak ekonomik faaliyet, çalışma ve ticaret özgürlüğüne teminat vermektedir. Kişisel mülkiyet çeşidi ile birlikte diğer mülkiyet çeşitleri de kutsaldır ve devlet tarafından korunmaktadır. Kişi, mülkiyet hakkından sadece kanunda düzenlenmiş hallerde ve usul ile mahrum bırakılabilir. Anayasa'nın 54. maddesine göre malik ona ait eşyayı dilediği gibi yönetme (tasarruf etme), kullanma ve faydalanma hakkına sahiptir. Eşyanın kullanımı vatandaşların, tüzel kişilerin ve devletin kanunen korunan hak ve menfaatlerinin ihlaline, çevre kirlenmesine sebep olmamalıdır.

temel kavramları olan gerçek ve tüzel kişiler, ehliyet, mülkiyet hakkı ve diğer ayni haklar, alacak hakları gibi kavramları, borçlar hukuku, ticaret hukuku, miras hukuku, devletler özel hukuk ilişkilerini düzenleyen 1996 yılında kabul edilmiş Özbekistan Medeni Kanununun 2. maddesinin 3. fıkrasında "bu kanunda düzenlenen tüm haklara yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile vatansızlar da sahiptir, bir şartla ki kanunda aksi düzenlenmemiş olsun" denilmektedir. 1996 yılında kabul edilen Özbekistan İş Kanuna göre "söz konusu kanun Özbekistan'da hizmet akdi esasında çalışan bütün yabancılara ve vatansızlara uygulanmaktadır (m.11)", 1999 tarihli Özbekistan Konut Kanunu da ayni mahiyette bir hüküm içermektedir. Kanunun "Konut Kanunu İle Düzenlenen İlişkiler" başlığını taşıyan 2. maddesinin 3. fıkrasına göre "Konut kanunu hükümleri yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile vatansızların da katılımı ile gerçekleşen konut ilişkilerine de uygulanır, bir şartla ki, kanunlarda ve uluslararası anlaşmalarda aksi düzenlenmesin" denilmektedir.

Açıklanan düzenlemelere göre yabancıların hukuki statüsünün esasını eşitlik ilkesi (ulusal rejim) veya yabancıların ülke vatandaşları ile eşit olmaları ilkesini oluşturmaktadır. Ancak birçok devlette olduğu gibi, yabancıların hakları kanun veya uluslararası sözleşmelere uygun olarak kısıtlanabilir. Yabancıların taşınmaz edinimleri açısından *karşılıklılık ilkesi* de büyük öneme sahip bulunmaktadır. Karşılıklılık ilkesi, uluslararası hukukta A devleti kendi ülkesinde B devletin vatandaşlarına olumlu veya olumsuz nasıl bir uygulama yapıyorsa, B devleti de A devletin vatandaşlarına aynı uygulamayı yapması ilkesidir. Bu ilke esasen uluslararası anlaşmalar veya karşılıklı kanunlarla da temin edilmektedir. Bazen ise bu ilke "retorsiya" veya cevap uygulama şeklinde de uygulamaya girmektedir. Özbekistan Cumhuriyeti Medeni Kanunu "retorsiya" başlığını taşıyan 1167. maddesi de cevap niteliğindeki uygulamaların yapılması için Özbekistan Cumhuriyeti Hükümetine yetki vermektedir. İlgili hükme göre "yabancı devlet kendi ülkesinde Özbekistan Cumhuriyeti vatandaşlarının ve tüzel kişilerinin hak ve özgürlüklerine kısıtlama getirirse, Özbekistan Cumhuriyeti Hükümeti de aynı devletin vatandaşları ve tüzel kişileri için aynı kısıtlamalar getirebilme" hakkına sahip olacaktır.

Özbekistan Cumhuriyeti devlet yapısının anayasal esasları incelenirken Özbekistan'da yabancıların hak, özgürlük ve ödevleri ile ilgili konuların Anayasada düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Yabancılara ve vatansızlara en başta, kişisel dokunulmazlık ve konut dokunulmazlığı güvencesi verilmiş, mevzuatı ile belirlenmiş kurallar uyarınca Özbekistan'da seyahat etme serbestisine ve oturma haklarına, mülkiyet ve diğer sınırlı ayni haklara, ticari işle iştigal etme, çalışma ve saire haklara sahiptirler. Özbekistan hukukunda yabancılara ilişkin kısıtlamalar da bulunmakta olup, bunların başında; yabancılar seçmek ve seçilmek hakkına sahip olmamaları (Anayasa, m.34), yabancılar toplu miting, yürüyüş yapmak hakkına sahip olmamaları (Anayasa, m.35), yabancılar siyasi partilere üye olamamaları (Anayasa, m.36) ve arazi mülkiyeti ve kullanım hakkına sahip olma ile ilgili kısıtlamalar (Özbekistan Arazi Kanunu) gibi.

**iii. Yabancıların Arazi Üzerinde Edinebildikleri Ayni Haklar:** Özbekistan Cumhuriyetinde Yasama Organı Özbekistan Arazi Fonuna ait arazileri kullanım amacı bakımından 8 sınıfa bölmüştür. Zira Özbekistan Arazi Kanunu'nun 8. maddesine göre araziler; (i) kırsal faaliyetler için ayrılmış arazi (sulanan topraklar, kıraç topraklar, tarım toprakları, otlaklar, çok yıllık meyvelerin ekilmesi ve bağ arazileri olup, Arazi Fonunun yüzölçümü 44,4 milyon hektar ve kırsal faaliyetler için ayrılan arazi varlığı 25 milyon hektardır[408]), (ii) Yaşam yerleri (şehirler, kasabalar ve köyler yerleşim yerleri) için ayrılan araziler, (iii) Sanayi, taşıma, iletişim, savunma ve diğer amaçlar için ayrılan araziler (belirtilen amaçlar için tüzel kişilerin kullanımına ayrılan araziler), (iv) Çevrenin korunması ve geliştirilmesi için ayrılan araziler, (v) Tarihi ve kültürel amaçlar için ayrılan araziler, (vi) Orman alanları olan için ayrılan araziler, (vii) su kaynakları için ayrılan yerler ve (viii) yedek arazi rezervleridir.

**iv. Mülkiyet hakkı bakımından inceleme:** SSCB'nin kuruluşundan sonra, 1930'lu yıllarda Stalin'in başlattığı zorunlu kollektifleşme ile özel mülkiyette konu araziler devletleştirilmiş ve tarım arazileri üzerinde; çalışanın sayısı, toprak verimliliği ve topoğrafik özellikler dikkate alınarak kollektif çiftlikler (kolhozlar) kurulmuştur. Zorunlu kollektifleşme sırasında tepki gösteren çok sayıda küçük arazi sahibi sahipleri tasfiye edilmiştir. Rusya'da 1917 ihtilalinden sonra, Özbekistan'da rejim değişmiştir. 1924 ve 1929 yıllarında yapılan düzenlemeler ile bugünkü Özbekistan oluşturulmuştur. 20 Haziran 1990'da egemenliğini ve 31 Ağustos 1991'de de bağımsızlığını ilan eden Özbekistan

[408] Bak. http://sgp.uz/userfiles/Lazer%20rus%20low%20resolution.pdf (erişim tarihi: 25.12.2011).

Türk Cumhuriyeti'nde hala taşınmmaz üzerinde mülkiyet hakkı edinimine izin verilmemektedir[409].

Özbekistan bağımsızlığını ilan ettikten sonra, piyasa ekonomisine geçiş için altyapı oluşturulmaya çalışılmaktadır. Tarımın; piyasa ekonomisine uyumu için öncelikle tarımda kolektif mülkiyetten özel mülkiyete geçilmesi amaçlanmıştır[410]. Özbekistan Cumhuriyeti'nde arazi varlığı[411] üzerinde mülkiyet hakkı, sınırlı ayni haklar ve kira hakkının tesis edilmesine ilişkin ve diğer hukuki ilişkileri düzenleyen 1998 tarihli Arazi Kanunu genel kural olarak hiç kimsenin (yani hem vatandaşların, hem de yabancıların) arazi üzerinde mülkiyet hakkı elde edemeyeceğini hüküm altına almıştır. Zira Arazi Kanunu'nun 16. maddesine göre arazi devletin mülkiyeti olup, milli zenginlik kaynağı olduğundan, faydalı kullanılmalı, devletin korunması altında olmalı ve istisnalar dışında alım-satım, trampa, bağışlama ve rehin konusu olamamalıdır"[412]. Ülkeniın toplam arazi varlığının %9,4'ü (4.2 milyon ha) sürekli tarım alanı, %53'ü (23.8 milyon ha) çayır ve mera arazisi ve %37.6'sı (16.9 milyon ha) ise orman, çöl, su yüzeyleri, taşlık, bataklık ve diğer kullanımlara ayrılmıştır[413].

Anayasa, vatandaşlar ve yabancılar arasında kabul edilen eşitlik ilkesine göre arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinme imkanı vermemiş, sadece bazı hallerde vatandaşları, yabancılardan özel olarak ayırmıştır. Zira Arazi Kanunu'nun "özel ferdi evlerin ve hizmet binaların yapılması için vatandaşlara arazi verilmesi" başlıklı 27. maddesine göre "şehirlerde ve köylerde, ayrıca köy tipli yaşama yerlerinde devamlı yaşayan Özbekistan Cumhuriyeti vatandaşlarına orman ve tarım işletmelerine ait olmayan arazilerden, özel ferdi yaşam için konutlar ve hizmet binalarının yapımı için her bir aileye 600 $m^2$ olmak şartı ile miras yolu ile intikal edebilen kullanım hakkı verilmektedir. Ferdi konutların inşa edilmesi için 600 $m^2$'ye kadar arazi ile kullanım hakkı tesis edilmiş arazilerin vatandaşlara verilmesinde açık artırma ile satış yapılması gerekmektedir. Bu hükümden de görüldüğü gibi Yasama Organı vatandaşa arazinin mülkiyetini değil, ömürlük kullanım hakkını vermekte olup, ömürlük kullanım hakkı miras yolu ile de geçecektir. Arazi Kanunu'nun 39. maddesi vatandaşlara zilyetliğinde olan arazileri, kredi temininde bankaya rehin etmek hakkını vermektedir. Ayrıca Arazi Kanunu'nun 46. maddesine göre kırsal faaliyetler işleri için ayrılmış (tarım amaçlı) araziler gerçek kişilerden sadece Özbekistan vatandaşlarına verilebilmektedir. Özbekistan Yasama Organının bazı hallerde vatandaşlar ile yabancılar arasındaki eşitlik ilkesinden vatandaşlar lehine ayırmış olduğu görülmektedir. Bu durum sosyal devletin ihtiyacı olup, Yasama Organı esasen vatandaşların konut ihtiyacını (sosyal ihtiyacı) temin edebilmek için eşitlik ilkesinden ayrılmış bulunmaktadır.

Mülkiyet hakkının belirtilen şekilde kabul edilmesinin arkasında Özbekistan'ın bulunduğu coğrafi konumun etkili olduğu, tarihi gerçekler, uluslararası ilişkiler ve sosyal ihtiyaçlar (hem vatandaşlar, hem de yabancı yatırımcıların arazi ihtiyaçlarını değişik yasal düzenlemeler ile karşılamasının) etkili olduğu düşünülmektedir. Zira Özbekistan'ın kuzeyde ve batıda Kazakistan, doğuda Kırgızistan ve Tacikistan ile güneyde Afganistan ve Türkmenistan ile sınırı bulunduğu gibi, bu coğrafyada önemli tehdit unsurları olarak halen kabul edilen Çin ve Rusya ile de arasında fazla bir mesafenin olmaması, uzun süre boyunduruk altında bulunması[414] tarih boyu devam etmiş olumsuz şartlar ile yabancı yatırımcıları çekmek için sağlamış olduğu ayrıcalıklar, vatandaşların arazi ihtiyacını gidermiş olması bu düşünceyi kanıtlar niteliktedir. Arazi Kanunu'nun 16. maddesine göre bazı istisna hallerinde arazi mülkiyetinin verilebileceğini düzenlemiş olup, Arazi Kanunu'nun 18. maddesi "tüzel ve gerçek kişilerin arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinme esasları" başlığı altında

---

[409] H.Tanrivermiş ve D.Ubeydullayev, Kollektif Çiftliklerin (Kolhozların) Özelleştirilebilme İmkanları: Özbekistan Örneği, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Kooperatifçilik Yıllığı 1994, TKK Yayın No:85:125-146, Ankara.

[410] H.Tanrivermiş ve D.Ubeydullayev, Kollektif Çiftliklerin (Kolhozların) Özelleştirilebilme İmkanları: Özbekistan Örneği, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Kooperatifçilik Yıllığı 1994, TKK Yayın No:85:125-146, Ankara.

[411] Özbekistan Arazi Kanunu'nun 10. maddesinin 1. fıkrasına göre "arazi sınırları, yüzölçümü, yeri, hukuki statüsü ve diğer özellikleri belli olan, devlet arazi kadastrosu yapılmış Özbekistan Cumhuriyeti'nin toprak fonunun bir kısmıdır" hükmüne amirdir.

[412] Bu hüküm Özbekistan Anayasası'nın 55. maddesinin " toprak ve onun altı, su, bitki ve hayvanlar, diğer doğal kaynaklar ülkenin milli serveti olduğu için amacına uygun kullanılmalı ve devlet tarafından korunmalıdır" – hükmü ile uyum içindedir.

[413] H.Tanrivermiş ve D.Ubeydullayev, Kollektif Çiftliklerin (Kolhozların) Özelleştirilebilme İmkanları: Özbekistan Örneği, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Kooperatifçilik Yıllığı 1994, TKK Yayın No:85:125-146, Ankara.

[414] 22-24 Aralık 1991 tarihleri arasında Özbekistan Devlet Başkanı İslam Kerimov'un Türkiye'de yaptığı şu açıklama bunu kanıtlamaktadır: "Eğer Türkiye bize destek olursa, Özbekleri bundan sonra kimse boyunduruk altına alamaz..."- S.Merdanoğlu, Türkiye-Özbekistan Siyasi İlişkileri, http://www.turansam.org/makale.php?id=106.

bazı istisnaları açıkça düzenlemiştir[415]. Üç önemli istisna aşağıda kısaca açıklanmıştır.

**(1) Birinci istisna: Özelleştirilme:** Arazi Kanunu'nun 18. maddesinin 1. fıkrasına göre "tüzel veya gerçek kişiler ticaret ve hizmet binalarını (kurumları ve müesseselerini) özelleştirerek mülkiyetlerine alırken, onların altındaki arazileri de özelleştirilerek onların mülkiyetine verilmektedir". Bu hükümden anlaşıldığı gibi yabancılar ve vatandaşlar arasında herhangi bir fark gözetmeksizin Yasama Organı, hem yabancılar, hem de vatandaşlar tarafından özelleştirilen ticaret ve hizmet binalarının altındaki arazilerin mülkiyetini verileceğini kabul etmiştir. Özbekistan'da Devlete ait binaların (kurum ve müesseselerin) özelleştirilmesi ve bunların yabancılar tarafından edinilmesi süreci ise Özbekistan Özelleştirme Kanunu, binaların (kurum ve müesseselerin) özelleştirilmesine ilişkin 24 temmuz 2006 tarihli Cumhurbaşkanı Fermanı ve değişik hukuki düzenlemeler[416] düzenlemektedir. Devlet Özelleştirme Komitesinin yayımladığı son bilgilendirme belgesinde söz konusu düzenlemeler gösterildiği gibi, Özbekistan Cumhuriyeti'nin yabancı yatırımcıları ülkeye çekmek için yaptığı mevzuat reformları da açık bir şekilde gösterilmektedir. Yene Devlet Özelleştirme Komitesi "Yabancı Yatırımcıların Özbekistan'da binaların (kurum ve müesseselerin) özelleştirilmesine katılımına ilişkin talimatını"[417] da kabul ederek yabancı yatırımcıların hangi şartlar ve belgeler ile özelleştirme sürecine katılabileceği ve hangi sürecin izleneceği açık bir şekilde düzenlenmektedir.

Yabancıların özelleştirme sürecine katılma hakkına sahip olduğunu Özbekistan Özelleştirme Kanunu hüküm altına almıştır. Bu Kanun'da "özelleştirilmenin süjeleri başlığını" taşıyan 5. maddesine göre, "yabancı tüzel ve gerçek kişiler, vatansızlar, eski SSCB vatandaşları özelleştirmeye katılma hakkına sahiptir. Bununla birlikte ticaret uğraşması yasak olan kişilerin özelleştirmeye katılması yasaktır" denilmektedir. "Devlet müesseselerinin anonim şirkete veya diğer ticaret şirketlerine dönüştürülmesini" düzenleyen 13. maddeye göre "aşağıdaki kimselerin anonim şirkete dönüştürülen devlet müessesesini hisse senetlerinin sahibi olabilir: ilgili müessesenin çalışanları, diğer Özbekistan vatandaşları, değişik bağımsız devlet vatandaşları, yabancı vatandaşlar, vatansızlar, Özbekistan'ın ve yabancı ülkelerin tüzel kişileri, merkezi ve yerel yönetim organları". "Özelleştirmenin şekli ve şartları" başlığını taşıyan 6. maddeye göre "diğer cumhuriyetlerin ve yabancı devletlerin yabancı gerçek ve tüzel kişileri özelleştirilen müesseseni elde etme şartları Özbekistan Bakanlar Kurulu veya onun atadığı organ tarafından düzenlenir". Belirtilen hükümlerden anlaşıldığı gibi, yabancı ülke tüzel ve gerçek kişilerin Özbekistan'da devlet müesseselerinin özelleştirilmesine katılma hakları bulunmakta ve bu haklarından faydalanarak onalar elde ettikleri ticaret ve hizmet müesseselerinin mülkiyet hakkı ile birlikte bu müesseselerin kuruluş yeri olan arazilerin mülkiyet hakkını istisnai olarak edinebilmeleri mümkün olmaktadır.

**(2) İkinci istisna: Diplomasi kurallarının gereği:** Arazi mülkiyetinin yabancılara verilmesine ilişkin ikinci istisna kural uluslararası hukuktaki diplomasi kuralları gereğince kabul edilmiştir. Zira Özbekistan Arazi Kanunu'nun 18. maddesinin 2. fıkrasına göre "yabancı ülkelerin Özbekistan'da bulunan diplomatik temsilcilikleri ve onlara eşit olarak kabul edilen Özbekistan'da akredite olunmuş uluslararası kurumların binaları için, çalışma ofisleri için ayrılmış arazilerin mülkiyeti de söz konusu kurumlara (devletlere) verilir. Ayrıca bu amaçlar için yapılan inşaat alanına ait arazi mülkiyetleri de bu kurumlara aittir".

**(3) Üçüncü istisna: Bazı yabancılara mahsus ferdi binaların altındaki arazilerin mülkiyeti onlara verilir:** Bağımsızlığın ilan edilmesinden sonra ekonomide yeniden yapılandırma politikası uygulamaya alınmıştır. Bu politikaların temel amacı, merkezi planlama ekonomisinden piyasa ekonomisine geçilmesi, ekonomide kamu kesiminin payının azaltılması, devlet işletmelerinin özel kişi veya kuruluşlara satılması vb. olarak belirlenmiştir. Mülkiyet, girişimcilik, yabancı sermaye yatırımları ve özelleştirme gibi konularda temel uygulama ilkelerini düzenleyen yasalar çıkarılmıştır[418]. Özbekistan Arazi Kanunu'nun 18. maddesinin 3. fıkrasına göre belirli amaçlar için Özbekistan'da bulunan yabancı gerçek ve tüzel kişilerin yaşadıkları binalarının altındaki arazilerin

---

[415] Özbekistan Medeni Kanunu'nun 188. maddesi, "toprak sahaları üzerinde vatandaşların (gerçek kişilerin) ve tüzel kişiler mülkiyet hakkını mevzuatta düzenlenmiş hallerde, usul ve şartlar ile edinirler" – bazı istisna hallerde toprak sahaları üzerinde mülkiyet hakkının edinilmesinin mümkün olduğunu teyit etmektedir.

[416] Bak. http://www.gki.uz/content/section/22/42/lang,ru/ –(erişim tarihi: 25.12.2011).

[417] Bak. http://www.gki.uz/content/section/2/9/lang,ru/–(erişim tarihi: 25.12.2011).

[418] H.Tanrivermiş ve D.Ubeydullayev, Kollektif Çiftliklerin (Kolhozların) Özelleştirilebilme İmkanları: Özbekistan Örneği, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Kooperatifçilik Yıllığı 1994, TKK Yayın No:85:125-146, Ankara.

mülkiyet hakkı elde etme hakları mevcuttur. Şöyle ki, yabancı ülke diplomatik temsilciliğinin çalışanları, Özbekistan'da akredite olunmuş basın temsilcileri, firma, şirket ve uluslararası organizasyon temsilcileri, süresiz hizmet akdi ile (devamlı esaslar ile) yabancı yatırımcılara ait müesseselerde çalışan işçiler, Özbekistan'da devamlı ikamet etmek hakkı olan ve ikamet belgesi olan yabancılar yaşadıkları ferdi binaların altındaki arazilerin mülkiyet hakkını edinebilirler. *Belirtilen üç istisna halden başka yabancılar Özbekistan'da arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinemezler, fakat Özbekistan arazi mevzuatının düzenlediği "miras yolu ile geçebilen kullanım hakkı", "süresiz kullanım hakkı", "süreli kullanım hakkı" ve "kira hakkı" gibi haklar edinebilir.*

**v. Sınırlı aynı haklar bakımından incelenme:** Özbekistan hukukunda arazi üzerinde mülkiyet hakkının istisnalardan başka hem Özbekistan vatandaşları, hem de yabancılara verilmesi kanunen yasaklanmıştır (Özbekistan Arazi Kanunu, m.16). Bununla birlikte arazi üzerindeki değişik sınırlı ayni haklar hem Özbekistan vatandaşlarına, hem de yabancılara verilebilir. Bunu Özbekistan Arazi Kanunu'nun 19, 20, 26, 29, 30 ve diğer maddeleri açıkça düzenlemektedir.

**(1) İrtifak hakkı:** Özbekistan hukukunda; intifa hakkı, sükna hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı ve geçit hakkı olarak sınıflanmaktadır.

**(a) Kullanım (intifa) hakkı:** Özbekistan Arazi Kanunu'nda "kullanma hakkı" olarak adlandırılan bu hak, bir malı kullanma ve semerelerinden yararlanma hakkıdır. Burada "kullanma hakkı" olarak isimlendirme yapılmıştır. Kullanma hakkı mülkiyete[419] çok yakın yetki sağlayan bir haktır ve burada abusus mevcut olmadığı halde, usus ve fructus mülkiyete nazaran daha sınırlıdır. Arazi Kanunu'na göre Özbekistan hukukunda yabancılar, ülke vatandaşları ile birlikte arazi üzerinde kullanma hakkına sahip olabilir[420]. Diğer taraftan Arazi Kanunu, kullanım haklarını değişik çeşitlere bölmüştür. Bunlar miras hakkı ile devredilebilen kullanım hakkı, süresiz kullanım hakkı, süreli kullanım hakkıdır. Bunlardan miras yolu ile intikal eden kullanıma hakkını sadece çiftlik işleri yapan, bahçe ve bağ yetiştirme işleri ile uğraşan ve kırsal alanda yaşayan Özbekistan vatandaşlarının edinebileceğini Özbekistan Arazi Kanunu'nun 19. maddesi düzenlenmiştir. Yabancı tüzel veya gerçek kişilerin miras yolu ile geçebilen kullanım hakkı edinmeleri yasaktır. Süresiz kullanım hakkı ile süreli[421] kullanım haklarını ise, hem ülke vatandaşları, hem de yabancı tüzel ve gerçek kişiler edinebilmektedir. Zira, Arazi Kanunu'nun 20. maddesine göre, süreli ve süresiz kullanım haklarını vatandaşlar, sanayi, taşımacılık, kentsel faaliyetlere yönelik müesseseler ve şirketleri, yabancı sermayeli müesseseler, uluslararası şirketler, yabancı tüzel ve gerçek kişiler edinebilir.

(**b) Geçit ve kaynak irtifakı:** Özbekistan hukukunda arazi üzerinde "geçit hakkı", "kaynak" ve diğer irtifak hakları Arazi Kanunu'nun 30. maddesinde düzenlenmiştir[422]. İlgili maddenin 1. fıkrasına göre, "başka bir kimsenin arazi üzerindeki hakların sınırlandırılması hakkı (irtifak) – bir veya birden çok komşu arazideki sınırlı kullanma hakkıdır"[423]. Özbekistan Arazi Kanunu'nun 30. maddesinin 2. fıkrasına göre irtifak tesisi; yaya veya nakliye aracı ile geçit, drenaj işlerini yapmak, ferdi, kommunal, mühendislik, elektrik, iletişim, boru, sulama ve diğer hat ve şebekelerin çekilmesi ve onarımı, su depolamak ve içme suyu almak, hayvanları sulamak, hayvanları geçirmek ve hayvanları otlatmak, bilimsel araştırma ve diğer işlerin yapılması, koruyucu orman alanlarının oluşturulması ve doğa koruyucu objelerin kurulması ve diğer amaçlarla yapılabilir.

Medeni Kanunu'nun 30. maddesinin 3 ve 4. fıkraları irtifak hakkının kurulmasını ve sona ermesini düzenlemektedir. Buna göre "irtifak iki tarafın, irtifak isteyen tarafın ve irtifak veren arazi sahibinin (zilyedin, kullanıma hakkı, kira hakkı sahibinin) anlaşması ile kurulmaktadır. Anlaşma

---

[419] İntifa hakkı başkasına ait olduğu sürece böyle bir malın maliki de önemli yetkilerden mahrum kalmaktadır. Bu sebeple intifa ile yükümlü mülkiyete çıplak mülkiyet (kuru mülkiyet) denmektedir.

[420] Bazı özel sınırlamaların yine mevcuttur. Örneğin, tarım arazisini yabancı gerçek kişilerin kullanma hakkı ile edinmeleri yasaktır (m.47). Fakat yabancı tüzel kişiler için bu şekilde bir sınırlama mevcut değildir, onların tarımla iştigal etmek için kurulmuş olmaları tarıma amaçlı toprakları kullanım hakkı ile edinmeleri için yeterlidir.

[421] Araziler, kısa ve uzun süreli kullanım hakkı ile verilebilir. Kısa süreli kullanım hakkı ile verilirse arazi en fazla 3 yıl, uzun süreli kullanım hakkı ile verilirse en fazla 10 yıl süre için kullanım mümkündür. Bu süre bittikçe yine aynı süre için tekrar arazi kullanım hakkı ile edinilebilir (Özbekistan Arazi Kanunu, m.20).

[422] Bu hüküm Azerbaycan Arazi Kanunu'nun 54. maddesi ile benzerlik arz etmektedir.

[423] Bu kavram tüm taşınmazları kapsayacak şekilde Özbekistan Medeni Kanunu'nda 173. maddesinde "irtifak" başlığı altında düzenlenmiştir. Bu sebeple arazi üzerinde irtifak hakkı ile ilgili Özbekistan Arazi Kanunu'nun 30. maddesindeki özel hükümlerde boşluk olduğu zaman Medeni Kanunu'nun 173. maddesindeki genel hükümler uygulanacaktır.

temin edilmezse mahkeme kararı ile kurulmaktadır (f.3). İrtifak hakkı, mülkiyet ve kullanım hakkı gibi tapu siciline tescil (şerh) edilmektedir. İlgili arazinin başka bir kimseye devredilmesi halinde de mevcudiyetini korumaktadır. Bu hak anlaşama ile veya kurulması için neden olmuş amacın ortadan kalkması ile sona ermektedir (f.4)". İrtifak hakkının yabancıların lehine kurulmasını yasaklayan her hangi bir hüküm mevcut olmadığı için denilebilir ki, yabancılar da Özbekistan da sınırlı ayni hak olan irtifak hakkını edinebilirler.

**(c) Üst hakkı:** Özbekistan hukukunda bu hakka benzer bir hak, Özbekistan Arazi Kanunu'nun 25. maddesinde düzenlenmiştir. İlgili maddeye göre, "tüzel ve gerçek kişiler devamlı zilyetlik hakkı ve kullanım hakkı, miras yolu ile intikal edebilen kullanım hakkı, uzun süreli kullanım hakkı, kira hakkı ve mülkiyet hakkı ile edindikleri arazi (tarım amaçlı araziler istisna olmakla) üzerinde belirlenmiş şekilde inşaat yapmak hakkına malik olduğu gibi, aldıkları müesseseleri, binaları yıkmak ve yenisini yapmak hakkına sahiptir. Bu arazinin yüklenilmesine ilişkin mevzuat hükümlerine uygun hareket etmelidir". Özbekistan hukukunda da üst hakkına yabancıların lehine tesis edilmesini yasaklayıcı her hangi bir hüküm bulunmadığı için Anayasa'nın ve diğer kanunların düzenlemiş olduğu eşitlik ilkesi dikkate alınarak yabancıların da Özbekistan'da üst hakkını edinebilecekleri açıktır.

**(d) Rehin hakkı:** Arazi Kanunu'nun 16. maddesine göre arazi devletin mülkiyetinde olduğundan, rehin konusu yapılamayacaktır. Ancak arazi üzerinde istisna hallerde rehin hakkının kurulmasını Özbekistan hukukunda Arazi Kanunu'nu 29. maddesi düzenlemektedir. Bu maddenin ilk fıkrasına göre "arazi mülkiyet hakkı, kullanım hakkı, kira hakkı ve diğer esaslar ile edinmiş kimse mevzuata uygun olarak belirli şartlarla araziyi yüklü yapabilir (rehin olarak verebilir). Bu şartlar ise; arazinin satışı ve diğer şekilde devrinin yasak olması, arazinin alt kira ve alt yönetime verilmesinin yasak olması (bu Kanunun 51. maddesinin 4. fıkrasında düzenlenmiş istisna halde kiraya verebilir), arazinin esas kullanım amacının değiştirilmesinin yasak olması, arazinin esas çalışma türünü değiştirilmesinin yasak olması, kabul edilmiş şekilde anlaşma temin edilmeden arazi üzerindeki binaların, taşınmazların dış görünüşünün değiştirilmesi ve yeniden yapılandırılmasının yasaklanması, arazinin verimliliğini temin etmek için sulama ve arazi ıslahı sistemlerinin çalışır durumda olmasını temin etmek ve korumak için önlemler almak ve çalışmalar yapmanın zorunlu olması gibidir. Belirlenmiş sürelerde araziyi kullanma ve ıslak etme için çalışma yapmak gerekmektedir. Çevrenin korunması kurallarına uymak veya belirli çalışmaları yapmak, ayrıca toprak örtüsünü, endemik bitkileri ve doğal varlıkları korumak şarttır. Bunlara ilave olarak arazi mevzuatta düzenlenmiş diğer şart, yükümlülükler ve sınırlamalar ile yüklenim söz konusu olur.

Arazi Kanunu'nun 29. maddesinin 3. ve 4. maddeleri ise, rehin hakkının kurulması için tescilin şart olduğunu ve rehin hakkının kurulma sürecinin mevzuatla düzenleneceğini hükme bağlamaktadır. Buna göre "arazi üzerinde kurulan yüklülük tapuda tescil edilir ve bu arazinin devri halinde de korunur ve mevcudiyetini devam ettirir. Arazinin yüklenmesi kuralları mevzuatla düzenlenmektedir"[424]. Özbekistan'da yabancılar da ülke vatandaşları gibi sahibi oldukları arazileri istisna hallerde rehin verebildikleri gibi, başkasına ait arazileri de rehin edebilirler. Örneğin, Arazi Kanunu'nun kira hakkını düzenleyen 24. maddesinin 5. fıkrasına göre "kira hakkı sahibi araziyi sadece kredi almak için rehin olarak verebilir". Yine Arazi Kanunu'nun 53. maddesinin son fıkrasına göre "tarım kurumları[425] sahibi oldukları arazileri kredi almak için rehin olarak verebilir". Bazı hallerde Arazi Kanunu'nun arazinin rehin olarak verme hakkını sadece vatandaşlar tanımıştır ve ilgili hallerde bunun sadece vatandaşlar için olduğunu belirtmiştir. Örneğin, Arazi Kanunu'nun 39. maddesinin 3. fıkrasına göre, "zilliyed-vatandaş çiftlik işlerini yürütmek, özel ferdi yaşayış evi inşa etmek için kredi almak amacı ile üzerinde miras yolu ile geçebilen kullanım hakkına sahip araziyi, o tarihlerdeki açık artırma ile fiyat biçtirerek rehin verebilir" denilmektedir.

**(d) Taşınmaz mükellefiyeti hakkı bakımından incelenme:** Özbekistan hukukunda da

---

[424] Bu hususta hangi sürecin izleneceğini ve hangi belgelerin lüzumlu olduğunu Özbekistan Kadastro Kurumu kendi sitesinde açıklamaktadır. Buna göre, toprak üzerinde ipoteğin kurulmasına ilişkin sözleşmenin tapuya tescil edilebilmesi için bazı belgeler tapu kurumuna verilmelidir. Bu belgeler; (i) taşınmaz malikinin dilekçesi, (ii) noter onaylı sözleşmenin aslı, (iii) noter tarafından verilmiş taşınmazın üçüncü kişilere devrinin yasaklanmasına ilişkin belgenin aslı, (iv) tescil harcının ödendiğini gösteren makbuz (malik eğer tüzel kişiyse asgari ücretin 1/2, gerçek kişiyse 1/10 oranında harç ödemelidir), (vi) Kredi sözleşmesi ve üzerinde ipotek tesis edilmiş taşınmazın fiyatına ilişkin belge gibi.; bakınız: http://www.kadastr.uz/ru/landowners/ (erişim tarihi: 25.12.2011).

[425] Çiftçilik kurumları bağımsız ticari kurumlar olup, tüzel kişilik haklarına sahiptir. Bu kurumlar onlara kira hakkı ile verilmiş arazilerde kırsal ürünleri üretmektedirler (Özbekistan Arazi Kanunu, m.53/f.1)

taşınmaz mükellefiyeti hakkı kanunda açık hükümle düzenlenmese bile, hem yabancılar, hem de ülke vatandaşları ve tüzel kişileri lehine bu hak, sözleşeme yapma serbestisi ilkesi gereğince tesis edilebilir. Fakat bu durumda ilgili hakkı ayni hak olarak değil, nispi hak olarak kabul edilmektedir. Zira ayni haklar ilgili olarak Yasama Organı sınırlı sayı (nomerus clasus) ilkesini benimsemiştir.

**v. Arazi üzerindeki ayni hakların tescili:** Arazi üzerinde kurulacak tüm ayni hakların tescilinin zorunlu olduğunu Özbekistan Arazi Kanunu'nun 35. maddesi "arazi üzerindeki hakların tescili" başlığı ile düzenlemektedir. Bu madenin ilk fıkrasına göre, "gerçek ve tüzel kişilerin arazi üzerindeki hakları tescil ile oluşmaktadır"[426]. Bu hüküm tescilin kurucu mahiyetini göstermektedir.

Arazi Kanunu'nun 35. maddesinin 3. fıkrası, tescil talebinde bulunulduktan sonra ne kadar süre için tescil kumrunun hakkı tescil edeceğini, 4. fıkrası tescil belgesinin şeklini, 5. fıkrası tescil talebinin reddine ilişkin kararın hangi hallerde kabul edileceğini düzenlemektedir. İlgili fıkralara göre "gerçek ve tüzel kişilerin arazi üzerindeki hakkın tescili hakka ilişkin lüzumlu belgelere ile birlikte dilekçe verildikten sonra 10 gün içinde ilgili devlet organları tarafından mevzuatta düzenlenmiş şekilde yapılır (f.3). Arazi üzerinde hakkın tescilinin yapıldığına ilişkin belge, tescil tarihi ve numarası ile birlikte verilir (f.4). Tescil talebinin reddine ilişkin esasları: a) Üzerinde hak tescil edilecek araziye ilişkin ihtilafları gösteren belgeler tescil kurumunda mevcut olursa; b)Kanunla tespit edilmiş şekilde ilgili arazinin verildiğine ilişkin tescil kurumunda bilgiler mevcut olursa (f.5)". Arazi Kanunu'nun 35. maddesinin 6. fıkrası ise, tescil talebinde bulunulma şeklinin ve sürecinin mevzuatla düzenleneceğini kabul etmektedir. İlgili fıkraya göre, "arazi üzerindeki hakların devlet tescile ilişkin usul mevzuat ile düzenlenir". Bunlardan anlaşıldığı gibi, Özbekistan'da arazi reformu yapılmış, arazi kadastrosu gerçekleştirilmiş ve Türkiye'de olduğu gibi tapu sicili kurulmuştur. Bu tapu siciline Türkiye'de olduğu gibi taşınmazların tapu sicili adlanmaktadır. Burada hem arazi, hem de bina gibi taşınmazlar üzerindeki ayni ve tapuya şerh edilebilen alacak hakları tescil edilmektedir.

**vi. Miras Hukuku hükümlerinin arazi üzerindeki ayni haklara etkisi:** Özbekistan Miras hukukunun hükümlerini düzenleyen Özbekistan Medeni Kanunu'nun 5. bölümü de yabancılarla ilgili olarak her hangi özel bir hüküm düzenlememiştir. Bu sebeple yabancıların Özbekistan vatandaşlarına ve Özbekistan'da tereke bırakan yabancılara mirasçı olması ve miras paylarını almaları Özbekistan vatandaşlarıyla aynı kurallar ile yerine getirilecektir. Yani miras hukuku bakımından Özbekistan vatandaşları ile yabancılar eşitlik ilkesi geçerlidir. Bu durumu Özbekistan Medeni Kanunu'nun 2. maddesinin "bu kanunda düzenlenen tüm haklara yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile vatansızlar da sahiptir, bir şartla ki kanunda aksi düzenlenmemiş olsun" – şeklindeki 3. fıkrası onaylamaktadır. Bununla birlikte yabancılar için edinilmesi yasak olan hakların miras yolu ile de intikali kabil olmayacaktır. Bu sebeple ilgili hakların satışı gerçekleştirilerek yabancılara hakkın değerinin ödenmesi gerekecektir. Fakat en önemli sorun bu hukuki ilişkiyi düzenleyecek mevzuatın mevcut olmamasıdır. Bu sebeple Özbekistan Yasama Organı bu hukuki ilişkiyi düzenleyecek mevzuatı kabul etmesi önem arz etmektedir.

**vii. Yabancıların Arazi Üzerinde Edinebildikleri Alacak Hakları:** Birçok ülkede olduğu gibi Özbekistan'da da arazi üzerinde kira hakkı gibi alacak hakları kurularak değişik şahıslara kiralanmaktadır. Bu hukuki ilişkiyi Özbekistan hukukunda Arazi Kanunu'nun 24. maddesi düzenlemektedir. Arazi Kanunu'nun 24. maddesinin ilk fıkrasına göre "arazinin hasılat kirası sözleşmesi ile süreli olarak kullanıma ve zilyetliğe verilmektedir. Arazi Kanunu'nun 24. maddesinin 2. fıkrası ise, arazinin hangi organlar tarafından kimlere kiralanacağını düzenlemektedir. İlgili fıkraya göre arazi; Özbekistan vatandaşları ve tüzel kişilerine şehir ve il (vilayet) valileri (yürütme hakimleri) ve yabancı yatırımlı müesseslere, uluslararası kurum ve şirketlere, yabancı tüzel ve gerçek kişilere Özbekistan Bakanlar Kurulu tarafından kiralanabilir. Yabancıların arazinin kira sözleşmesi ile edinebilmeleri için Bakanlar Kurlunun kararı ve bu kararın yerine getirilerek hasılat kirası sözleşmesinin yapılması şarttır. Yabancı sermayenin ülkeye çekilme siyaseti ile bağdaşmayan bu koşul ağır bulunmaktadır.

İlgili maddenin diğer fıkralarına göre "arazinin veya onun belirli bir kısmının alt kiraya verilmesi mevzuatta düzenlenmiş istisnalardan başka yasaktır. Hasılat kirası ile kiralanmış arazi alım-satım, rehin, trampa ve bağış konusu yapılmaz. Sadece kredi alınması için bu arazinin rehin olarak verilmesi mümkündür. Sadece mevzuatta düzenlenmiş hallerde kiracı arazi üzerindeki kira

[426] Özbekistan Arazi Kanunu'nun 31. maddesine göre arazi üzerinde gerçek ve tüzel kişilerin hakları sınırların tespit edilmesi, projesinin çizilmesi ve yazılması ve tapu da tescil ile kurulur.

hakkını, kiralayanın iznini almadan rehin olarak verebilir. Şartları ve süresi arazinin hasılat kirası sözleşmesinin tarafların anlaşması esasında tespit edilir ve sözleşme bağlanır. Kullanım amacı köy işleri için olan arazi 30 yıldan 50 yıla kadar kiralanabilir. Hasılat kirası sözleşmesinin süresinin yenilenmesinde aynı şartlar oluştukça kiracı üstün hakka sahip olacaktır. Kira ücretinin ödenme usulü ve onun meblağı ilgili mevzuat esasında bağlanmış sözleşme esasında tespit edilir. Süresinden önce hasılat kirası sözleşmesinin sona erdirilmesi tarafların anlaşması ile mümkündür, anlaşma sağlanamazsa mahkeme kararı ile sona erdirilmektedir. Arazinin hasılat kirası ile verilmesine ilişkin usul Özbekistan Bakanlar Kurulu tarafından tespit edilir". Diğer taraftan Özbekistan Arazi Kanunu'nun 35. maddesine göre, "gerçek ve tüzel kişilerin arazi üzerindeki hakları tescil ile oluşmaktadır". Bu hüküm kira hakkının tescilinin zorunlu olduğunu göstermektedir. Bu yolla Özbekistan Yasama Organı diğer ülkelerde olduğu gibi nispi nitelikte bulunan kira hakkını (alacak hakkını) herkese karşı ileri sürülebilir hale getirmeğe çalışmaktadır.

**viii. Yabancı Yatırımlar Mevzuatı Yönünden İnceleme:** Özbekistan'da yatırım faaliyetleri; Özbekistan Medeni Kanunu (1996), Girişimcilik Hakkında Kanun (1991), İşletmeler Hakkında Kanun (1991), Dış Ekonomik Faaliyet Hakkında Kanun (1991), Banklar ve Bankacılık Faaliyeti Hakkında Kanun (1991), Yabancı Yatırımlar Hakkında Kanun (1998), Yabancı Yatırımların Hukuki Garantileri ve Onları Koruma Tedbirleri Hakkında Kanun (1998), Yatırımcı Faaliyeti Hakkında Kanun (1998), Vergi Kanunu ve daha birçok yasal düzenleme çerçevesinde gerçekleşmektedir. Bunun dışında, yabancı yatırımlarının teşviki, vergi sisteminin liberalleştirilmesi ve ortak girişimciliği geliştirme ve desteklemeye yönelik bir takım Özbekistan Cumhurbaşkanı ve Bakanlar Kurulu kararnameleri onaylanmıştır. Bunların başında; Yabancı Yatırımı Katılımındaki Şirketlerin Kurulması ve Onların Faaliyetinin Teşviki İle İlgili Tedbirler Hakkında Kararname (1996), Temel İnşaat Organizasyonunu Düzenleme Tedbirleri Hakkında Kararname (1997), Yabancı Projelerin Hayata Geçirilmesini Teşvik Etme İle İlgili Ek Tedbirler Hakkındaki Kararname (1998) gelmektedir. Mevzuatının geliştirilmesinin yanı sıra Özbekistan Cumhuriyeti'nin uluslararası hukuki teminat sistemine katılması da önemli bir husustur. Özbekistan, devlet mercileri ve yabancı yatırımcılar arasındaki yatırım uyuşmazlıklarını çözme usulünü belirleyen Washington Sözleşmesi (1965), Yatırım Garantileri Çok Taraflı Bürosunun Kurulması Hakkındaki Seul Sözleşmesi (1985) gibi uluslararası sözleşmelere katılmış bulunmaktadır. Ayrıca Özbekistan Cumhuriyeti, pek çok ülkeyle yatırımların karşılıklı korunması ve teşviki, çifte vergilendirmeyi önleme, ortaklık ve işbirliği hakkında hükümetler arası anlaşmalara imza atmıştır.

Ülkede yabancı yatırım süreçlerinin kurumsallaştırılması da önem arz etmektedir. Bu açıdan yatırım süreci katılımcılarının faaliyetini koordine etmeye, yatırım programlarının gerçekleştirmesinin gidişatına ve yabancı sermayeli projelerin gerçekleştirmesinin takibini yapmaya yükümlü Özbekistan Cumhurbaşkanlığı bünyesinde Reformlar ve Yatırımlar Kurulu, Özbekistan Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu bünyesinde Yatırım Programları Dairesi ve Yabancı Yatırımlar Ajansı kurulmuştur. Diğer taraftan Özbekistan'da yabancı sermaye ve yatırımcıların hukuki açıdan korunması ve desteklenmesi anlamında onlara kanunlarda öngörülen garantileri şöyle sıralayabilir: Yasal Mevzuatın istikrar garantisi, yatırımcı mülkünün korunması garantisi, kazanılan geliri kullanabilme garantisi, kazanılan gelirin serbest transferi garantisi, yatırım faaliyetinin sona ermesi nedeniyle sermaye iadesi garantisi, sigorta koruması, maaşların yurtdışına transferi garantisi, yürürlükteki kanunlarla belirlenmiş teminat ve tedbirlere (muafiyet ve imtiyazlar) ek olan diğer garantiler gibi. Yabancı yatırımcılara mevcut vergi kanununa göre sağlanmış vergi imtiyazları ise; gelir vergisine ilişkin imtiyazlar, katma değer vergisine ilişkin imtiyazlar, tüketim vergisine ilişkin imtiyazlar, emlak vergisine ilişkin imtiyazlar, arsa vergisine ilişkin imtiyazlar, yeraltı ve su kaynaklarından yararlanma vergisine ilişkin imtiyazlar, ithalat ve İhracattaki gümrük vergilerine ilişkin imtiyazlar gibidir.

Günümüzde Özbekistan'daki yabancı yatırımların toplam sayısında Türkiye Cumhuriyeti yatırımcıları büyük bir paya sahiptir. Türkiye ve Özbekistan'ın karşılıklı ticari ve ekonomik, bilhassa yatırımlar konusundaki işbirliğinin yasal boyutu, hükümetler arasında imzalanmış "Ticari ve Ekonomik İlişkiler Hakkındaki", "Yatırımların teşviki ve karşılıklı korunması hakkındaki", "Çifte vergilemeden kaçınma hakkındaki" anlaşmalara dayanmaktadır. Bu iki devlet arasında toplam 50'den fazla anlaşma, sözleşme ve dokümanlar imzalanmış ve yürürlüğe girmiştir. 13 Nisan 1998 tarihinde iki kardeş ülke arasında imzalanan "Ticari ekonomik ilişkiler hakkındaki anlaşma" doğrultusunda bugüne kadar olan ticari-ekonomik ve özellikle yatırımlar kanosunda iki devlet arasında "en çok desteklenen ülke" uygulaması yürürlüktedir.

Özbekistan'da yabancı yatırımlar ve yabancı yatırımcıların hukuki statüsü 1998 yılında kabul edilmiş Özbekistan Yabancı Yatırımlar Kanunu düzenlemektedir. İlgili kanunun 3. maddesinde yabancı yatırımlar, 4. maddesinde ise yabancı yatırımcılar kavramları düzenlenmektedir. Zira Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 3. maddesine göre Anayasa'da yabancı yatırım tüm maddi ve gayri maddi unsurlar, onlara ilişkin haklar, fikri ve sınai mülkiyet hakları, ayrıca yabancı yatırımın tüm gelirleri, mevzuata göre yasak olmayan, esasen gelir edinmek amacını taşıyan ticari ve diğer faaliyetlere ilişkin objeler kabul edilmektedir. Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 4. maddesine göre yabancı yatırımcılar; yabancı devletler, yabancı devletlerin merkezi veya yerel yönetim organları, Devletlerarası anlaşma veya sözleşmeye uygun olan yahut uluslararası genel hukukun süjeleri olan uluslararası şirketler (kurumlar), yabancı ülke mevzuatına esasen kurulmuş ve faaliyette olan tüzel kişiler, değişik ortaklıklar, kurumlar, şirketler veya dernekler, yabancı ülke vatandaşı gerçek kişiler, vatansızlar ve yurt dışında devamlı yaşayan Özbekistan vatandaşları olabilir. Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 5. maddesi ise yabancı yatırımcıların hangi işler ile iştigal edebileceğini düzenlemektedir. Bu hükme göre "yabancı yatırımcılar Özbekistan'da aşağıdaki işlere yatırım yapabilir:

- Özbekistan'ın yerel tüzel ve gerçek kişiler ile birlikte kurulmuş ticaret şirketlerinin, bankaların, sigorta şirketlerinin ve diğer kurumların, esas sermayesindeki ortaklık paylarını ve diğer malvarlığını edinmek,
- Tamamen yabancı sermayeli ticaret şirketleri, bankalar, sigorta şirketleri ve diğer kurumları kurmak ve geliştirmek,
- Hisse senedi ve diğer kıymetli evrak edinmek, tahviller keşide etmek ve almak, Özbekistan'da yerleşik olarak kıymetli evrakı satışa sunmak,
- Fikri ve sınai mülkiyeti haklarına sermaye yatırmak, telif hakkı, patent, marka, faydalı model, endüstriyel tasarım, ticaret unvanları, know-how good well gibi hakları edinmek,
- Tek satıcılık hakları edinmek, denemek, üretmek, doğal kaynakları kullanmak için tek satıcılık hakları vermek,
- Ticaret ve hizmet müesseselerinin, yaşayış binalarını ve onların bulundukları arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinmek, hangileri ki, onları ferdi olarak edinmek yasaktır. Ayrıca arazi ve onun kaynakları üzerinde zilyetlik ve kullanım ve kira hakkı edinmek gibi.

Yabancı yatırımcılar, arazi üzerinde istisna hallerde mülkiyet hakkı kazanabildiği gibi, esasen kullanım ve kira hakkı kazanabilmektedir. Bu durum Yabancı Yatırımlar Kanunu ile Anayasa'nın arazi ve özelleştirme mevzuatı arasındaki uyumu da göstermektedir. Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun yabancı yatırımcıların haklarını düzenleyen 10. maddesinin 8. fıkrası da "yabancı yatırımcılar arazi üzerinde hakları mevzuatta düzenlenmiş hallerde ve şartlar ile edinebilir" denilerek bu uyumu teyit etmektedir.

Arazi üzerinde mülkiyet hakkını istisna hallerde edinebilen, miras yolu geçen kullanım hakkını edinemeyen yabancılar, Özbekistan'da bina, yani mesken, iş hanı, müstakil ev, kat, villa, mağaza, fabrika ve özel mülkiyete konu olabilen diğer taşınmazlar üzerinde tüm ayni hakları edinebilirler. Bunu ayni hakların düzenlendiği Özbekistan Medeni Kanunu'nun hükümleri de göstermektedir. Zira Özbekistan hukukunda ayni haklar Özbekistan Medeni Kanunu'nun "mülkiyet hakkı ve diğer ayni haklar" başlığını taşıyan 3. bölümde, 164-234. maddeleri arasında düzenlenmiş ve ilgili maddelerde ve diğer yasal düzenlemelerde Özbekistan'da yabancıların bina üzerinde mülkiyet hakkı da dahil olmakla diğer ayni hakları edinmesini yasaklayan veya sınırlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır[427]. Yukarıda da değinildiği gibi Özbekistan Medeni Kanunu'nun 2. maddesinin 3. fıkrasına göre, "bu kanunda düzenlenen tüm haklara yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile vatansızlar da sahiptir, bir şartla ki kanunda aksi düzenlenmemiş olsun" -hükmü gereğince Özbekistan'da yabancıların edinemediği medeni haklar kanunda özel olarak düzenlenmediği takdirde, onlar ülke vatandaşları ile eşit haklar edinebilirler.

---

[427] Özbekistan vatandaşları Türkiye'de bina satın alabilmektedir. H.Çakmak, Yabancılara Mülk Satışı, http://www.hayrettincakmak.com/konusmalar.php?mode=Read&id=9 (erişim tarihi: 25.12.2011) ; E.K.Şehirlioğlu, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri, http://www.hukuki.net/showthread.php?26551-Yabanc%FD-Ger%E7ek-Ki%FEilerin-T%FCrkiye-de-Ta%FE%FDnmaz-Mal-Edinmeleri –(erişim tarihi: 25.12.2011).

**ix. Genel Değerlendirme:** Özbekistan Cumhuriyetinde kanunlardan düzenlenmiş istisna hallerden başka yabancı gerçek ve tüzel kişiler ülke vatandaşları ile aynı haklara sahipler. Bu ilke arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinilmede de devam ettirilmiştir. Zira istisna hallerden başka hem Özbekistan vatandaşları ve tüzel kişileri, hem de yabancı gerçek ve tüzel kişiler için arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinmek yasaktır. Diğer taraftan Özbekistan Arazi Kanunu'na göre arazi üzerinde kullanım hakkı, irtifak hakkı, rehin hakkı gibi sınırlı ayni hakların kurulması mümkündür. Yabancılar ülke vatandaşları ile birlikte arazi üzerinde rehin hakkı, irtifak hakkı edinebildiği halde, kullanım hakkı açısından değişik sınırlamalar kabul edilmiştir. Zira, yabancılar Özbekistan'da miras yolu ile geçebilen kullanım hakkını edinemeyeceğini Özbekistan Arazi Kanunu'nda düzenlemiştir. Bununla birlikte yabancılar arazi üzerinde süreli ve süresiz kullanım hakkı edinebilirler. Diğer taraftan şahsi nitelikte hak olan arazinin kira hakkının da yabancılar edinebilmesine Arazi Kanunu izin verdiği gibi, bu hakkın tesisi olunması için Bakanlar Kurulunun onayının lüzumlu olduğunu da hükme bağlayarak uygulanmasını zorlaştırmıştır. Anayasa'da bina üzerinde mülkiyet hakkının edinilmesini ise, Özbekistan Medeni Kanunu düzenlemektedir. İlgili Kanun 2. maddesinin 3. fıkrası "istisnalardan başka yabancılar bu kanunda düzenlenmiş tüm hakları Özbekistan Cumhuriyeti vatandaşları ile eşit şartlarla edinebilirler" denilerek bina hakkının edinilmesi ile ilgili olarak yabancılar açısından her hangi bir istisna hüküm kabul etmemiştir. Dolayısı ile yabancılar Özbekistan'da bina üzerinde tüm ayni hakları edinebilirler.

### 14.4. Tacikistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Yeraltı kaynakları yönünden zengin olan Tacikistan'da demir cevheri, kurşun, çinko, antimon, cıva, altın, kalay, tungsten, petrol, doğalgaz ve kömür yatakları vardır. Yeryüzü şekilleri ve iklim şartları sebebiyle zengin bitki örtüsü ve hayvan varlığına sahiptir. Tacikistan ekonomisinde tarım birinci planda yer alır. Madencilik, hidroelektrik enerji üretimi, petrol çıkarma ve pamuk işleme başlıca sanayi kuruluşlarını meydana getirir. Ayrıca gıda işleme makinaları, kimyevi maddeler ve halıcılık, sanayide önemli yer tutar. Örme eşya üretimi, ipekli kumaş, halıcılık gibi hafif sanayi kollarının yanında güç transformatörleri ve kabloları, tarım aletleri üretimi gibi orta ve ağır sanayi kolları da vardır. Tacikistan Yasama Organı yabancılarla ilgili olarak özel düzenlemeler yapmış ve öncelikle yabancıların hukuki statüsünü düzenleyen 1997'de kabul edilmiş Tacikistan Yabancılar Kanunu eşitlik ilkesini benimsemiştir. Tacikistan Yabancılar Kanunu'nun 3. maddesine göre "yabancılar, Tacikistan'da vatandaşlar için düzenlenmiş haklara, özgülüklere ve görevlere sahiptir, bir şartla ki, Anayasa, kanunlar ve diğer mevzuat aksini düzenlememiş olsun" denilmektedir.

Tacikistan Cumhuriyeti'nde 1999'da kabul edilmiş Arazi Kanunu, arazinin mülkiyetinin sadece devlete ait olduğunu düzenlemiştir (m.2). *Diğer bir ifade ile hem Tacikistan vatandaşları, hem de yabancılar arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinemezler.* Arazi üzerinde kullanım hakkının, irtifak hakkının, rehin hakkının ve şahsi nitelikte olan kira hakkının kurulabilmesi ise mümkündür. Tacikistan'da kullanım hakkı; birinci dereceli kullanım hakkı ve ikinci dereceli kullanım hakkı olmakla ikiye ayrılmıştır (Arazi Kanunu, m.10/f.2). Yine birinci dereceli kullanım hakkı, "süresiz kullanım hakkı", "süreli kullanım hakkı" ve "miras yolu ile geçebilen kullanım hakkı" olarak tasnif edilmiştir (Arazi Kanunu, m.10/f.3)[428]. Arazi Kanunu'nun "arazilerin yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kullanımına verilmesi" başlıklı 25. maddesi kullanım hakkı ile ilgili olarak genel bir kural kabul etmektedir. Zira bu hükme göre "yabancı gerçek ve tüzel kişiler süreli[429] kullanım hakkı ile edinebilirler. Özel koruma alanları olan arazilerin yabancı tüzel ve gerçek kişilere kullanım hakkı ile verilmesi yasaktır". Diğer taraftan Arazi Kanunu'nun 11. maddesinin 2. fıkrasının (e) şıkkı, bu kurala bir istisna getirmektedir. Buna göre, süresiz kullanım hakkı ile arazi yabancı tüzel kişilerin katılımı ile kurulmuş şirketlere ve uluslararası işletmelere (birleşmelere) de verilebilir (Arazi Kanunu, m.11/f.2,e).

Bağımsızlık sonrası yapılan yasal düzenlemelerle kolektivist sistemden mülkiyet düzenine geçilmiş olmakla birlikte, mülkiyet hakkı sadece vatandaşlara sağlanmakta, yabancılara taşınmaz mülkiyeti edinme hakkı verilmemektedir. Ancak Tacikistan yabancılarla ilgili olarak daha esnek yasal düzenlemeleri kabul etmiş ve yabancı yatırımcıları ülkeye çekmeyi hedeflemiştir. Ülkede yapılan yasal düzenlemelerin çoğu Rusça olup, mevzuat ve uygulama konusunda yeterli bilgi elde edilememiştir. Özet olarak ülkedeki düzenlemelerin özelikle Kırgızistan ve Türkmenistan ile

---

[428] İkinci derece kullanım hakkı ise kira sözleşmesi ile kurulmaktadır (TM.m.10/f.4).

[429] TM'nin 13. maddesine göre, süreli kullanım hakkı kısa süreli (3 yıla kadar) ve uzun süreli (3 yıldan 10 yıla kadar) olabilir.

paralellik gösterdiği tespit edilmiş olup, belirtilen iki ülkeden farkları konusunda detaylı bilgi sağlanamamıştır.

Arazi üzerinde kurulan aynı hakların tescilinin zorunlu olduğunu ise, hem Arazi Kanunu'nun 15. maddesi ve 2008'de kabul edilmiş Tacikistan Taşınmazlar ve Onların Üzerindeki Hakların Tescili Kanunu" düzenlemektedir. Özellikle bu Kanun ve diğer mevzuat düzenlemeleri ile Tacikistan'ın bütün taşınmazların tescil edildiği bir tapu sisteminin kurmuş olduğu gözlemlenir. Tacikistan'da bina üzerinde mülkiyet hakkının edinilmesini ise, 2001'de kabul edilmiş Tacikistan Medeni Kanunu düzenlemektedir. İlgili Kanun 1. maddesinin 2. fıkrasına göre "medeni hukuk mevzuatı yabancılara, vatansızlara ve yabancı tüzel kişiler de uygulanır, bir şartla ki, kanunlar aksini düzenlemesin"-– demiş, bina hakkının edinilmesi ile ilgili olarak yabancılar açısından her hangi bir istisna hüküm kabul etmemiştir. Dolayısı ile yabancılar Tacikistan'da bina üzerinde tüm ayni hakları edinebilirler.

### 14.5. Kırgızistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Kırgızistan Dünya Ticaret Örgütüne üye olan tek merkezi Asya ülkesidir. Ülkede birkaç şehir dışında ülke arazileri büyük ölçüde tarım için kullanılmaktadır. Bununla birlikte ülkede önemli miktarda altın, antimon, kalay, uranyum, polimetalik cevherler ve sınırlı miktarda hidrokarbon rezervleri bulunmaktadır. DTÖ üyeliği, yabancı yatırımlar bakımından önemli avantajlar getirmektedir. Bununla birlikte ülkede arazi üzerinde yabancılara mülkiyet hakkı verilmemiştir, fakat mülkiyet hakkına daha yakın bulunan devamlı kullanım hakkı verilmiştir. Aynı durum 1998 yılı ekim ayında yapılan referandum öncesinde Kırgız vatandaşları için de geçerli idi. Zira ülke vatandaşları da arsa satın alma hakkı bulunmamakta iken, söz konusu referandum sonrasında Kırgız vatandaşlarına bu hak tanınmıştır. Diğer yandan yabancıların arazi, bina, konut veya fabrika kiralaması üzerinde yasak yahut da kısıtlama bulunmamakla birlikte, bina mülkiyeti de edinebilirler.

Kırgızistan'ın özellikle DTÖ üyesi olması yabancılara ilgili yasal sistemin Azerbaycan ve diğer Türk Cumhuriyetlerinden farklı şekilde kabul edilmesine sebep olmuştur. Bu durum özelikle yabancı yatırımlara açısından söz konusudur. Zira Kırgızistan Yabancı Yatırım Kanunu, OECD modeli yabancı yatırım kanununa dayanmakta olup, ülkenin yabancı yatırım mevzuatını halen uluslararası yatırım koruma uygulamalarına uyumlu hale getirmektedir. Diğer taraftan Kırgızistan'ın ticaret rejimini liberalleştirmesini sağlamış ve ticareti artırıcı etki doğurmuştur. Kırgızistan Yasama Organı yabancılarla ilgili olarak özel düzenlemeler de kabul etmiştir. Öncelikle yabancıların hukuki statüsünü düzenleyen 1993'de kabul edilen Kırgızistan Yabancılar Kanunu eşitlik ilkesini benimsemiştir. Zira Kırgızistan Yabancılar Kanunu'nun 3. maddesine göre "yabancılar Kırgızistan'da vatandaşlar için düzenlenmiş haklara, özgülüklere ve görevlere sahiptir, bir şartla ki, bu kanun ve diğer Kırgızistan mevzuatı aksini düzenlememiş olsun" hükmü bulunmaktadır.

Ülkede arazi üzerinde yabancılara mülkiyet hakkı verilmemiş, sadece mülkiyet hakkına daha yakın olan devamlı kullanım hakkı verilmiştir. Aynı durum Ekim 1998 tarihinde yapılan referandum öncesinde Kırgız vatandaşları için de geçerli idi. Kırgızistan vatandaşlarının arazi satın alma hakkı bulunmamakta iken, söz konusu referandum sonrasında Kırgız vatandaşlarına bu hak tanınmıştır. Diğer yandan yabancıların arazi, bina, konut veya fabrika kiralaması ile ilgili yasaklama veya kısıtlama bulunmamakla birlikte binanın mülkiyetini de edinebilmeleri mümkündür. Kırgızistan Cumhuriyetinde 1999'da kabul edilmiş Arazi Kanunu ile arazi üzerinde kurulabilecek mülkiyetin devlet mülkiyeti, belediye mülkiyeti, özel mülkiyet ve diğer mülkiyet türleri olarak gruplanmıştır (Arazi Kanunu, m.4/f.1).

Arazi Kanunu'nun 5. maddesi ise arazi üzerinde yabancıların sahip olabileceği hakları düzenlemiştir. Buna göre, "yabancı gerçek ve tüzel kişiler yaşayış amaçlı (şehir, kasaba, köy yerleri için olan) arazi üzerinde mülkiyet hakkı, süreli kullanım hakkı edinebilir ve inşaat için kredi almak için Kırgızistan Rehin Kanununa esasen rehin olarak koyabilir (f.2)". Fakat onlar tarım amaçlı arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinemezler (f.1), ama bu arazileri onlar süreli kullanım hakkı ile edinebilirler (f.3)[430]. Yabancı banklar ve özel finans kurumları tarım amaçlı arazileri üzerinde

[430] Süreli kullanım hakkının süresi 50 yıla kadar olabilir (TM.m.7/f.2).

mülkiyet hakkı edinebilirler ve bu hakkı edindikten sonra onlar 1 yıl içinde bu araziyi devretmelidir (f.4). Dolayısı ile Kırgızistan'da arazi üzerinde yabancılar kanunda düzenlenmiş istisna hallerden başka mülkiyet hakkı ve diğer ayni haklar edinebilirler. Arazi üzerinde kurulan aynı hakların tescilinin zorunlu olduğunu ise, hem TM'nin 9. maddesi ve 1998'de kabul edilmiş Kırgızistan Taşınmazların Tescili Kanunu düzenlemektedir. Özellikle bu Kanun ve diğer mevzuat düzenlemeleri ile Kırgızistan'ın, tüm taşınmazlarının tescil edildiği bir tapu sisteminin kurmuş olduğu gözlemlenir. Kırgızistan'da bina üzerinde mülkiyet hakkının edinilmesini ise, 1996'de kabul edilmiş Kırgızistan Medeni Kanunu düzenlemektedir. İlgili Kanun 1. maddesinin 3. fıkrasına göre, "medeni hukuk mevzuatı yabancılara, vatansızlara ve yabancı tüzel kişiler de uygulanır, bir şartla ki, kanunlar aksini düzenlemesin" demiş, bina hakkının edinilmesi ile ilgili olarak yabancılar açısından her hangi bir istisna hüküm kabul etmemiştir. Dolayısıyla yabancılar Kırgızistan'da bina üzerinde tüm ayni hakları edinebilirler.

### 14.6. Türkmenistan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Türkmenistan'ın yeraltı zenginlikleri bakımından oldukça zengindir. Çeleken yarımadasına Nebit Dağ, Kum Dağ ve Okarem'de petrol ve doğal gaz yatakları vardır. Ayrıca Karakum'da doğalgaz, Gavrdak'ta kükürt, kurşun, Kara Boğaz Gölünde kalium, madeni tuz çıkarılmaktadır. Bunların yanında İyod, brom yatakları da işletilmektedir. Türkmenistan arazilerinin vahalar, vadi ve platolar dışında kalan kısmının tabii bitki örtüsü çöl bitkileridir. Kopet Dağları arasında kalan vadilerde badem, incir, ceviz gibi meyvelerin tarımı yapılmaktadır. Ülke ekonomisi tarıma dayanır. Bunun yanında tekstil sanayi de önemli ölçüde gelişmiştir. Maden yününden zengin olan Türkmenistan'da çıkarılan petrol borularla nakledildiği Krasnovodsk rafinerisinde işlenmektedir. Türkmenistan'da ayrıca halıcılık çok gelişmiştir.

1991'de bağımsızlığını kazanan Türkmenistan, BM, İKÖ, BDT ve IMF gibi uluslararası kuruluşlara üyedir. Bunun yanında yabancılara taşınmazlar üzerindeki haklarla ve diğer haklarla ilgili olarak Türkmenistan en fazla kısıtlama getiren ülke olması açısından incelenmesi önem taşımaktadır. Tüm bunları ve diğer unsurları da dikkate alan Türkmenistan Yasama Organı yabancılarla ilgili olarak özel düzenlemeler de kabul etmiştir. Öncelikle, yabancıların hukuki statüsünü düzenleyen 1993 yılında kabul edilmiş Türkmenistan Yabancılar Kanunu eşitlik ilkesini benimsemiştir. Zira Türkmenistan Yabancılar Kanunu'nun 3. maddesine göre, "yabancılar, TC'de vatandaşlar için düzenlenmiş haklara, özgülüklere ve görevlere sahiptir, bir şartla ki, Anayasa, kanunlar ve diğer mevzuat aksini düzenlememiş olsun".

Türkmenistan Cumhuriyetinde 2004'de kabul edilmiş Arazi Kanunu arazinin özel mülkiyette olabileceğini ve ayrıca onun üzerinde kullanım hakkının kurulabileceğini ve onun kiralanabileceğini düzenlemiştir (Arazi Kanunu, m.16/f.1). Fakat Arazi Kanunu'nun 16. maddesinin 5. fıkrasına göre "yabancı ülke vatandaşları ve tüzel kişileri, yabancı devletler ve uluslararası kurumlar araziyi kiralamak için Türkmenistan Bakanlar Kuruluna başvurmaları gerekir". *Bu* ve diğer hükümlerden anlaşıldığı üzere yabancılar Türkmenistan'da arazisini sadece kiralamak hakkına sahiptirler. Zira Arazi Kanunu'nun 17. maddesine göre arazi üzerinde mülkiyet hakkı, kullanım hakkı ve kira hakkı tesis edilebilir (f.1). Arazi üzerinde mülkiyet hakkı sadece Türkmenistan vatandaşlarına ait olabilir (f.2). Arazi üzerinde süreli ve süresiz kullanım hakkı Türkmenistan vatandaşlarına ve tüzel kişilerine ait olabilir (f.3). Arazi Türkmenistan ve yabancı devletin gerçek kişilerine ve tüzel kişilerine, ayrıca yabancı devletler ve uluslararası kurumlara kiralanabilir (f.4).

Arazi üzerinde kurulan aynı ve şahsi hakların tescilinin zorunlu olduğunu ise, hem Arazi Kanunu'nun 99. maddesi ve bu sahaya ilişkin mevzuatla düzenlenmektedir. Zira Arazi Kanunu'nun 99/f.1 maddesine göre arazi üzerinde Türkmenistan ve yabancı ülke vatandaşlarına ve tüzel kişilerine ve uluslararası kurumlara ait olan mülkiyet hakkı, kullanım hakkı ve kira hakkına ilişkin bilgileri bu arazinin bulunduğu yerdeki Arazi Fonunu yöneten devlet kurumu tarafından Türkmenistan mevzuatından düzenlenmiş şekilde devlet arazi-kadastro kitabına tescil edilir". Kısacası, ilgili mevzuat esasında Türkmenistan'ın, tüm taşınmazlarının tescil edildiği bir tapu sistemi kurulmuştur. Türkmenistan'da bina üzerinde mülkiyet hakkının edinilmesini ise, Türkmenistan Medeni Kanunu düzenlemektedir. İlgili Kanun 2. maddesinin 3. fıkrasına göre, "medeni hukuk ilişkilerinin tarafları gerçek ve tüzel kişileri ve devlettir. Bu kurallar Türkmenistan vatandaşlarına, yabancı vatandaşlara ve vatansızlara hem de ticaretle iştigal edenlere olduğu gibi uygulanır". Buradan anlaşıldığı gibi yabancılar ülke vatandaşları ile eşit şartlar ile bina üzerinde mülkiyet hakkı edinebilirler.

### 14.7. Türk Cumhuriyetleri'nde Yabancıların Taşınmaz Edinimin Genel Değerlendirmesi

Proje kapsamında Azerbaycan Cumhuriyeti'nde yabancı edinimlerine ilişkin düzenleme ve uygulamalara yönelik durum analizinin yapılması halinde, bunun diğer Türk Cumhuriyetleri yönünden temsil edicisi olabileceği düşünülmüş ve tek bir ülkenin incelenmesi ile yetinilmesi hedeflenmiştir. Ancak literatür analizi, uzmanlar, ilgili kurumların yöneticileri ve belirtilen ülkelerde faaliyette bulunan Türk iş adamları ile yapılan görüşmelerin sonuçlarına dayalı olarak söz konusu ülkelerin mevzuat ve uygulamalarının birbirinden farklı olduğu ve bu farklılıkların da yatırımcı açısından algılanmasının güç olduğu anlaşılmıştır. Projenin sonuçlarının uygulamaya katkısının artırılabilmesi açısından özellikle Azerbaycan, Kazakistan ve Özbekistan'da kapsamlı durum analizi çalışması yapılmış ve Türkmenistan, Kırgızistan ve Tacikistan'da ise özet bir değerlendirme yapılmıştır. İncelenen ülkelerde yabancı kavramı ve ölçütleri, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerine ilişkin düzenleme ve uygulamaların analizi ile Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerine ilişkin iş ve işlemler ile temel sorunların analizine yönelik çalışma yapılmasına özel önem verilmiş ve yerel uzmanların deneyimlerinden yararlanılarak mevzuat ve uygulamaların değerlendirilmesi sağlanmıştır.

Çalışma sonuçlarına göre Orta Asya Ülkeleri içinde Türkiye ile büyük ölçüde benzer düzenlemelere sahip ve yabancılara mülkiyet edinme hakkını bütün yönleri ile sağlayan tek ülkenin Kazakistan olduğu ve doğal olarak Türk iş adamlarının Kazakistan'da taşınmaz edinme ve yatırım konusunda oldukça istekli bulundukları vurgulanmalıdır. Azerbaycan'da mülkiyet hukukuna ilişkin düzenlemelerin çoğunluğu Türkiye ile benzerlik göstermesine karşın, kanun koyucu kamu yararını korumak amacı ile yabancı ülkeler arasında herhangi bir ayrım yapmadan tüm yabancılara, vatansızlara, yabancı ülke tüzel kişilerine, uluslararası kurum ve kuruluşlara, ayrıca yabancı ülke devletlerine arsa veya arazi üzerinde mülkiyet hakkı tanımamıştır. Sermayesinin tamamı yabancı kaynaklı olsa bile Azerbaycan'da tescil edilmiş tüzel kişileri Azerbaycan Cumhuriyeti tüzel kişisi saydığı için onlar arsa veya arazi üzerinde mülkiyet hakkı edinebilmektedirler. Arazi üzerinde mülkiyet ve intifa hakkı edinemeyen yabancılar, ülkede bina, yani mesken, iş hanı, müstakil ev, kat, villa, mağaza, fabrika ve özel mülkiyete konu olabilen diğer taşınmazlar üzerinde bütün ayni hakları edinebilme hakkına sahiptirler. Bu iki ülke dışında Özbekistan, Türkmenistan, Kırgızistan ve Tacikistan'da taşınmaz mülkiyeti ve yabancı edinimi yönünden kollektivisit sistem ile özel mülkiyete dayalı sistem arasında olan ve karma bir mülkiyet düzeni tesis edilmiştir. Belirtilen dört ülkenin modeli piyasa ekonomisi ile uyumlulaştırılmış kollektivist yapı gibi sadece yabancılara belirli koşullarda kullanım hakkı ve sınırlı ayni hak tesisi imkanı vermektedir. Özellikle belirtilen dört ülkede devam eden özelleştirme uygulamaları ve artan Türk iş adamları yatırımları dikkate alınarak mülkiyet rejimi, yabancıların edinimi ve Türk vatandaşlarının taşınmaz yatırımları ve geliştirilme yolları konusunda kapsamlı alan çalışması yapılmasına gereksinim olduğu vurgulanmalıdır.

## 15. TAYVAN CUMHURİYETİ'NDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ

**i.Giriş:** Tayvan 17. yüzyıl başlarında büyük ölçüde önce Çinli göçü, 1620'li yıllarda Felemenklerin (Hollandalıların) istilasına uğramış 1895-1945 döneminde 50 yıl boyunca Japon idaresinde kalmış ve 1 Ocak 1912 tarihindeki bağımsızlığını ilan etmiştir. Ülkede ilk defa Aralık 1989 tarihinde çok partili seçimler yapılmıştır. Uluslararası ekonomik liberalizasyona uyum sağlamak, yabancı sermaye yatırımlarının verimliliğini artırmak, arazi kaynaklarının daha etkin kullanımı için yabancı teknik bilgiden daha iyi yararlanılmasını teşvik etmek ve mütekabiliyet ilkesi temelinde, yabancıların veya yabancı şirketlerin Tayvan Cumhuriyeti'nde (Republic of China on Taiwan; ROC) arazi edinmesine, Arazi Kanunun 18. maddesinde belirtilen hükümler çerçevesinde, ormancılık, balıkçılık, avlanma rezervleri, tuz havzaları, maden rezervlerinin çıkarılması, su kaynakları, askeri üsler ve alanlar ve Arazi Kanununun 17. maddesinde tanımlanan şekliyle milli sınırlardaki araziler haricinde izin verilmektedir. Yabancılar ve yabancı şirketler ayrıca, ROC sanayilerindeki yabancı yatırımları artırabilecek şekilde ülkedeki gayrimenkul sektörüne veya diğer sektörlere de -yatırımların başlıca altyapı projelerine, ekonominin geneline veya Orman Kanununun 31 Ekim 2001 tarihinde değiştirilen ve yürürlüğe giren ilgili maddeleri uyarınca bitkisel üretim ve hayvancılık endüstrilerine faydalı olması şartıyla- yatırım yapabilirler.

**ii. Yabancıların Taşınmaz Edinimlerine İlişkin Düzenlemeler:** Ülkede yabancıların taşınmaz edinimde üç temel ölçüt bulunmaktadır:

• *Mütekabiliyet ilkesi:* Ülkede sadece vatandaşların arazi edinmesine izin veren ülkelerden olan yabancılar Tayvan'da aynı şekilde arazi edinme hakkına sahiptir (Arazi Kanunu, Md.18).

• *Arazi türleri:* Ormancılık, su ürünleri, avlanma rezervleri, tuz havzaları, maden rezervlerinin çıkarılması, su kaynakları, askeri üsler ve alanlar, milli sınırlara teğet araziler yabancılara devredilemez, yabancılar lehine sınırlı ayni hak tesis edilemez (Arazi Kanunu, Md.17).

• *Arazi kullanım amaçları:* Yabancılar kişisel kullanım için, yatırım veya kamu refahı amacıyla ikametgah inşa etmek için, işyeri olarak, ofis binası olarak, mağazalar, fabrikalar, kiliseler, hastaneler, yabancıların çocukları için okullar, elçilik veya konsolosluklar, kamu refahı kurumlarının ofisleri veya mezarlıklar şeklinde kullanmak amacıyla arazi edinebilirler. Ek olarak, yabancılara ilgili devlet makamları tarafından onaylanan başlıca altyapı projelerine, genel ekonomik kalkınmaya veya bitkisel üretim ve hayvancılık sektörlerine yardımcı veya faydalı yatırımlar yapmaları için arazi edinme izni verilebilir (Arazi Kanunu, Md.19).

Yabancıların ediniminde başvuru işlemlerinin kapsamlı ilke ve aşamaları bulunmaktadır:

• Genel Prosedür: Arazi Kanununun 19. maddesinin 1. paragrafında belirtilen amaçlarla arazi edinen yabancılar ilgili evraklarla yerel tapu sicili dairesine başvurur ve başvuru daha sonra nihai onay için ilgili ilçe veya ile [county] gönderilir (Md.20).

• Başlıca Altyapı Projelerine, Genel Ekonomik Kalkınmaya veya Ziraat ve Hayvancılık Sektörlerine Yatırım Amacıyla Arazi Edinme Prosedürü: Arazi Kanununun 19. maddesi uyarınca, yurtiçi altyapı projelerine, genel ekonomik kalkınmaya veya ziraat ve hayvancılık sektörlerine büyük yatırımlar yapılması ile ilgili arazi edinimlerinin öncelikle ilgili bakanlıklar tarafından onaylanması gerekmektedir. Arazi edinimi başvurusu daha sonra A Paragrafında belirtilen prosedüre uygun şekilde arz edilebilir (Md.20).

Yabancıların taşınmaz ediniminde aşağıdaki iş ve işlemlerin yapılması gerekli görülmektedir:

• Uygulanan Düzenlemeler: Tayvan Arazi Kanununun 17. ile 20. maddelerine göre; (i) Yetkili Kuruluş: Arazinin bulunduğu yerdeki Tapu Dairesi, (ii) gerekli evraklar (arazi edinimi başvurusu, malikin, kiracının ve alıcının kimlik belgeleri, işlem ve devir anlaşması, vergi ödeme veya vergi muafiyeti belgeleri, mütekabiliyet belgeleri (Tayvan'da Arazi Edinen Yabancılar İçin Mütekabil Olunan Ülkeler Listesinde yer alan ülkelerden olan yabancılar için bu koşul kaldırılabilir), imar sertifikası (Bu koşul tarım arazileri için kaldırılabilir), arazi tapusu, vekaletname ve Merkezi Arazi İdaresinin getirdiği koşullar uyarınca gereken diğer kanıtlamaya yönelik belgeler) ile başvuru yapılmaktadır. Başvuru işleminin onay süresi 7 ila 14 işgünü olup, maliyeti Arazi Kanunu uyarınca, arazi haklarının değerinin % 0,1'i arazi haklarının değiştirilmesi için başvuru yapılması sırasında kayıt ücreti olarak ödenir.

• Tayvan'da Arazi Tescil Sistemi: Tayvan'da arazi tescili arazi ve binalar üzerindeki hakların ve diğer çıkarların kaydedilmesi anlamına gelir ve gayrimenkul tescili olarak da adlandırılır. Tapu tescil dairesi üçüncü tarafın güven sağlamak için edindiği etkin arazi haklarını ve çıkarlarını korumak amacıyla ilgili tapu tescil dairesi tarafından tescil esnasında yapılan hatalar, eksiklikler veya yanlışlıklara karşı fiili maliki, uğrayabileceği zarar veya ziyana karşı tazmin etmekten sorumlu olacaktır. Arazi veya bina hak ve çıkarlarının tescilinden sonra, malikin adı geçen arazi veya bina üzerinde hak ve çıkar sahibi olduğunu kanıtlayan bir tapu senedi veya sahiplik sertifikası verilir.

• Başlıca Milli Altyapı Projeleri, Genel Ekonomik Kalkınma veya Tarım Sektörlerine Yatırım Amaçlı Arazi Edinimi: Yabancıların Başlıca Milli Altyapı Projelerine, Genel Ekonomik Kalkınmaya veya Ziraat ve Hayvancılık Sektörlerine Yatırım Amacıyla Arazi Edinmesini Düzenleyen mevzuata göre onay için merkezi hükümet makamlarına başvuru yapılır (Örneğin, turist otelleriyle ilgili yetkili hükümet makamı Ulaştırma ve İletişim Bakanlığı Turizm Bürosu gibi). Başvuru aşamasında gerekli evraklar; yabancıların arazi edinmesi ile ilgili başvuru, başvuranın kimlik belgeleri (başvuran bir şirketse iş ruhsatı veya izni), yatırım teklifi, arazi tescil ve kadastro haritalarının kopyaları, imar sertifikaları (Bu koşul tarım arazileri için kaldırılabilir), arazinin tarımsal kullanım sertifikaları veya belirli arazilerin kullanımıyla ilgili kısıtlamalara uygunluk sertifikası (tarım arazileri söz konusu olduğunda bu sertifika zorunludur) ve mütekabiliyet belgeleri (Tayvan'da Arazi Edinen Yabancılar İçin Mütekabil Olunan Ülkeler Listesinde yer alan ülkelerden olan yabancılar için bu koşul kaldırılabilir).

• Tayvan'da arazi edinmek isteyenler mütekabiliyet belgeleri sunma yükümlülüğünden muaf olan ülkeler (mütekabil olan ülkeler); Kore, Yeni Zelanda, Svaziland, İngiltere, Lüksemburg, İrlanda, Honduras, Panama, Saint Lucia, Ekvador, Peru, ABD (Bazı Eyalet Devletleri hariç), Arjantin, Japonya, Avustralya, Belçika, Almanya, İspanya, Yunanistan, El Salvador, Dominik Cumhuriyeti, Paraguay ve Brezilya, Avusturya (Federal Hukuk), Jamaika, Gana, Belize, Finlandiya ve İtalya olarak tespit edilmiş olup, bunların dışındaki ülke vatandaşlarının mütekabiliyet koşulunu sağlamadıkları açıktır. Diğer ülkelerden çok farklı olarak Tayvan'da sadece mütekabiliyet koşulunu sağlayan ülkeler değil, aynı zamanda federal ülkelerde eyalet devletlerinin bile listesinin yapılmış olması çok ilginç ve önemli bulunmuştur. Buna göre örneğin ABD ve Avusturya'da bazı eyaletlerin vatandaşlarına taşınmaz edinim hakkı verilmemiştir. Mütekabiliyet belgeleri başvuranın ülkesinin (veya idari bölgesinin) yetkili makamlarınca verilen ve Tayvan vatandaşlarının başvuranın ülkesinde (veya idari bölgesinde) aynı haklara ve çıkarlara sahip oluğunu belirten evraklardır. Bu türden mütekabiliyet belgelerinin Tayvan'da büyükelçilik ve konsoloslukları, temsilcilik ofisleri veya Dışişleri Bakanlığı'nın (MOFA) yetkilendirdiği diğer kuruluşlarca noter onayına tabi tutulmuş olması şarttır. Ancak aşağıdaki amaçlarla kullanılacağı zaman, yabancılar kişisel kullanım, yatırım veya kamu refahı için yetkili merkezi hükümet makamlarının önceden muvafakatini almaksızın arazi edinebilirler. Bunlar; ikametgahlar, iş ofisleri, ofisler, mağazalar veya fabrikalar, kiliseler, hastaneler, yabancıların çocukları için okullar, büyükelçilik, konsolosluk ve kar amacı gütmeyen sosyal refah kuruluşlarının ofisleri ve mezarlıklardır.

**iii. Genel Değerlendirme:** Demokratik yapısı oldukça geri ancak ekonomik gücü yüksek birçok Asya, Uzak Doğu ve Latin Amerika Ülkesinde yabancıların taşınmaz edinim hakları büyük ölçüde yatırım gücüne ve özel izin prosedürüne bağlanmıştır. Tayvan'da ise birçok ülkeden daha katı ve kapsamlı olarak mütekabiliyet ilkesinin uygulandığının fark edilmesi nedeniyle bu ülke ile ilgili kapsamlı mevzuat ve uygulama analizi yapılarak bu analizin özetinin raporda sunulması önemli görülmüştür. Esasen yabancı kaynak akışı ve gelişme ile taşınmaz edinimine mütekabiliyet ilkesi aranmasının çok anlamlı olmadığını gösteren ülkelerin başında Tayvan gelmekte olup, bu husus izleyen rapor döneminde –olanaklar ölçüsünde- daha ayrıntılı olarak ele alınacaktır. Özellikle yabancı yatırımcıdan başvuru aşamasında istenen proje ve projenin gerçekleşme düzeylerinin izlenmesi ve değerlendirilmesi bakımından Tapu Dairesi ve ilgili bakanlıklara verilen görev ve yetkiler yönünden söz konusu ülke modelinin analizi raporu, 6302 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle arazi edinen ve 2 yıl içinde projesini gerçekleştirmeyen yabancılarla ilgili uygulamanın formüle edilmesi bakımından müşteri kurum ve ülke ekonomisi yönünden yararlı olabilecektir. Özet olarak gerek Tayvan, gerekse diğer ülke modellerinin yabancı edinimlerine sağlanan kolaylıklar veya getirilen kısıtlamalar yönünden hem yabancı gerçek kişilerde, hem de yabancı tüzel kişilerde farklılaştıkları ve her ülkenin zaman içinde kendi modelini oluşturduğunun vurgulanması gerekmektedir.

## 16. SEÇİLMİŞ ÜLKE SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ VE TÜRKİYE MODELİ

### 16.1. Analiz Yönteminin Belirlenmesi

Proje kapsamında ele alınan devletlerin yabancıların taşınmazlar üzerinde ayni haklarına ilişkin düzenlemeleri ve uygulamalarına ilişkin ayrıntılı açıklamalar verilmiştir. Bu açıklamalardan hareketle yapılacak karşılaştırmalı analizin hangi yönteme dayandığı konusunda kısaca bilgi verilmesi yerinde olacaktır.

Analiz konusunda muhtelif yöntemler kullanılabilir. Başlangıçta belirtildiği üzere eşitlik ilkesi/kısıtlamalar düzeni ekseninde "tutarlı bir tasnife ulaşılması ihtimali" zayıf görülmektedir. Bununla beraber söz konusu ihtimal "Ülke Ölçeğinde İnceleme" başlığında ayrıntılı bir biçimde ele alınarak irdelenecektir. Dolayısıyla Proje kapsamında ele alınan devlet modelleri ve ulusal-uluslararası uygulamalarla analiz yürütülecektir. Öte yandan, analiz faaliyeti içinde belirli bir devlet veya yapı esas veya emsal alınmadan, mümkün olduğunca ortak unsurlar etrafında birden fazla ülke hukukunu konu alan değerlendirme yapılmasına girişilmiştir. Bu işlem sırasında uluslararası hukuk verilerinden de yararlanılmıştır.

#### 16.1.1. Genel Olarak Değerlendirmeler

Özellikle AB'yi kuran ve ilk ya da ikinci dalgada katılan ülkelerde genellikle bir kısıtlamanın olmaması dikkat çekmektedir. Her ne kadar kısıtlama olmadığı genel olarak ifade edilse de aslında

bu ülkelerde de, ileride görüleceği gibi, az ya da çok bazı sınırlamalar olduğu belirtilebilir.

İlk olarak AB hukuku konumuz açısından değerlendirildiğinde, taşınmaz edinimine ilişkin herhangi özel bir düzenleme bulunmaması önemli bir durumdur. Ancak AB'deki temel ilke AB üyesi ülke vatandaşları arasında hiçbir ayrımcılığın olmaması yolundadır. Bu kapsama genellikle EFTA ülkelerinin de sokulduğunu görüyoruz. AB'de özellikle kişilerin ve sermayenin serbest dolaşımı büyük önem taşır. Ancak bu çerçevede bile ülkelere bazı istisnalar getirme olanağı tanınmıştır. Bu olanağın kullanılabilmesinin kıstasları da genel olarak kamu düzeni, kamu sağlığı, kamu güvenliği ve çevrenin korunması olarak sayılabilir.

### 16.1.2.Ülke Ölçeğinde Değerlendirme

Belli sayıda ulusal hukuk sistemi ile sınırlı olarak yapmış olduğumuz araştırmanın sonuçları, Türk hukukunun ilgili düzenlemelerinin değerlendirilmesi ve Türkiye için bir model önerisinin söz konusu olup olmayacağının saptanması bakımından önem taşır. Ortak coğrafya, kültürel çevrelerde dahi karşılaşılabilen farklı kısıtlama kıstasları, zaman zaman oldukça farklılaşan mülkiyet anlayışları, ulusal hukuk sistemlerinin belli modeller etrafında toplanarak tahlil edilmesini zorlaştırır. Bununla birlikte, değerlendirmenin anlam taşıması ve gereksiz tekrarlara düşülmemesi adına, incelenen ülkelerin, ortak noktalar esas alınarak, belli gruplar halinde toplanması suretiyle değerlendirme yapılmasına çalışılacaktır. Burada AB'ne katılma olgusunun olması, bir yerde kaçınılmaz olmuştur. AB'ye 2000 öncesi üye olan devletlerde yakın uygulamalar görüldüğü gibi, 2000 sonrası üye olan devletler de, bu konuda önemli mevzuat değişikliğine gitmişlerdir. AB üyesi olmayan devletlerde ise, bazı ortak noktalara işaret edilmesi mümkündür.

Farklılıkların mümkün olduğunca soyutlandığı, ana çizgilerin vurgulanacağı bir genel ön değerlendirme yapılacak olursa, birçok ülkede sınırlamanın olduğu, bu sınırlamanın ya doğrudan yasa ile getirildiği, ya da yabancıların taşınmaz edinimin belli bir devlet makamının (bazen biraz da keyfi olarak kullanılabilecek) iznine tabi tutulduğu görülmektedir. Daha seyrek olarak da, karşılıklılık ilkesinin uygulanmasına tesadüf edilmiştir. Taşınmaz edinimde yabancılara yönelik neredeyse hiçbir sınırlamaya yer vermemiş Almanya, Hollanda gibi ülkeler de dahil olmak üzere, taşınmaz edinmek olgusu, hiçbir zaman taşınmaz edinen kişiye ülkede oturma hakkı vermediği gibi, kural olarak o ülkeye giriş çıkışta ve vize almada da kolaylık sağlamamaktadır.

Belirtilmesi gereken bir diğer önemli husus, aralarında İngiltere, Azerbaycan, İsrail'in de sayılabileceği bazı ülkelerde "özel mülkiyet" hakkının tanınmasında sıkıntılar olduğu; toprakların kısmen veya tamamen ya kraliyete ya da devlete ait bulunduğudur. İngiltere'nin Anglo-Sakson ülkesi olmasının da etkisiyle tamamen farklı bir sistem getirmiş olduğu vurgulanmalı ve bu nedenle farklı hukuki yapısının da etkisiyle "özel mülkiyet" hakkının tanınmamasından kaynaklanabilecek sorunların *free hold* sistemi ile çözüldüğü belirtilmelidir.

Ancak diğer ülkeler de, bizim ülkemiz gibi Kıta Avrupası hukuk sistemine dahil ülkeler olup, özel mülkiyetin tanındığı ülkelerden farklı olarak "üst arza tabidir" kuralını, sistemleri gereği, diğer Kıta Avrupası ülkelerinden farklı olarak, işletememektedirler. Bu sebeple, anılan ülkelerde toprak mülkiyeti ile üzerindeki yapıların mülkiyeti birbirinden ayrılarak bağımsızlaştırılmıştır. Bu ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimi de tıpkı kendi vatandaşları gibi sınırlı olmakta ve sorun daha ziyade ayni hak değil, şahsi hak (kira veya leasing gibi) tanıma yoluyla çözülmeye çalışılmaktadır. Görüldüğü gibi, bu tür düzenleme farklılıkları, birbirinden farklı coğrafyalarda bulunan, ortak bir geçmişten söz edilmeyecek ülkelerde de karşımıza çıkar; dolayısıyla değişik faktörlerden kaynaklanır.

AB üyesi olan veya olmayan dışı devletlerde, üzerinde durulabilecek bir ortak husus, ekonomik, çevresel, kültürel gibi sebeplerle, taşınmaz edinimine yönelik, yabancılar kadar ilgili devlet uyruklarını da ilgilendiren genel bazı kısıtlamaların getirilmesidir. Ukrayna, Rusya Federasyonu, İtalya, Yunanistan, İsviçre gibi farklı ülkelerin raporlarında bu hususa işaret edilmiştir.

2000 yılından önce AB'ye üye olan, hatta bir kısmının üyelikleri, daha ziyade Avrupa Topluluklarının kuruluş dönemlerine rastlayan devletler bakımından ikili bir ayrıştırmaya gidilmesi kısmen mümkündür. Birleşik Krallık, Almanya, Hollanda, Belçika ve İspanya, taşınmaz edinimine yabancılık kıstasını esas alarak sınırlama getirmeyen ülkeler olarak zikredilebilir. Hollanda'da, tatil yörelerinde edinilecek taşınmazlarla ilgili ikamet şartları, İspanya'da güvenlik amacıyla ve çevresel kaygılarla getirilen sınırlamalar, Belçika'da, taşınmaz edinecek kişi için (Belçika vatandaşı veya yabancı) iş sahibi olma zorunluluğunun öngörülmesi kabul edilen az sayıda istisnalardandır.

Birleşik Krallık hukukunda benimsenen mülkiyet anlayışının bir gereği olarak toprakların mülkiyetinin kraliyet kurumuna ait sayılması, göz önüne alınması gereken başka bir olgudur. Ancak bundan kaynaklanan sınırlama genel niteliklidir ve sadece yabancıları ilgilendirmemektedir. Avusturya, Danimarka, Yunanistan ve kısmen İtalya, yabancıların taşınmaz edinmesinde, kısıtlama düzenini daha ön plana alan ülkeler olarak gözükmektedirler. Birlik üyesi olmamakla birlikte, EFTA üyesi olarak Birlik devletleri ile önemli bağlantı içinde bulunan İsviçre bakımından da benzer yargıda bulunulabilir.

Avusturya ve Danimarka'da AB üyesi olmayan devletlerin vatandaşları ancak idarî izne bağlı olarak taşınmaz edinebilirler ve bu izin taşınmaz edinimini haklı kılacak ilgi/ülke ile bağlantı gibi şartlara tâbi kılınmıştır. Ortak bir nokta, Birlik üyesi devletler uyruklarına yönelik bir ayrımcı muamelenin temelde benimsenmemesidir; ancak Danimarka'da yazlık evlerin edinilmesi bakımından AB uyrukları için "ülkede yerleşik olma" zorunluluğu aranır. Birliğe üye olmayan yabancılar için daha kısıtlayıcı bir uygulama vardır. Yunanistan, sınır bölgeleri ve adalarda bulunan belli yerlerle ilgili olarak ve askerî ve stratejik bölgelerle ilgili bir kısıtlama düzeni (izin alma zorunluluğu) kabul etmiştir. Bu kısıtlamalar hem Birlik üyesi devlet uyruklarını, hem de 3. devlet uyruklarını ilgilendirse de, Birlik üyesi devlet uyruğu olup olmama ekseninde bir ayrıma gidilmiş ve Birliğe üye olmayan devletlerin uyruklarının Savunma Bakanlığından özel izin almaları zorunlu kılınmıştır. Kısıtlama uygulanan bölgelerin, ülke topraklarının önemli bir bölümünü teşkil ettiği görülmektedir. İtalya, farklı bağlamda incelenmeyi gerektiren bir özelliğe sahiptir. İtalyan hukukunda, yabancıların taşınmaz edinimine yönelik özel bir sınırlama bulunmamakla birlikte, Medenî Kanunda, yabancıların medenî haklardan "karşılıklılık ilkesi" çerçevesinde yararlanabilecekleri hükme bağlanmıştır. Bu esas, doğal olarak, taşınmaz edinimi için de geçerlidir. AB hukukunda uyrukluğa dayalı ayrımcılığın yasak olması nedeniyle, Birlik üyesi devletlerin uyrukları karşılık esasından muaftır.

EFTA üyesi olan İsviçre'de öngörülmüş olan kısıtlama düzeni de, Avusturya ve Danimarka ile aynı grupta ele alınabilecek özellikler arz eder. Yabancıların taşınmaz edinmesi temelde, taşınmazın bulunduğu kantonun iznine tâbi kılınmıştır. Bu zorunluluğa bazı muafiyetler getirilmiştir. Bizzat oturma veya kullanma amaçlı olarak taşınmaz edinimi buna örnektir. Ayrıca AB ve EFTA üyesi devletlerin uyruklarının, taşınmaz edinme bakımından "yabancı" sayılmadıkları dikkati çekmektedir.

İncelemeye konu olan (2000 öncesi üye olan) AB devletlerinin bir kısmı (Avusturya, Danimarka, Yunanistan) ve bir EFTA devleti olan İsviçre'nin daha ziyade kısıtlama düzeni benimsemesinin ardında ortak faktör bulmak pek kolay görünmemektedir.

AB'ye 2000 sonrasında üye olan Polonya ve Bulgaristan, yabancılara yönelik kısıtlamaları, Birliğe katılma süreci içinde, aşamalı olarak kaldırmaya girişmişlerdir. Yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin kısıtlamalar iki ülkede de, AB veya EFTA üyesi devlet uyrukları açısından kaldırılmıştır. Ancak, gerek Polonya'da, gerek Bulgaristan'da, özellikle tarım ve orman arazileri için, üyelik öncesi mevcut kısıtlamaların saklı tutulduğu belli geçiş dönemleri kabul edilmiştir. Belirtilen arazilere ilişkin kısıtlamalar halen geçerliliğini sürdürmektedir. Bulgaristan'da, yabancıların tarım ve orman arazisi üzerinde mülkiyet elde etmelerinin ancak bir uluslararası anlaşma gereğince mümkün olması, Polonya'da, yabancıların taşınmaz edinimin İçişleri Bakanlığı iznine tâbi olması, 3. devlet uyrukları açısından kabul edilmiş başlıca sınırlamalar olarak anılabilir.

AB veya EFTA üyesi olmayan devletleri de çok genel olarak iki grupta toplamak mümkündür. Bu devletler içinde, Sovyet Sosyalist Cumhuriyetleri Birliği'nin dağılmasından sonra politika sahnesine çıkan iki devlet olan Rusya Federasyonu ve Ukrayna'da, yabancı sermaye yatırımları bakımından kabul edilen "eşit işlem" ilkesi çerçevesinde, yabancıların taşınmaz edinimi de, esas itibariyle, özel bir kısıtlama düzenine tâbi değildir. Buna karşılık, her iki hukuk düzeninde de, yabancıların edinimine yönelik belli kısıtlamalar mevcuttur. Rusya Federasyonu'nda, tarım arazileri, askerî bölgeler, sınır bölgeleri, Ukrayna'da, tarım arazileri bakımından yabancılara getirilen yasaklar bunlara örnektir. Buna karşılık, Azerbaycan ve İsrail'de, tarihsel nedenlerle, yabancılar tarafından arazilerin mülkiyetinin edinilmesinde temelde yasaklayıcı bir yaklaşımın benimsendiği söylenebilir. Azerbaycan hukukunda, önceki dönemlerde yaşanan toprak kayıpları nedeniyle, kamu yararı gerekçe gösterilerek, yabancıların Azerbaycan toprakları üzerinde mülkiyet hakkı kazanmalarına izin verilmemiştir. Bu toprakların sadece kiralanması mümkündür. İsrail'de toprakların büyük çoğunluğunun devlete ait olması, bu devletin kuruluşuna ilişkin tarihsel şartların

bir sonucudur ve bu olgu, doğal olarak yabancıların taşınmaz edinimini de etkilemektedir. Temelde yabancılara yönelik özel kısıtlamalara doğrudan yer verilmemekle birlikte, 2009 sonrasında mülkiyet rejiminin değişmesi ve önceden sadece kiralanmasına izin verilen toprakların mülkiyet tesisine açık hale gelmesine bağlı olarak yabancıların edinimi ile ilgili izin prosedürü devreye girmiştir.

İncelenen ülkelerden Türki Cumhuriyetler ve özellikle Azerbaycan ve Kazakistan ile İsrail ve Birleşik Arap Emirlikleri diğer Körfez ülkelerinin, mülkiyet yapısı ve mülkiyet hakkı yönünden Türkiye'ye oranla çok daha geri düzeyde kaldıkları ve piyasa ekonomisine uygun mülkiyet düzenini oluşturamadıkları vurgulanmalıdır. Belirtilen ülkelerde hızlı ekonomik gelişmenin kaynağının yabancı para akışı ve zengin doğal kaynaklarla ilişkili olduğu, ancak taşınmaz mülkiyeti ve taşınmaz piyasasını oluşturulması yönünden söz konusu ülkelerin oldukça geri kaldıkları ve model oluşturmaktan uzak bulundukları vurgulanmalıdır.

### 16.2. Analizin Türkiye Modeline Uygulanması

#### 16.2.1. Yabancıların Taşınmaz Edinimi Haklarını Düzenleyen Kuralların Kaynakları Yönünden Değerlendirme

Yabancıların taşınmazlar üzerinde ayni hak kazanımlarına ilişkin kurallar uluslararası hukuk düzeninde, olmadığı görülmektedir. Bununla birlikte bazı uluslararası düzenlemelerde mülkiyet hakkının kendisinin düzenlendiği görülmektedir. Bu düzenlemelerin bir kısmı genel mahiyette bir kısmı da özel, ikili uluslararası sözleşmeler mahiyetindedir.

*İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin* 17. maddesinde aşağıdaki genel mahiyetli hüküm yer almaktadır:

"*Herkesin tek başına veya başkalarıyla ortaklaşa mülkiyet hakkı vardır. Hiç kimse keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamaz.*"

*İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetlerini Korumaya Dair Avrupa Sözleşmesine Ek Protokol*'ün 1. maddesinde ise daha ayrıntılı, yine genel mahiyette bir başka hükme yer verilmiştir:

"*Mülkiyet hakkının korunması*

*Her hakiki veya hükmi şahıs mallarının masuniyetine riayet edilmesi hakkına maliktir. Herhangi bir kimse ancak âmme menfaati icabı olarak ve kanunun derpiş eylediği şartlar ve devletler hukukunun umumi prensipleri dahilinde mülkünden mahrum edilebilir.*

*Yukarıdaki hükümler, devletlerin, emvalin umumi menfaate uygun olarak istimalini tanzim veya vergilerin veyahut sair mükellefiyetlerin veyahut da para cezalarının tahsili için zaruri gördükleri kanunları yürürlüğe koymak hususunda malik bulundukları hukuka halel getirmez*."

Görüldüğü üzere her iki hükümde kişilerin (mevcut) mülkiyet bölgesel organizasyonların kendi hukuk düzenlerinde ve milli hukuk düzenlerinde yer almaktadır.

**i.Uluslararası Hukuk Düzeninde:** Uluslararası hukuk kaynakları (milletlerarası sözleşmeler, milletlerarası teamül kuralları, hukukun genel ilkeleri ve milletlerarası mahkeme kararları) incelendiğinde doğrudan konumuza ilişkin herhangi bir düzenlemenin/ kuralın mevcut hakkı güvence altına alınmakta ve bu hakkın sınırlandırılmasının koşulları da ayrıca belirtilmektedir. Mülkiyet hakkı kamu yararı gereğiyle, keyfi olmamak koşuluyla uluslararası hukuka uygun olarak sınırlandırılabilir. Bu çerçevede, devletler kendi koşullarını dikkate alarak ülkelerinde mülkiyet hakkını düzenleme serbestîsine sahiptir. Avrupa İnsan Hakları Divanı (AİHD) ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) içtihadında, devletlerin mülkiyet hakkına yönelik müdahaleleri keyfî olmaması ve genel çıkar gerekleri ile gerekçelendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Konuya ilişkin kararlarda, mülkiyet hakkına kısıtlama getiren yasaların objektif ve makul bir gerekçe içerip içermediği de denetlenmektedir.[431] Divan ve Mahkeme, devletlerin, mülkiyet hakkından yoksun kılınmaya yönelik müdahalelerin takdiri bakımından geniş serbestlik tanımakla birlikte, müdahale ile güdülen amacın meşru olmasını aramakta ve bu amaçla uygulanan yöntemler arasında "oransallık"

[431] V.Cathala, La protection de la propriété immobilière par les droits fondamentaux au sein de l'Union Européenne, Document réalisé par la promotion 2008-2009 dans le cadre du Colloque ARNU 2009,5, http://www.lounotari.fr/travaux Erişim Tarihi: 20.7.2011.

bulunması gerektiğini ifade etmektedir.[432]

Uluslararası hukuk düzeninde konumuza katkıda bulunabilecek bir diğer kaynak ikili uluslararası sözleşmelerdir. Devletlerin ikili uluslararası sözleşmeler vasıtasıyla diğer âkit devlet vatandaşlarına taşınmazlar üzerinde ayni haklar tanıması mümkündür. Âkit devlet vatandaşları diğerinin ülkesindeki kanun ve nizamlara uymak kaydıyla taşınmazlar üzerinde ayni hak sahibi olabilmektedirler.

**ii. Bölgesel Organizasyonların Hukuk Düzeni:** Bu tür hukuk düzeninde üye devletlerarasında ekonomik, siyasi, hukuki ve diğer konularda işbirliği söz konudur. Bir başka ifadeyle bölgesel organizasyonlar kendi vizyonları çerçevesinde yeknesak bir uygulama geliştirmeyi hedeflerler. Örneğin AB ve EFTA bu tür bölgesel organizasyonlardır. Bu bölgesel oluşumlar içinde AB özel önem taşımaktadır. AB hukukunda yabancıların taşınmaz edinmelerine dair özel bir düzenleme bulunmamakta, konu daha ziyade "sermayenin serbest dolaşımı" başlığında ele alınmaktadır. Esasen, kuruluş ve gelişme süreci içinde, Topluluk organları ekonomik birlik gerçekleştirme hedefine yönelmişler, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine referansta bulunulması için 1986 Avrupa Tek Senedini ve 7 Şubat 1992 tarihli AB Antlaşmasını beklemek gerekmiştir.[433]

7 Aralık 2000 tarihinde imzalanan *Avrupa Birliği Temel Haklar Şartı*[434],nın 17. maddesi, *"Herkes, yasalara uygun olarak elde edilmiş mallarını sahiplenme, kullanma, tasarrufta bulunma ve miras bırakma hakkına sahiptir. Kamu yararı gerekçesiyle, yasalarda belirlenmiş durum ve koşullarda ve makul bir süre içinde karşılığının ödenmesi hali dışında,, kimse mallarından yoksun bırakılamaz. Kamu yararı için gerekli olduğu ölçüde, mülkiyet hakkının kullanılması yasa ile düzenlenebilir"* hükmünü getirmiştir. Görüldüğü gibi, hükmün içeriği, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek 1. Protokol hükmüne paraleldir.

AB hukukunda üye devletlerin sermayenin serbest dolaşımını sağlama yükümlülüğü bulunmaktadır. Diğer yandan, yine AB hukukuna göre, üye devletlerin kişilerin ve hizmetin serbest dolaşımını sağlama ve yerleşme özgürlüğünü tanıma yükümlülükleri bulunmaktadır. Ancak üye devletler bu konularda kamu düzeni, kamu güvenliği ve sağlığı mülahazalarıyla muhtelif sınırlamalar getirebilirler. Bu tür sınırlamaların, dolaylı yoldan, sermayenin serbest dolaşımını da etkileme ihtimali bulunmaktadır. Nitekim üye devletlerin taşınmaz edinmelerine dair mevzuat ve uygulamalarında yeknesaklığın bulunmadığı dikkati çekmektedir. Üye devletlerin 2000 öncesi ve sonrası şeklindeki tasnifi dikkate alındığında dahi, AB Hukukunda sermayenin serbest dolaşımı başlığında taşınmazlar üzerinde ayni hak tesisine dair yeknesak yasal düzenleme ve uygulama mevcut değildir. Örneğin eski ve kurucu üye olmalarına rağmen İtalya mütekabiliyet ve Avusturya izin şartını muhafaza edebilmektedir.

**iii. Milli Hukuk Düzenleri:** Her devlet, uluslararası hukukun kendisine verdiği yetki çerçevesinde, "*kendine özgü ayni haklar sistemini/rejimini*" geliştirmektedir. Devlet, hem vatandaşları olan gerçek ve tüzel kişilerin hem yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınır ve taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve sınırlı ayni haklarına ilişkin rejimi, kural olarak, serbestçe belirleyebilir. Her devlet kendi hukuk düzeninde ayni haklar rejimini tayin ederken "*muhtelif faktörleri göz önünde bulundurmaktadır*". Bu faktörlerin etkisine rağmen devletler, taraf oldukları milletlerarası sözleşmelerin hükümlerini de saklı tutmaktadırlar. Yukarıda ülke ölçeğinde yapılan değerlendirmeden de kolaylıkla tespit edilebilecek bu ortak faktörleri beş başlık altında toplamak mümkündür:

**a. Tarihi faktörler**: Taşınmazlar üzerindeki ayni haklara getirilen kısıtlamaların o devletin geçmişi, geçmişte yaşadığı sıkıntılarla ciddi bağlantısı bulunmaktadır. İtalya, Avusturya, Azerbaycan, İsrail örneklerinde olduğu gibi.

---

[432] V.Cathala, La protection de la propriété immobilière par les droits fondamentaux au sein de l'Union Européenne, Document réalisé par la promotion 2008-2009 dans le cadre du Colloque ARNU 2009, 6, http://www.lounotari.fr/travaux Erişim Tarihi: 20.7.2011.

[433] Cathala, Cathala, La protection de la propriété immobilière par les droits fondamentaux au sein de l'Union Européenne, Document réalisé par la promotion 2008-2009 dans le cadre du Colloque ARNU 2009, 6-7. http://www.lounotari.fr/travaux Erişim Tarihi: 20.7.2011.

[434] Bakınız. http://ekutup.dpt.gov.tr/ab/hukuk/temelhak.pdf , Erişim Tarihi: 10.2.2012.

**b. Siyasi faktörler**: Devletlerin yönetim biçimi, iktidarda bulunan siyasi parti, topluma hâkim olan görüşler, taraf olunan milletlerarası sözleşmeler vs. kabul edilen rejimi etkilemektedir. Polonya, Bulgaristan, İsrail örneklerinde olduğu gibi.

**c. Milli güvenlik faktörleri**: Devletler özellikle sınır bölgelerinde güvenlik nedeniyle mümkün olduğunca taşınmazlar üzerinde ayni hakları sınırlandırmak veya yasaklamak eğilimindedirler. Bu faktör bazı devletlerde önemli sınırlama nedenine dönüşebilmektedir. Özellikle yabancıların taşınmaz edinmeleri söz konusu olduğunda Yunanistan gibi devletlerde sınırlamanın boyutları dikkati çekecek kadar artmaktadır.

**ç. Ekonomik faktörler**: Devletlerin ekonomik gelişmişlik düzeyi, kendisi için önem taşıyan sektörlerde dış etkileri ve aktörleri bertaraf etme çabası, tarım sektörüne yaklaşımı, yabancı sermaye ihtiyacı vs. nedenler de hukuki rejimin tespitinde belirleyici olabilmektedir. Bulgaristan ve Polonya'nın, AB'ne katılım süreci içinde öngörülen geçiş dönemleri zarfında, tarım ve orman arazileri için mevcut kısıtlamaları devam ettirmeleri buna örnektir.

**d. Çevre koruma faktörleri**: Devletler başta orman alanları, akarsular, göller ve diğer doğal yapıyı korumak, tarihi ve sanatsal yapılarına sahip çıkmak ve diğer sebepleri dikkate almaktadırlar.

Yukarıda sayılan faktörlerin AB üyesi olan ve olmayan devletlerin hepsinin mevzuatında ve uygulamasında etkilidir. Devletler, yabancılara taşınmazlar üzerindeki ayni hakların tanınmasında da yukarıdaki faktörleri dikkate almaktadır. Devletlerin ekonomik gelişmişlik düzeyi arttıkça, yabancılara yaklaşım da değişmektedir. Bu tür devletler ülkesinde mülk sahibi olabilecekler konusunda daha seçici davrandıkları; buna mukabil mal sahiplerine ülkeye giriş ve oturma izni garantisi vermedikleri görülmektedir. Burada ekonomik faktör öne geçmiş görünse de diğer faktörlerin de bu tercihi yönlendirdiği söylenebilir.

Milli hukuk düzenleri çerçevesinde yapılan değerlendirme neticesinde devletlerin uygulamada daha çok ülkelerine büyük yatırımda bulunanlara taşınmaz edinme olanağı tanıdıkları da tespit edilmektedir. Devletler yabancıların taşınmaz edinmelerinde serbesti esasını kabul etseler dahi, küçük yatırımcı, göçmen bakımından yılgınlık verici satın alma süreçleri, yüksek vergi, harç ve diğer muhtelif mali yükümlülükler getirilebilmektedir. Yukarıda yapılan tespitle de bağlantılı olarak bu noktada bir başka tespit daha yapılabilir: Özellikle ekonomik olarak gelişmiş devletlerde, ülkelerine yatırım yapacak, ekonomik katkı sağlayacak yatırımcıların fiilen (gerçek kişi veya tüzel kişi) taşınmaz edinme olanağı bulunmaktadır.

### 16.2.2. Karşılaştırmalı Hukuk Verileri Çerçevesinde Bazı Tespitler ve Türkiye Modeli

İncelenen muhtelif ülke modellerinin analizinden çıkan en önemli sonuç, "hiçbir devletin diğeri için emsal teşkil etmediğidir". Ele alınan muhtelif devletler birçok yönden birbiriyle tarihi, siyasi ve ekonomik olarak bağlantılı devletlerdir. Bu olgudan hareketle birbirlerinin düzenlemelerinden etkilenmesi, etkilenme olasılıkların yüksek olduğu ileri sürülebilir. Ancak hukuki düzenlemelere ve uygulamalara baktığımızda durumun hiç de böyle olmadığı anlaşılmaktadır. Seçilmiş devlet modellerinin analizinden çıkan diğer bir sonuç, yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda Türkiye açısından model alınabilecek herhangi bir devlet bulunmamaktadır. Yukarıda muhtelif tespitlerde ifade edildiği üzere, hiçbir devletin koşulları bir diğerinin aynısı hatta benzeri değildir. Bu farklılıklar, AB hukukunda olduğu gibi, AB hukuku ve Birlik değerleri açısından ortak bir noktaya (sermayenin serbest dolaşımını sağlama yükümlülüğü) çekilerek giderilmeye çalışılmaktadır.

Seçilmiş devlet modellerinin analizinden çıkan bir başka sonuç, Türkiye'nin yabancı sermaye girişini sağlama beklentisine yönelik sınırların çizilmesi, serbestinin getirilmesi isabetli olabilir. bir başka deyişle, sermayenin serbest dolaşımına yönelik düzenleme arayışına girilirse, gerçekten Türk ekonomisine katkıda bulunacak, istihdam yaratacak, ileri teknolojiyi ülkemize getirecek doğrudan yatırımlar ve yatırımcılara gerekli kolaylıklar sağlanabilmelidir. Özellikle vurgulanması gereken nihai tespitlerden biri Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin AB'nin bir üyesi olmamasıdır. Birliğe yeni üye olan devlet modellerinde dikkati çeken nokta, söz konusu devletlere bir geçiş dönemi verildiği ve bu dönem içinde kendi mevzuatı içinde gerekli değişiklikleri yaptıklarıdır (veya yapmalarının beklendiğidir).

AB'ye giriş sürecinde henüz standart müzakere sürecine dahi başlayamayan Türkiye

bakımından konuya yaklaşıldığında, müzakere ve uyum süreci özellikle büyük önem taşımaktadır. Ülkelerin Birliğe üye olma aşamalarında sahip oldukları bazı temel özellikler ve politik güçleri müzakere sürecini etkilemekte ve ülkelerin daha geniş veya dar imkânlarla üye olmalarına yol açmaktadır. Müzakere sürecinde üzerinde durulacak noktaların da bu bağlamda değerlendirilmesi gerekir. Özellikle AB üyesi ülke vatandaşlarının taşınmaz edinimi bakımından bazı geçiş süreçlerinin öngörülmesi, diğer yeni üye olan ülkeler bakımından da karşılaşılan doğal bir durumdur. Ayrıca geçiş sürelerinin kapsamının ve içeriğinin belirlenmesinde, ülke değerlerinin, ekonomik ve sosyal koşulların dikkate alınması bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bazı ülkelerde yabancılara taşınmaz mülkiyeti, bazılarında üst hakkı ve bazılarında kiralama olanağı verilirken, bazı ülkelerde yabancılara kısmen veya tamamen bütün taşınmazlar veya sadece doğal kaynakların (arazi, su, madenler, balıkçılık kaynakları, enerji gibi) mülkiyetini edinim hakkı verilmemektedir. Öncelikle tarihsel gelişim sürecinde literatüre dayalı olarak yabancıların taşınmaz ediniminin gelişimi ve bugünkü durum ülkelere göre incelenmiştir. Ön araştırma sonuçlarına göre ulusal strateji geliştirme bakımından incelenmesinde fayda görülen seçilmiş ülkelerde genel olarak yabancılar ve özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ile ilgili yasal düzenlemeler ve uygulamaların detaylı analizinin yapılması işlemine devam edilecek ve bu alandaki temel eğilimler ve sorunlar tespit edilecektir.

Yukarıda çeşitli ülkelerde yabancıların taşınmaz edinim hakkı genel yasal çerçevesi ve uygulamaları yönünden ele alınmıştır. Bu ülkelerden bazılarının tarihsel ve coğrafi özellikleri veya ekonomik ve politik sistemleri yönlerinden dikkat çekici uygulamaları olduğu gibi, bu ülkelerin dışında kalan bazı ülkeler de yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda hukuki yaklaşımı itibariyle incelenmeye değer görülmüştür. Bu çerçevede Yunanistan, İsrail, Malta, Çin, Polonya, Rusya, ABD, İngiltere, Almanya, Fransa, Hollanda, İtalya ve Azerbaycan ile yukarıda ele alınmamakla birlikte Suriye gibi ülkelerin hukuk sistemlerinde yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda daha detaylı bir çalışma yapılmış ve elde edilen bütün sonuçlar karşılaştırmalı olarak değerlendirilerek Türkiye modeli için genelleme yapılmıştır. Anılan ülkelere ilişkin detaylı araştırmalar ve karşılıklı görüşmelerle yasal düzenleme ve uygulama konusundaki gelişmelere ilişkin veriler toplanmış ve değerlendirilmiştir. Seçilmiş önemli ülkelere ilişkin raporlama çalışması tamamlanmış olup, aşağıda federal ve eyalet düzeyinde yabancıların taşınmazı edinimi çok kompleks düzenlemelere konu olan seçilmiş ülke modelleri ve uygulamaları kısaca özetlenmiştir.

İnceleme sonuçlarına seçilmiş ülkelerde yapılan yasal düzenmelerle söz konusu ülkelere doğrudan yabancı kaynak girişleri arasında bir bağın olduğu dikkati çekmektedir (Ek-6). Ancak ülkemizde sıklıkla tartışma konusu yapıldığının aksine, bir ülkeye yabancı kaynak girişi ve bu kaynağın taşınmaz yatırımları ve bunlara bağlı yatırım araçlarına yönlendirilmesi, sadece yabancılara taşınmaz edinim hakkı verilmesine bağlı olmamaktadır. Araştırma sonuçlarına göre yabancılara taşınmaz edinme hakkının verilmiş olmasının yanı sıra ekonomik uzaklık, ulaşım ve maliyet, pazar büyüklüğü, mali teşvikler, iş ve yatırım ortamı, politik ve ekonomik riskler, gayrisafi yurtiçi hasılanın büyüme hızı, ekonomik istikrar gibi doğrudan yabancı sermaye yatırımlarını etkileyen temel faktörler olmuştur. Swedenborg (1979)[435], Dunning (1980)[436] ve Papanastassiou ve Pearce (1990)[437] gibi araştırmacılar tarafından pazar büyüklüğü ile doğrudan yabancı yatırımları arasında ilişki olduğu hipotezi ileri sürülmüştür. Billington (1999)[438] tarafından ise pazar ne kadar büyük olursa, doğrudan yabancı yatırım girişinin o kadar büyük olacağı sonucuna ulaşmıştır. Bilim adamları, doğrudan yabancı sermaye yatırımın etkileyen birçok faktör olduğuna işaret etmektedirler. Örneğin, Bevan ve Estrin (2000)[439] tarafından geçiş ekonomilerinde; risk, işgücü maliyeti, evsahibi ülkenin pazar büyüklüğü ve pazarın çekim gücünü gibi faktörlerin doğrudan

---

[435] B.Swedenborg, The Multinational Operations of Swedish Firms: Analysis of Determinants and Effects, Working Paper, Industrial Institute of Economic and Social Research, 1979, Stockholm.

[436] J.H.Dunning, The Location of Foreign Direct Investment Activity, Country Characteristics and Experience Effects, Journal of International Business Studies, pp.9-22 (1980).

[437] M.Pappanaatassiou ve R.D. Pearce, Host Country Characteristics and the Sourcing Behavior of the UK Manufacturing Industry, Discussion Paper, University of Reading, pp.9-22, (1990)

[438] N.Billington, The Location of Foreign Direct Investment: An Empirical Analysis, Applied Economics, Vol:31:65-76 (1999).

[439] A.Bevan ve S.Estrin, The Determinants of Foreign Direct Investment in Transition Economies. William Davidson Institute, Working Paper Number 342, October 2000, pp.1-57. Retrieved 2010-02-12 from http://www.wdi.umich.edu/files/Publications/WorkingPapers/wp342.pdf.

yabancı yatırımlarını belirleyici unsurları olduğunu vurgulamışlardır. Nunnenkamp ve Spatz (2002)[440] tarafından 1987-2000 döneminde 28 gelişmekte olan ülkenin yabancı sermaye yatırımlarını etkileyen faktörler arasında; kişi başına düşen milli geliri, risk faktörleri, yabancı yatırım kısıtlamaları, üretim faktörleri varlığı, idari tıkanıklıklar ve maliyet faktörlerinin olduğunu ortaya koymuşlardır. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları değişen zamanlarda farklı faktörlerden etkilenmişlerdir. Bu koşullarda sırf yasal düzenleme yapılarak ülkeye yabancı kaynak girişinin adeta İspanya ve Ürdün gibi çok büyük artış göstermesini beklemek, küreselleşme ve yabancı kaynak akışına ilişkin felsefeyi kavramamış olmakla anlamına gelecektir. Araştırma sonuçlarına göre yabancı kaynak girişleri ve bunların taşınmaz piyasalarına yönlendirilmesi için gerekli görülen birçok koşul ülkemizde sağlanmış gibi görünmekle birlikte, sık yasal düzenleme ve uygulama değişiklikleri, siyasal ve ekonomik riskler ve taşınmaz yatırımlarının getirisi ve diğer yatrım araçlarına göre relatif avantajlarının birlikte değerlendirilmesi neticesinde ne kadar liberal düzenleme yapılırsa yapılsın, mevcut yabancı kaynak girişlerinin kısa dönemde ikiye katlanması ve bu yolla ekonomik krizden çıkış ve üretim-yatırım-istidam artışı sağlanması olası görülmemektedir.

Türkiye'de daha önce gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz edinimi konusunda sağlanan kolaylıklar ve getirilen kısıtlamalarla ilgili yeterli ve kapsamlı karşılaştırmalı bilimsel araştırmaların yetersiz olduğu ve daha da önemlisi bu alanda önemli bilgi asimetrisinin olduğu gözlenmiştir. Ülke incelemeleri aşamasında AB müktesebatı ve uyum açısından örnek ülke seçiminde AB'nin kurucu üyeleri ile yeni üye ülkelerin temsil edilmesine özen gösterilmiş ve AB ülkelerine ilave olarak Orta Doğu, ABD, Rusya, Azerbaycan ve Körfez ülkelerindeki durum da incelenmiştir. Ülke örneklerinin incelenmesinin amacı; yasal ve fiili karşılıklılık ilkesinin uygulanmasındaki temel ölçütler (tam ve kısmen uygulamalar), yabancılara getirilen kısıtlamalar ve bunların nedenleri, Türk vatandaşlarına taşınmaz ediniminde uygulanan işlemler (sağlanan kolaylıklar veya çıkarılan güçlükler ile taşınmaz edinim istatistiklerinin derlenmesi gibi), ulusal ve bölgesel düzeylerde yabancılara getirilen taşınmaz edinimine ilişkin üst sınırlar veya kısıtlayıcı ölçütler, kısıtlama nedenleri ve gerekçeleri, ulusal ve bölgesel düzeylerdeki normların tespiti) ile yabancıların taşınmaz ediniminde uygulanan iş ve işlemlerin aşamalarının (yapılan uygulamalar, dayanakları ve gerekçeleri gibi) incelenmesidir. Bazı ülkelerde mülkiyet yaklaşımındaki farklılıklar (İngiltere, Azerbaycan, Özbekistan, Türkmenistan, Tacikistan, Dubai, Danimarka ve Baltık Ülkeleri gibi) ile karşılıklılık ilkesinin yorumlanma ve uygulanma biçimlerine yönelik yaklaşımlar analiz edilecek ve bu durumun yabancıların taşınmaz edinimine etkileri değerlendirilecektir. Yabancıların taşınmaz edinimine yönelik uluslararası eğilimler, seçilmiş ülkelerde benimsenen yaklaşımlar ve yasal ve fiili karşılıklılık ilkesinin uygulanma biçimlerinin analizine, müşteri kurum ve karar organlarının büyük ölçüde gereksinimi bulunmaktadır. Ülke örneklerinin raporlanmasıyla seçilen ülkelerde taşınmaz edinimi konusunda bilimsel bir çalışma ortaya konulmuş olacak, müşteri kurumun ulusal ve yerel normların tespitinde kullanabileceği somut veriler veya ölçütlerin geliştirilmesine altlık sağlanabilecek, yapılacak ulusal düzenlemelerin AB ve rekabet hukuku yönünden değerlendirilmesi mümkün olabilecektir.

Özellikle Türkiye'nin AB müktesebatına uyumu açısından üye ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine yönelik mevzuat ve uygulama ile ilgili gelişmeler ve güncel bilgilerin toplanması, bunların ulusal politika geliştirme sürecinde kullanılması, ulusal düzeyde yapılan düzenleme ve uygulamaların seçilen pilot illerde kapsamlı bir etki analizinin yapılması ve bu çalışmaların sonuçları ile uluslararası hukuk çerçevesinde yabancı edinimlerine yönelik politikaların saptanmasına ihtiyaç olduğu bilinmektedir. AB'ye yeni üye olmuş ülkelerin geçirdikleri aşamalar ve bu dönem içinde yapılan çalışmalar ile etki değerleme çalışmaları incelenip derlenerek Türkiye-AB müzakereleri için altılık oluşturulması sağlanmıştır.

---

[440] P.Nunnenkamp ve J.Spatz, Determinants of FDI in developing countries: has globalization changed the rules of the game? Transnational Corporations, Vol 11 (2) (2002).

**EK-1:** ABD'DE EYALET DÜZEYLERİNDE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ AKIŞ DİYAGRAMI

| ÜLKE | YABANCI ÖZEL/TÜZEL KİŞİ KISITLAMALARI | AÇIKLAMALAR | İLGİLİ KANUN | ÖNEMLİ AÇIKLAMALAR | İSTİSNALAR | İLGİLİ KANUN |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **ABD EYALET DEVLETLERİNDE DURUM ANALİZİ** | | | | | | |
| Alabama | Yok | Yerleşik olan ya da olmayan tüm yabancı özel/tüzel kişiler taşınmaz edinebilmektedir. | Ala. Code § 35-1-1 Ala. Cons. Article §34 | | | |
| Alaska | Var | Maden yatakları karşılıklılık ilkesi çerçevesinde edinilebilmektedir. | AK. ST. §38.05.190 | | | |
| | | Yabancı özel ve tüzel kişiler belirli periyotlarla rapor sunmalıdır. | AK. ST. §09.25.010(b) | | | |
| Arizona | Var | Yüzölçümü kısıtlaması; Gerek yabancı kişiler, gerekse yabancı tüzel kişiler otlak alanlarda 640 acreye, tarım alanlarında 160 acreye kadar sahip olabilirler. | ARS §37-240(A) | | | |
| Arkansas | Yok | | Ar. Cons. Art. 2 § 20 | | Yabancı tüzel kişilerin tarım arazisindeki el değiştirme işlemini 60 günlük sürede raporlaması gerekmektedir. | Ar. Cons. Art. 2 §2-3-103(a) |
| | | Yabancı özel kişi iyi niyetli yerleşik değilse raporlama şartı aranmaktadır. | Ar. Cons. Art. 2 §2-3-110(b)(1) | | | |
| Kaliforniya | Var | Kamu arazilerinde madencilik faaliyetleri Birleşik Devletleri vatandaşına veya karşılıklılık ilkesinin geçerli olduğu ülke vatandaşlarına verilmiştir. | Cal. Pub. Res. Code §6801(a),(c) | | Yabancı tüzel kişiliklerde hissenin %90'ının Birleşik Devletleri vatandaşının veya karşılıklılık ilkesinin geçerli olduğu ülke vatandaşının olması şartı aranmaktadır. | Cal. Pub. Res. Code §6801(b) |
| | | Tarım arazilerinde iyi niyetli yerleşik yabancı olma şartı aranmaktadır. | Cal. Pub. Res. Code §8105 | | | |
| Colorado | Yok | Hiçbir özel/tüzel kişi yabancı olduğu için taşınmaz ediniminden, miras, ipotek ve devir haklarından alıkonulamaz. | CO Cons. Art.2 §27 | | | |
| Connecticut | Yok | ABD'de yerleşik olan veya olmayan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. | CGSA § 47-7a | | | |
| Delaware | Yok | Hiçbir özel/tüzel kişi yabancı olduğu için taşınmaz ediniminden, miras, ipotek ve devir haklarından alıkonulamaz. | De Code Title 25 § 306,307,308 | | | |
| Florida | Yok | ABD'de yerleşik olan veya olmayan | Fla. Cons. Article 1 §2 | | Yabancı tüzel kişiler eyalette | Fla. Cons. |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. Miras hakları ABD vatandaşlarıyla aynıdır. | | | kayıtlı bir temsilci bulundurmak suretiyle taşınmaz edinebilmektedirler. | Article 1 §607 |
| Georgia | Var | Düşman yabancı olmama şartı aranmaktadır. | GA Code Ann. §1-2-11 | | | |
| | | Yabancı özel kişiler havaalanı kiralayamaz, satın alamaz. | GA Code Ann. §6-3-20.1 | | Yabancı tüzel kişiler eyalette kayıtlı bir temsilci bulundurmak suretiyle havaalanı kiralayabilirler. | GA Code Ann. §16-14-15 |
| Hawai | Var | Yabancı özel kişiler konut arazisini 5 yıldan beri yerleşik olduklarını ispatladıkları sürece satın alabilmektedirler. | Haw. Rev. Stat. §206-9(c)(1) | | Yabancı tüzel kişiler eyalette kayıtlı bir temsilci bulundurmak suretiyle konut arazisi satın alabilmektedirler. | Haw. Rev. Stat. §414-437 |
| Iowa | Var | İkamet eden yabancılar taşınmaz edinebilmektedir. | IA Const Art.1 §22 | | | |
| | | Tarımsal arazilerde yerleşik olmayan durumuna düşen yabancılar iki yıl içerisinde taşınmazlarını devretmek zorundalar. | IA Const Art.1 §91.6 | | | |
| | | Tarım arazileri tarım dışı maksatlarla kullanılmak üzere alındığında en geç 5 yıl içerisinde söz konusu kullanıma geçilmelidir. | IA Const Art.1 §91.4, 91.8 | | | |
| | | Tarım arazisi satın alındığından itibaren 180 gün içinde raporlanmalıdır. | IA Const Art.1 § 91.7 | | | |
| Idaho | Var | Kamu arazileri sadece Birleşik Devletleri vatandaşlarınca satın alınabilir. | ID St. 58-313 | | Yabancı tüzel kişiler eyalette kayıtlı bir temsilci bulundurmak suretiyle ABD şirketleriyle aynı hak ve önceliklere sahip olabilmektedirler. | ID St. §10 |
| Illionis | Var | Yabancı özel ve tüzel kişiler tarım arazileri hariç eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedirler. Tarım arazilerinde satın alındığından itibaren 90 gün içinde tarım bakanlığına rapor teslim edilmelidir. | 765 ILCS 60/7 | | | |
| Indiana | Yok | ABD'de yerleşik olan veya olmayan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. | IC 32-22-2-5 | | Yabancı tüzel kişiler eyalette kayıtlı bir temsilci bulundurmak suretiyle ABD şirketleriyle aynı hak ve önceliklere sahip olabilmektedirler. | IC 23-1-49-7 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kansas | Var | ABD'de yerleşik olan veya olmayan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. Ancak ABD ile düşman durumuna gelindiğinde yabancıların mülkiyet hakları kısıtlanabilmektedir. | KSA §17 | | Hiç bir yabancı tüzel kişi, eyalette kayıtlı bir temsilci bulundurmadığı sürece tarım arazisi satın alamaz, kiralayamaz. | KSA §17-5904 |
| Kentucky | Var | 'Düşman yabancı' olmama şartı aranmaktadır. | KRS §381.320 | | Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. | KRS §271B.15-050 |
| | | Birleşik Devletler vatandaşı olma niyetini bildirmiş olma şartı aranmaktadır. | KRS §381.290 | | | |
| Louisinia | Var | Yabancı özel kişiler 640 acreden fazla birbirine yakın kamu arazisi kiralayamazlar | La Cons. Art. 1 §4(A) | | Yabancı ortaklıklar, yabancı tüzel kişiler Louisiana ortaklıklarıyla aynı haklara sahiptir ancak mülkiyet hakkı için Dışişleri Bakanlığı'nın Ortaklık Anlaşma Kayıtları Merkezi'nde kayıt yaptırmaları gereklidir. | La Rev. St. §9-3422 |
| Maine | Yok | ABD'de yerleşik olan veya olmayan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. Miras hakları ABD vatandaşlarıyla aynıdır. | Me. Rev. Stat. Tit. 33§451<br>Me. Rev. Stat. Tit 18§2-112 | | 10 acreden daha az taşınmazı olanlar için raporlama yükümlülüğü olmamakla beraber, 10 acreden fazla olanlar için raporlama yükümlülüğü getirilmiştir. | Me. Rev. Stat. Tit 13§1505 |
| Maryland | Var | Düşman yabancı olmama şartı aranmaktadır. | MD Real Property §14-101 | | | |
| Massachusets | Yok | ABD'de yerleşik olan veya olmayan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. | MGLA 184 §1 | | | |
| Michigan | Var | Yerleşik yabancı olma şartı aranmaktadır. | MCLA Const. Art. 10 §6 | | Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler. | MCLA Const. 450-1107 |
| Minnesota | Var | Tarım arazilerinde yerleşik yabancı olma şartı aranmaktadır. | Minn. Stat. 524.2-11 | | Hisselerinin %80'i halka açık olmadığı sürece hiçbir yabancı tüzel kişi tarım arazisi sahibi olamamaktadır. | Minn stat. 200.221 Subd. 2 |
| Mississipi | Var | Yerleşik olmayan hiçbir yabancı 230 acreden fazla sanayi arazisine ve 5 yıldan fazla konut arazisine sahip olamamaktadır. | MS St. §189-2-23 | | Suriye ve Lübnan vatandaşı yabancı kişiler yerleşik olmasalar da miras hakkına sahiptirler. | MS St. §189-2-23 |

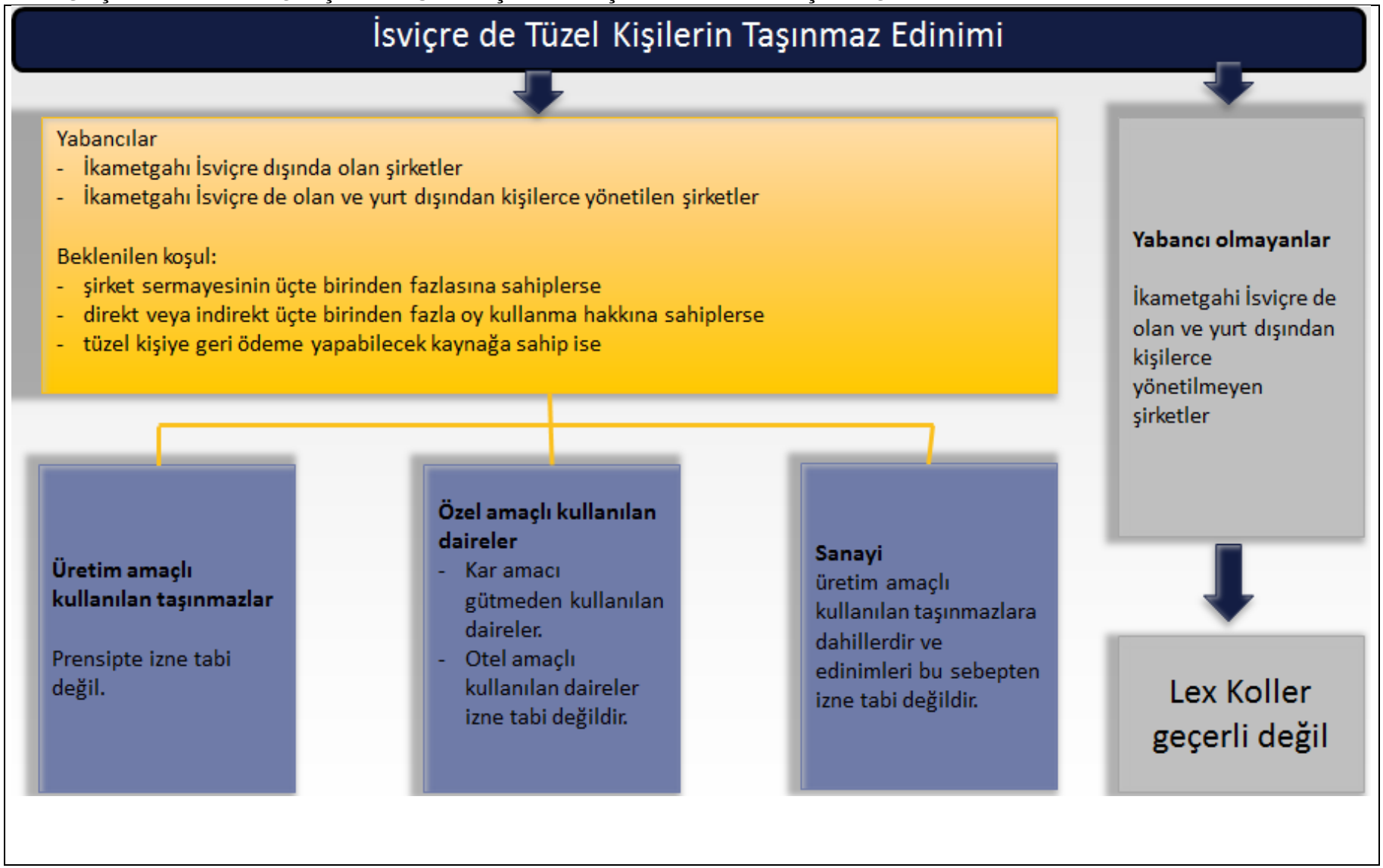
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Missouri | Var | Yabancılar ve yabancı tüzel kişiler tarım arazisi dışında taşınmaz sahibi olabilmektedirler. | VAMS title XXIX §442.560 | | Yabancı kişiler ve yabancı tüzel kişiler tarım arazilerini tarım dışı kullanmak şartı ile edinebilmektedirler. Ayrıca, 1979 yılına kadar çiftçilikle uğraşmamış hiç bir yabancı şirket, çiftçiliğe başlayamamakta ya da tarım arazisinde hisse alamamaktadır | VAMS title XXIX §442.560 XXIX §442.566(1) |
| Montana | Var | Kömür işletmeleri karşılıklılık ilkesi çerçevesinde yabancı özel ve tüzel kişilere kiralanmaktadır. | Mont. Code 77-3-305 | | | |
| Nebraska | Var | Yabancı kişiler miras haklarından karşılıklılık ilkesi çerçevesinde faydalanabilmektedirler | NE St. §4-107 | | | |
| | | Yabancı özel ve tüzel kişiler 5 yıldan uzun süre taşınmazı ellerinde bulunduramazlar | NE St. §76-402 NE St. §76-414 | | Sözkonusu 5 yıl kısıtlaması yabancı şirket sınırlarındaki ve 3 mile kadar uzaklıktaki üretim va sanayi arazileri için geçerli değildir. | NE St. §76-402 NE St. §76-414 |
| Nevada | Var | Yerleşik olmayan yabancılar 160 acreden fazla kamu arazisine sahip olamazlar | NRS title 10 § 111-055 | | | |
| | | Maden işletme hakkı ancak ABD vatandaşı olma niyetini bildiren yabancılara verilmektedir | NRS title 46 § 517.010 | | | |
| New Hampshire | Var | Yerleşik yabancı olma şartı aranmaktadır. | NH Rev Stat. §477.20 | | Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinebilmeleri için eyalette ticari faaliyet yapabileceğini belgeleyen sertifikasının olması şartı aranmaktadır. | NH Rev Stat. §293-A:15.01 |
| New Jersey | Var | 'Düşman yabancı' olmama şartı aranmaktadır. | NJSA 46:3-18 | | Uygun şekilde kaydedilmiş yabancı tüzel kişiler de yerli şirketlerle aynı haklara ve önceliklere sahiptirler | NJSA 14A:13-3 |
| New Mexico | Var | Birleşik Devletler vatandaşlığına uygun görülmeyen hiç bir yabancı özel veya tüzel kişi taşınmaz mülk sahibi olamamaktadır. | NM Cons Art. 2 §22 | | | |
| | | Yabancı olmak miras haklarına engel değildir | NM Cons Art. §45-2-111 | | | |
| New York | Var | ABD'de yerleşik olan veya olmayan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. Miras hakları ABD vatandaşlarıyla aynıdır. | NY Real Prop. Law §10(2) | | Maden arazilerinin işletilmesi ABD vatandaşlarıyla sınırlıdır | NY Public Lands Law §81 |
| North Carolina | Var | Raporlama şartı aranmaktadır. | NCGSA §64-1.1 | | | |
| | | Mirasta karşılıklılık ilkesi | NCGSA §64-3 | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | benimsenmiştir. | | | | |
| North Dakota | Var | ABD veya Kanada vatandaşı olmayan hiçbir yabancı özel veya tüzel kişi tarım arazisi satın alamamaktadır. | NDCC 47-10.1-02(1)(a)-(e) | | Yabancı tüzel kişiler, tarım arazilerine, söz konusu arazileri tarım dışı maksatla kullanacaklarını 150 gün içinde kontrat yaparak ispatladıkları takdirde sahip olabilirler. Aksi takdirde 1 yıl içerisinde araziyi elden çıkarmak zorundadırlar. Tarım arazisi kısıtlamaları, yabancı kişilerin ülkeleriyle yapılan ve ulusal hükümler içeren ticaret anlaşmaları söz konusu olduğunda uygulanmaz. | NDCC 47-10.1-02(4) NDCC 47-10.1-02(4) |
| Ohio | Var | 3 acreden büyük ve değeri 100.000 dolardan fazla olan taşınmazlara ve değeri 50.000 dolardan fazla olan maden işletmelerine sahip olan yabancı kişiler ve yabancı tüzel kişiler, Dışişleri Bakanlığına taşınmazın satın alımından itibaren 30 gün içinde kayıt yaptırmak zorundadırlar. | ORC §5301.254 | | | |
| Oklahama | Var | ABD vatandaşı olmayan hiç bir yabancı veya iyi niyetli yerleşik olmayan hiç bir yabancı kişi arazi sahibi olamamaktadır. Eyalette ikamet etmekten vazgeçen veya ikamet etme hakkını kaybeden yabancı kişilerin araziyi devretme süreleri 5 yılla sınırlıdır. | Okla. Const. Art. XXIX §1 Okla. Stat. Title 60 §122 | | Yabancı tüzel kişiler, şirketin kurulmasına müsade edilmiş şehir ve kasabalar dışında yer alan hiç bir gayrimenkulu kiralayamazlar, satın alamazlar. | Okla. Stat. Title 18 §1020 |
| Oregon | Var | Kamu arazisi satın almak ve maden işletmek isteyen yabancıların Birleşik Devletler vatandaşlığına geçme niyetlerini bildirmiş olmaları gereklidir | ORS §273.255 | | | |
| Pennsylvania | Var | Düşman yabancı olmama şartı aranmaktadır. | PA Stat. Title 68 § 41-47 | | | |
| | | Taşınmazın yüzölçümü 500.000 acreyle sınırlandırılmaktadır. | PA Stat. Title 68 § 28 | | | |
| | | Hiçbir yabancı özel veya tüzel kişi tarafından 100 acreden fazla tarım arazisi alınamaz | PA Stat. Title 68 § 41-47 | | | |
| Rhode Island | Yok | ABD'de yerleşik olan veya olmayan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. | RI Stat. §34-2-1 | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| South Caroline | Var | Hiçbir yabancı özel veya tüzel kişi 500.000 acreden büyük arazi satın alamamaktadır. | SC Const. Art. III § 27-13-30 | | Tarım maksatlı kullanılan araziler için ABD tüzel kişilerine %4 vergi uygulanırken, yabancı tüzel kişilerde bu oran %6'dır. | SC Const. Art. III § 12-43-220(d)(1) |
| South Dakota | Var | Yerleşik olmayan yabancılar, miras kalanlar dışında, 160 acreden büyük tarım arazisi satın alamazlar. | SD Stat. § 43-2A-2 | | | |
| | | Yabancı tüzel kişiler ise sadece yasal işletmeleri için gerekli olduğu takdirde arazi edinebilmektedirler. Ancak her koşulda, hiç bir yabancı şirket veya yabancı ortaklı yerli şirket, çiftçilik yapmaya elverişli tarım arazisi satın alamamaktadır | SD Stat. § 47-9A-3 | | Yabancı tüzel kişiler için seracılık ve kümes hayvancığı istisna teşkil etmektedir. | SD Stat. § 47-9A-3 |
| Tennessee | Yok | VTCA § 41 | TCA § 66-2-101 | | | |
| Texas | Yok | ABD'de yerleşik olan veya olmayan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. | VTCA § 5.005 | | Yabancı tüzel kişilerde raporlama gerekliliği sözkonusudur | VTCA § 41 |
| | | Yabancı olmak miras haklarına engel değildir | VTCA § 41 | | | |
| Utah | Yok | Yabancı olmak miras haklarına engel değildir | UCA § 75-2-111 | | | |
| Vermont | Var | Eyalette yerleşik olan ve yurttaşlık yemini eden veya yurttaşlığı onaylanan kişilere mülkiyet hakkı tanınmıştır. | VT Const. Ch. II § 66 | | | |
| Virginia | Var | 'Düşman olmama' ve karşılıklılık şartları aranmaktadır. | VA Code Ann. § 55-1 | | | |
| Washington | Yok | ABD'de yerleşik olan veya olmayan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. | RCWA § 64.16.005 | | | |
| | | Yabancı olmak miras haklarına engel değildir | RCWA § 64.16.005 | | | |
| West Virginia | Yok | ABD'de yerleşik olan veya olmayan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. | Wva Code § 36-1-21 | | 10.000 acreden fazla arazi sahibi olan yabancı tüzel kişilere vergi uygulanmaktadır. Yabancı şirketler, araziyi satın almadan öce söz konusu taşınmazın yüzölçümünü bildirmek ve Dışişleri Bakanlığı'na vergisini ödemek zorundadır. | Wva Code § 11-12-75 |
| | | Yabancı olmak miras haklarına engel değildir | Wva Code § 42-1-4 | | | |
| Wisconsin | Var | Yerleşik olmayan yabancı özel kişiler 640 acreden fazla araziye | Wis. Stat. § 710.02(1)(a) | | İkamet gerekliliği ve yüzölçümü kısıtlaması, hakları özel | Wis. Stat. § 710.02(1)(b) |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | sahip olamazlar. | | | anlaşmalarla güvence altına alınmış yabancı kişiler için uygulanmamaktadır. | |
| | | ABD Kanunuyla kurulmamış ve öz sermayesinin yüzde yirmisinden fazlasına yerleşik olmayan yabancıların ya da şirketlerin sahip olduğu yabancı tüzel kişiler, yüzölçümü 640 acreden fazla araziye sahip olamazlar. | Wis. Stat. § 710.02(1)(c) Wis. Stat. § 710.02(6) | | | |
| | | Raporlama şartı aranmaktadır | Wis. Stat. § 710.02(1)(4) | | | |
| | | Yabancı tüzel kişilerin çiftçilik yapmak üzere tarım arazisi edinmeleri yasaklanmıştır. | Wis. Stat. § 182.001 | | | |
| Wyoming | Var | ABD'de yerleşik olan her yabancı ABD vatandaşlarıyla eşit şartlarda taşınmaz edinebilmektedir. | WY Cons. Art. 1 § 29 | | | |
| | | Yerleşik olmayan yabancı özel kişiler 'karşılıklılık' ilkesine göre miras haklarından faydalanabilmektedirler | WY St. 2-4-105 | | | |

**EK-2: İSVİÇRE'DE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ AKIŞ DİYAGRAMI**



Kaynak: Rissi (2010)

## EK-3: TÜRKİYE CUMHURİYETİ İLE İSVİÇRE ARASINDA YAPILAN YERLEŞME SÖZLEŞMESİ

| Kantone | Kantonssteuer | | Gemeindesteuer | | | | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Natürliche Pers. | | Juristische Pers. | | |
| | Nat. Pers. | Jur. Pers. | oblig. | fakultativ | oblig. | fakultativ | |
| | in Promillen (‰) | | | | | | |
| BE | | | | max. 1,5 | | max. 1,5 | |
| LU | | | 0,5 | | 0,5 | | Vom Steuerertrag fallen 50 % an den Staat, 50 % an die Einwohnergemeinden |
| FR | | | | max. 3,0 | | max. 3,0 | |
| AI | | | | max. 1,0 | | max. 1,0 | Die Gemeinden und die Bezirke können die Höhe des Steuersatzes selber festsetzen. Dieser darf aber den Höchstsatz nicht überschreiten |
| SG | | | 0,2 - 0,8 | | 0,2 - 0,8 1) | | Der Steuersatz wird von der Gemeinde innerhalb der Limite selber festgelegt. 1) 0,2 ‰ für Grundstücke juristischer Personen, die von der Steuerpflicht befreit sind und deren Grundstücke unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken dienen |
| GR | | | | max. 2,0 | | max. 2,0 | Lediglich der Höchstsatz ist fixiert, ansonsten können die Kreise und Gemeinden den Steuersatz selber festlegen (z.B. Chur: 0,5 ‰) |
| TG | 0,5 | 0,5 | | | | | Die politischen Gemeinden, in denen das Grundstück gelegen ist, sind am Ertrag mit 55 % anteilsberechtigt |
| TI | | 2,0 2) 3) | 1,0 | | 1,0 | | 2) 3,0 ‰ für die Aktiengesellschaften, Kommandit-AG, GmbH und Genossenschaften mit Sitz im Ausland. 3) 1,0 ‰ für Vereine, Stiftungen und andere juristische Personen |
| VD | | 1,0 4) 5) | | max.1,5 6) | | max. 1,5 6) | 4) nur auf Liegenschaften juristischer Personen, die nicht dem Geschäftsbetrieb dienen und an Drittpersonen vermietet sind (zusätzliche Liegenschaftssteuer). 5) Gemeinden, die auf entgeltlichen Immobilienverkäufen unter Lebenden eine Handänderungssteuer erheben, können auf Liegenschaften eine zusätzliche Liegenschaftssteuer von max. 50 % der Kantonssteuer erheben. 6) max. 0,5 ‰ für Bauten auf Grundstücken Dritter oder auf öffentlichem Boden (ordentliche Liegenschaftssteuer) |
| VS | | 0,8 | 1,0 | | 1,25 | | |
| NE | | 1,5 7) | | | | max.1,5 7) | 7) Steuer nur auf Liegenschaften juristischer Personen, die der Kapitalanlage dienen sowie auf Liegenschaften von Vorsorgeeinrichtungen, welche normalerweise von der Steuer befreit sind |

**EK-4: RUSYA FEDERASYONU'NDA YABANCI ÜLKE VATANDAŞLARI, DEVLETSIZ KIŞILER VE YABANCI TÜZEL KIŞILIKLERIN ARAZI SAHIBI OLAMAYACAKLARI SINIR BÖLGELERININ TESPITI HAKKINDA KARARNAMEDE AÇIKLANAN YERLEŞIMLERIN LISTESI** (9 Ocak 2001 tarih ve 26 Sayılı Devlet Başkanlığı Kararnamesi ile Onaylanmıştır)

**Altay Cumhuriyeti**
1. "Koş-Ağaç rayonu" belediye yapılanması.
2. "Ust-Kan rayonu" belediye yapılanması.
3. "Ust-Koksinsky rayonu" belediye yapılanması.

**Buryatya Cumhuriyeti**
4. "Dzhidinsky rayonu" belediye yapılanması.
5. "Zakamensky rayonu" belediye yapılanması.
6. "Kyakhtinsky rayonu" belediye yapılanması.
7. "Zakamensky rayonu" belediye yapılanması.
8. "Kyakhtinsky rayonu" belediye yapılanması.

**Dağıstan Cumhuriyeti**
9. "Akhtynskiy rayonu" belediye yapılanması.
10. "Babayurtovskiy rayonu" belediye yapılanması.
11. "Derbentski rayonu" belediye yapılanması.
12. "Dokuzparinsky rayonu" belediye yapılanması.
13. "Karabudahkent rayonu" belediye yapılanması.
14. "Kayakent rayonu" belediye yapılanması.
15. "Kızılyar rayonu" belediye yapılanması.
16. "Magaramkentsky rayonu" belediye yapılanması.
17. "Rutul rayonu" belediye yapılanması.
18. "Tarumovsky rayonu" belediye yapılanması.
19. "Tlyaratinskiy rayonu" belediye yapılanması.
20. "Tsumadin rayonu" belediye yapılanması.
21. "Tsuntin rayonu" belediye yapılanması.
22. "Dagestanskiye Ogni şehri" belediye yapılanması.
23. "Derbent şehri" belediye yapılanması.
24. "İzberbaş şehri" belediye yapılanması.
25. "Kaspiysk şehri" belediye yapılanması.
26. "Mahaçkale şehri" belediye yapılanması.

**İnguşetya Cumhuriyeti**
27. Dzheyrahsky rayonu belediye yapılanması.

**Kabardey-Balkar Cumhuriyeti**
28. Çegem rayon belediyesi.
29. Çerek rayon belediyesi.
30. Elbrus rayon belediyesi.

**Kalmukya Cumhuriyeti**
31. Kalmukya Cumhuriyeti Lagan Bölge Belediyesi

**Karaçay-Çerkez Cumhuriyeti**
32. Zelençuk rayon belediyesi.
33. Karaçay rayon belediyesi.
34. Urup rayon belediyesi.
35. Karaçay kentsel okrugu.

**Karelya Cumhuriyeti**
36. "Belomorsky rayonu" belediye yapılanması.
37. "Kalevalsky rayonu" belediye yapılanması.
38. "Kemsky rayonu" belediye yapılanması.
39. "Kostomukshsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
40. "Lakhdenpokhsky rayonu" belediye yapılanması.
41. "Loukhsky rayonu" belediye yapılanması.
42. "Muyezersky rayonu" belediye yapılanması.
43. "Sortavala kentsel yerleşimi" belediye yapılanması.
44. "Suoyarvsky rayonu" belediye yapılanması.

**Saha Cumhuriyeti (Yakutistan)**
45. "Allaikhovsky Ulus" belediye yapılanması.
46. "Anabar Ulusal (Dolgan-Evenk) Ulus (rayon)" belediye yapılanması.
47. "Bulunsky Ulus (rayon)" belediye yapılanması.
48. "Nizhnekolymsky Ulus (rayon)" belediye yapılanması.
49. "Ust-Yansky Ulus (rayon)" belediye yapılanması.
**Kuzey Osetya – Alanya Cumhuriyeti**
50. Alagirsky rayonu belediye yapılanması.
51. Irafsky rayonu belediye yapılanması.
52. Prigorodny rayonu belediye yapılanması.
53. Vladikavkaz şehri belediye yapılanması.
**Tuva Cumhuriyeti**
54. "Kaa-Hem Kozhuunu Tuva Cumhuriyeti" belediye yapılanması.
55. "Möngün-Tayga Kozhuunu Tuva Cumhuriyeti" belediye yapılanması.
56. "Övür Kozhuunu Tuva Cumhuriyeti" belediye yapılanması.
57. "Tere-Göl Kozhuunu Tuva Cumhuriyeti" belediye yapılanması.
58. "Tes-Hem Kozhuunu Tuva Cumhuriyeti" belediye yapılanması.
59. "Erzin Kozhuunu Tuva Cumhuriyeti" belediye yapılanması.
**Çeçenistan Cumhuriyeti**
60. Çeçenistan Cumhuriyeti Itum-Kalinsky Rayon Belediyesi, Belediye Yapılanması
61. Çeçenistan Cumhuriyeti Sharoysky Rayon Belediyesi, Belediye Yapılanması
**Altay Krayı**
62. Altay Krayı Burlinsky rayonu belediye yapılanması.
63. Altay Krayı Zmeinogorsky rayonu belediye yapılanması.
64. Altay Krayı Klyuchevsky rayonu belediye yapılanması.
65. Altay Krayı Kulunda rayonu belediye yapılanması.
66. Altay Krayı Loktevsky rayonu belediye yapılanması.
67. Altay Krayı Mikhaylovsky rayonu belediye yapılanması.
68. Altay Krayı Rubtsovsky rayonu belediye yapılanması.
69. Altay Krayı Slavgorodsky rayonu belediye yapılanması.
70. Altay Krayı Tabunsky rayonu belediye yapılanması.
71. Altay Krayı Tretyakovsky rayonu belediye yapılanması.
72. Altay Krayı Uglovsky rayonu belediye yapılanması.
73. Altay Krayı Charyshsky rayonu belediye yapılanması.
74. Altay Krayı “Rubtsovsk şehri” belediye yapılanması.
75. Altay Krayı Slavgorod şehri belediye yapılanması.
76. Altay Krayı Yarovoye şehri belediye yapılanması.
**Zabaykalskiy Krayı**
77. "Akshinsky rayonu" rayon belediyesi.
78. "Borzinsky rayonu" rayon belediyesi.
79. "Gazimuro-Zavodsky rayonu" rayon belediyesi.
80. "Zabaykalsky rayonu" rayon belediyesi.
81. "Kalgansky rayonu" rayon belediyesi.
82. "Krasnokamensk Zabaykalsky Şehri rayonu" rayon belediyesi.
83. "Krasnochikoysky rayonu" rayon belediyesi.
84. "Kyrinsky rayonu" rayon belediyesi.
85. "Mogochinsky rayonu" rayon belediyesi.
86. "Nerchinsko-Zavodsky rayonu" rayon belediyesi.
87. "Ononsky rayonu" rayon belediyesi.
88. "Priargunsky rayonu" rayon belediyesi.
**Kamçatka Krayı**
89. Aleutsky rayon belediyesi.
90. Yelizovsky rayon belediyesi.
91. Karaginsky rayon belediyesi.
92. Olyutorsky rayon belediyesi.
93. Penzhinsky rayon belediyesi.
94. Kamçatka Krayı Sobolevsky rayon belediyesi.
95. Tigilsky rayon belediyesi.

96. Ust-Bolsheretsky rayon belediyesi.
97. Ust-Kamçatka rayon belediyesi.
98. Kamçatka Krayı, Vilyuchinsky kentsel okrugu, Vilyuchinsk kapalı idari-bölgesel şehri.
99. Petropavlovsk-Kamçatski kentsel okrugu.

**Krasnodar Krayı**

100. Yeysky rayonu belediye yapılanması.
101. Kanevskoy rayonu belediye yapılanması.
102. Mostovski rayonu belediye yapılanması.
103. Primorsko-Akhtarsky rayonu belediye yapılanması.
104. Slavyansky rayonu belediye yapılanması.
105. Temryuksky rayonu belediye yapılanması.
106. Tuapsinsky rayonu belediye yapılanması.
107. Shcherbinovsky rayonu belediye yapılanması.
108. Anapa şehri belediye yapılanması.
109. Gelendzhik resort şehri belediye yapılanması.
110. Novorossiysk resort şehri belediye yapılanması.
111. Soçi resort şehri belediye yapılanması.

**Krasnoyarsk Krayı**

112. Taymir Dolgan-Nenets rayon belediyesi.

**Primorskiy Krayı**

113. Dalnerechensky rayon belediyesi.
114. Kavalerovsky rayon belediyesi.
115. Kirovskiy rayon belediyesi.
116. Lazovsky rayon belediyesi.
117. Nadezhdinsky rayon belediyesi.
118. Oktyabrsky rayon belediyesi.
119. Olginsky rayon belediyesi.
120. Partizansky rayon belediyesi.
121. Pogranichny rayon belediyesi.
122. Pozharsky rayon belediyesi.
123. Spassky rayon belediyesi.
124. Terneysky rayon belediyesi.
125. Khankaysky rayon belediyesi.
126. Khasansky rayon belediyesi.
127. Khorolsky rayon belediyesi.
128. Chernihiv rayon belediyesi.
129. Shkotovsky rayon belediyesi.
130. Artyomovsky kentsel okrugu.
131. Vladivostok kentsel okrugu.
132. Dalnegorsk kentsel okrugu.
133. Dalnerechensk kentsel okrugu.
134. Lesozavodsky kentsel okrugu.
135. Nakhodka kentsel okrugu.
136. Partizansky kentsel okrugu.
137. Spassk-Dalny kentsel okrugu.
138. Ussuri kentsel okrugu.

**Habarovsk Krayı**

139. Habarovsk Krayı Ayano-Maisky rayon belediyesi.
140. Habarovsk Krayı Bikinsky rayon belediyesi.
141. Habarovsk Krayı Vaninsky rayon belediyesi.
142. Habarovsk Krayı Vyazemsky rayon belediyesi.
143. Habarovsk Krayı Lazo rayon belediyesi bölgesi.
144. Habarovsk Krayı Nicholas rayon belediyesi.
145. Habarovsk Krayı Okhotsk rayon belediyesi.
146. Habarovsk Krayı Sovetskaya-Gavan rayon belediyesi.
147. Habarovsk Krayı Tuguro-Chumikansky rayon belediyesi.
148. Ulchi rayon belediyesi.
149. Habarovsk Krayı Habarovsky rayon belediyesi.

150. “Habarovsk Şehri” kentsel okrugu.

**Amur Oblastı**

151. Arharinsky rayonu belediye yapılanması.
152. Blagoveshchensky rayonu belediye yapılanması.
153. Bureysky rayonu belediye yapılanması.
154. Kostiantynivka rayonu belediye yapılanması.
155. Magdagachinsky rayonu belediye yapılanması.
156. Mikhailovsky rayonu belediye yapılanması.
157. Svobodnensky rayonu belediye yapılanması.
158. Skovoroda rayonu"belediye yapılanması.
159. Tambov rayonu belediye yapılanması.
160. Shimanovsky rayonu belediye yapılanması.
161. Blagoveshchensk şehri belediye yapılanması.
162. Rajchikhinsk şehri belediye yapılanması.
163. Svobodny şehri belediye yapılanması.
164. Shimanovsk şehri belediye yapılanması.

**Arhangelsk Oblastı**

165. Mezen rayon belediyesi.
166. Onezhsky rayon belediyesi.
167. Primorsky rayon belediyesi.
168. "Arhangelsk şehri" belediye yapılanması.
169. "Novaya Zemlya" belediye yapılanması.
170. "Novodvinsk şehri" belediye yapılanması.
171. "Severodvinsk" belediye yapılanması.

**Astrahan Oblastı**

172. "Achtubinskiy rayonu" belediye yapılanması.
173. "Volodarsky rayonu" belediye yapılanması.
174. "Ikryaninsky rayonu" belediye yapılanması.
175. "Kamyzyaksky rayonu" belediye yapılanması.
176. "Krasnoyarsk rayonu" belediye yapılanması.
177. "Limansky rayonu" belediye yapılanması.
178. "Harabalinskogo rayonu" belediye yapılanması.

**Belgorod Oblastı**

179. Belgorod Oblastı "Belgorod rayonu" rayon belediyesi.
180. Belgorod Oblastı "Borisov rayonu" rayon belediyesi.
181. Belgorod Oblastı "Valuyki Şehri Valuisky rayonu" rayon belediyesi.
182. Belgorod Oblastı "Veydelevsky rayonu" rayon belediyesi.
183. Belgorod Oblastı "Volokonovsky rayonu" rayon belediyesi.
184. Belgorod Oblastı "Graivoronsky rayonu" rayon belediyesi.
185. Belgorod Oblastı "Krasnoyaruzhsky rayonu" rayon belediyesi.
186. Belgorod Oblastı "Rovensky rayonu" rayon belediyesi.
187. Belgorod Oblastı "Shebekino Şehri Shebekino rayonu" rayon belediyesi.
188. “Belgorod Şehri” kentsel okrugu.

**Bryansk Oblastı**

189. Gordeevsky rayon belediyesi.
190. Zlynkovsky rayon belediyesi.
191. Kletnyansky rayon belediyesi.
192. Klimovsky rayon belediyesi.
193. Krasnogorsk rayon belediyesi.
194. Novozybkov rayon belediyesi.
195. Pogar rayon belediyesi.
196. Sevsk rayon belediyesi.
197. Starodub rayon belediyesi.
198. Suzemsky rayon belediyesi.
199. Surazh rayon belediyesi.
200. Trubchevsk rayon belediyesi.
201. "Novozybkov şehri" belediye yapılanması.

**Volgograd Oblastı**
202. Volgograd Oblastı Pallasovka rayon belediyesi.
203. Volgograd Oblastı Staropoltavsky rayon belediyesi.
**Voronej Oblastı**
204. Voronej Oblastı Kantemirovsky rayon belediyesi.
205. Voronej Oblastı Rossoshanskij rayon belediyesi.
**Kaliningrad Oblastı**
206. Kaliningrad Oblastı Bagrationovsky rayon belediyesi.
207. Kaliningrad Oblastı Baltiysky rayon belediyesi.
208. Kaliningrad Oblastı Gurievsk rayon belediyesi.
209. "Zelenograd rayonu" belediye yapılanması.
210. Kaliningrad Oblastı Krasnoznamensk rayon belediyesi.
211. Kaliningrad Oblastı Nemansky rayon belediyesi.
212. Kaliningrad Oblastı **“**Nesterovsky rayonu” belediye yapılanması.
213. Kaliningrad Oblastı **“**Ozersky rayonu” belediye yapılanması.
214. Kaliningrad Oblastı Polessky rayon belediyesi.
215. Kaliningrad Oblastı **“**Pravdinsky rayonu” belediye yapılanması.
216. Kaliningrad Oblastı **“**Svetlahorsk rayonu” belediye yapılanması.
217. Kaliningrad Oblastı Slavsky rayon belediyesi.
218. “Калининград Şehri” kentsel okrugu.
219. "Ladushkinsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
220. "Mamonovsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
221. “Kaliningrad Oblastı Pionersky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
222. Kaliningrad Oblastı “Svetlovsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
223. "Soviet kentsel okrugu" belediye yapılanması.
224. "Yantarny kentsel okrugu" belediye yapılanması.
**Kurgan Oblastı**
225. Zverinogolovsky rayonu belediye yapılanması.
226. Kurtamyshsky rayonu belediye yapılanması.
227. Makushinsky rayonu belediye yapılanması.
228. Petukhovsky rayonu belediye yapılanması.
229. Polovinsky rayonu belediye yapılanması.
230. Pritobolny rayonu belediye yapılanması.
231. Tselinny rayonu belediye yapılanması.
**Kursk Oblastı**
232. Kursk Oblastı "Belovsky rayonu" rayon belediyesi.
233. Kursk Oblastı "Glushkovsky rayonu" rayon belediyesi.
234. Kursk Oblastı "Korenevsk rayonu" rayon belediyesi.
235. Kursk Oblastı "Rylsky rayonu" rayon belediyesi.
236. Kursk Oblastı "Sudzhansky rayonu" rayon belediyesi.
237. Kursk Oblastı "Khomutovsky rayonu" rayon belediyesi.
**Leningrad Oblastı**
238. Leningrad Oblastı **“**Vyborgsky rayonu” belediye yapılanması.
239. Leningrad Oblastı Kingiseppsky rayon belediyesi.
240. Leningrad Oblastı Lomonosovsky rayon belediyesi.
241. Leningrad Oblastı Slantsevsky rayon belediyesi.
242. Leningrad Oblastı Sosnovoborsk kentsel okrugu belediye yapılanması.
**Magadan Oblastı**
243. "Olsky rayonu" belediye yapılanması.
244. "Omsukchansky rayonu" belediye yapılanması.
245. "Severo-Evensky rayonu" belediye yapılanması.
246. "Magadan şehri" belediye yapılanması.
**Murmansk Oblastı**
247. Kandalakshsky rayonu belediye yapılanması.
248. Kovdorsky rayonu belediye yapılanması.
249. Murmansk Oblastı Kolsky rayonu belediye yapılanması.
250. Lovozersky rayonu belediye yapılanması.
251. Pechengsky rayonu belediye yapılanması.

252. Tersky rayonu belediye yapılanması.
253. Murmansk Oblastı Alexandrovsk kapalı idari-bölgesel yerleşim birimi belediye yapılanması.
254. Murmansk Oblastı Vidyayevo kapalı idari-bölgesel yerleşim birimi belediye yapılanması.
255. Murmansk Oblastı Zaozyorsk şehri kapalı idari-bölgesel yerleşim birimi belediye yapılanması.
256. Murmansk Oblastı Ostrovnoy kapalı idari-bölgesel yerleşim birimi belediye yapılanması.
257. Murmansk Oblastı Severomorsk kapalı idari-bölgesel yerleşim birimi belediye yapılanması.
258. Murmansk şehri belediye yapılanması.

**Novosibirsk Oblastı**

259. Novosibirsk Oblastı Bagansky rayonu belediye yapılanması.-{}-
260. Novosibirsk Oblastı Karasuksky rayonu belediye yapılanması.
261. Novosibirsk Oblastı Kupinsky rayonu belediye yapılanması.
262. Novosibirsk Oblastı Chistoozyorny rayonu belediye yapılanması.

**Omsk Oblastı**

263. Omsk Oblastı Isilkulsky rayon belediyesi.
264. Omsk Oblastı Nazyvayevsky rayon belediyesi.
265. Omsk Oblastı Novovarshavsky rayon belediyesi.
266. Omsk Oblastı Odessky rayon belediyesi.
267. Pavlogradsky rayon belediyesi.
268. Omsk Oblastı Poltavsky rayon belediyesi.
269. Omsk Oblastı Russko-Polyansky rayon belediyesi.
270. Omsk Oblastı Cherlaksky rayon belediyesi.
271. Omsk Oblastı Sherbakulsky rayon belediyesi.

**Orenburg Oblastı**

272. Orenburg Oblastı Adamovsky rayonu belediye yapılanması.
273. Orenburg Oblastı “Akbulaksky rayonu” belediye yapılanması.
274. Orenburg Oblastı Belyayevsky rayonu belediye yapılanması.
275. Orenburg Oblastı Gaysky rayonu belediye yapılanması.
276. Orenburg Oblastı “Dombarovsky rayonu” belediye yapılanması.
277. Orenburg Oblastı Ileksky rayonu belediye yapılanması.
278. Orenburg Oblastı Kvarkensky rayonu belediye yapılanması.
279. Orenburg Oblastı Kuvandyksky rayonu belediye yapılanması.
280. Orenburg Oblastı Pervomaysky rayonu belediye yapılanması.
281. Orenburg Oblastı Svetlinsky rayonu belediye yapılanması.
282. Orenburg Oblastı Sol-Iletsky rayonu belediye yapılanması.
283. Orenburg Oblastı Tashlinsky rayonu belediye yapılanması.
284. Orenburg Oblastı Yasnensky rayonu belediye yapılanması.
285. Novotroitsk şehri belediye yapılanması.
286. "Orsk şehri" belediye yapılanması.

**Pskov Oblastı**

287. "Gdovsky rayonu" belediye yapılanması.
288. "Krasnogorodsky rayonu" belediye yapılanması.
289. "Nevelsky rayonu" belediye yapılanması.
290. "Palkinsky rayonu" belediye yapılanması.
291. "Pechorsky rayonu" belediye yapılanması.
292. "Pskovsky rayonu" belediye yapılanması.
293. "Pytalovsky rayonu" belediye yapılanması.
294. "Sebezhsky rayonu" belediye yapılanması.
295. "Usvyatsky rayonu" belediye yapılanması.
296. "Pskov şehri" belediye yapılanması.

**Rostov Oblastı**

297. "Azovsky rayonu" belediye yapılanması.
298. "Kamensky rayonu" belediye yapılanması.
299. "Krasnosulinsky rayonu" belediye yapılanması.
300. "Kuybyshevsky rayonu" belediye yapılanması.
301. "Matveyevo-Kurgansky rayonu" belediye yapılanması.
302. "Millerovsky rayonu" belediye yapılanması.
303. "Neklinovsky rayonu" belediye yapılanması.
304. "Rodionovo-Nesvetaysky rayonu" belediye yapılanması.
305. "Tarasovsky rayonu" belediye yapılanması.

306. "Chertkovsky rayonu" belediye yapılanması.
307. "Azov [Azak] şehri" belediye yapılanması.
308. "Gukovo şehri" belediye yapılanması.
309. "Donetsk şehri" belediye yapılanması.
310. "Zverevo şehri" belediye yapılanması.
311. "Kamensk-Shakhtinsky şehri" belediye yapılanması.
312. "Novoshakhtinsk şehri" belediye yapılanması.
313. "Taganrog şehri" belediye yapılanması.

**Samara Oblastı**

314. Samara Oblastı Bolshechernigovsky rayon belediyesi.

**Saratov Oblastı**

315. Alexandrovo-Gaysky rayon belediyesi.
316. Dergachi rayon belediyesi.
317. Novouzensky rayon belediyesi.
318. Ozinsky rayon belediyesi.
319. Perelyubsky rayon belediyesi.
320. Pitersky rayon belediyesi.

**Sahalin Oblastı**

321. Alexandrovsk-Sakhalinsky rayonu kentsel okrugu belediye yapılanması.
322. "Anivsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
323. "Dolinsky" kentsel okrugu belediye yapılanması.
324. Sahalin Oblastı Korsakov kentsel okrugu.
325. "Kurilsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
326. "Makarovsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
327. "Nevelsky rayonu" belediye yapılanması.
328. "Nogliki" kentsel okrugu belediye yapılanması.
329. "Okha" kentsel okrugu belediye yapılanması.
330. "Poronaysky" kentsel okrugu belediye yapılanması.
331. "Severo-Kurilsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
332. "Smirnykhovsky" kentsel okrugu belediye yapılanması.
333. "Tomarinsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
334. Uglegorsky rayon belediyesi.
335. "Kholmsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.
336. "Yuzhno-Kurilsky kentsel okrugu" belediye yapılanması.

**Smolensk Oblastı**

337. "Velizhsky rayonu" belediye yapılanması.
338. Smolensk Oblastı Yershichsky rayonu - belediye yapılanması.
339. Smolensk Oblastı "Krasninsky rayonu" - belediye yapılanması.
340. Smolensk Oblastı "Monastyrshchinsky rayonu" belediye yapılanması.
341. Smolensk Oblastı Rudnyansky rayonu belediye yapılanması.
342. Smolensk Oblastı "Khislavichsky rayonu" belediye yapılanması.
343. Smolensk Oblastı "Shumyachsky rayonu" belediye yapılanması.

**Tümen Oblastı**

344. Berdyuzhsky rayon belediyesi.
345. Kazansky rayon belediyesi.
346. Sladkovsky rayon belediyesi.

**Çelyabinsk Oblastı**

347. Bredinsky rayon belediyesi.
348. Varnensky rayon belediyesi.
349. Kartalinsky rayon belediyesi.
350. Oktyabrsky rayon belediyesi.
351. Troitsky rayon belediyesi.
352. Chesmensky rayon belediyesi.
353. Troitsky kentsel okrugu.

**St. Petersburg**

354. Kronstadt rayonu.

**Yahudi Özerk Oblastı**

355. Yahudi Özerk Oblastı "Birobidzhansky rayonu" belediye yapılanması.

356. Yahudi Özerk Oblastı “Leninsky rayonu” belediye yapılanması.
357. Yahudi Özerk Oblastı “Obluchensk rayonu” belediye yapılanması.
358. Yahudi Özerk Oblastı “Oktyabrsky rayonu” belediye yapılanması.
359. Yahudi Özerk Oblastı “Smidovichsky rayonu” belediye yapılanması.
360. Yahudi Özerk Oblastı “Birobidzhan rayonu” belediye yapılanması.

**Nenets Özerk Okrugu**

361. "Zapolyarny rayonu" “Belediye Rayonu” belediye yapılanması.
362. Naryan-Mar Şehri kentsel okrugu belediye yapılanması.

**Çukotka Özerk Okrugu**

363. Anadyrsky rayon belediyesi.
364. Bilibinsky rayon belediyesi.
365. Lul'tinskij rayon belediyesi.
366. Providensky rayon belediyesi.
367. Chaunsky rayon belediyesi.
368. Chukotsky rayon belediyesi.
369. Anadyr şehri belediye yapılanması.

**Yamalo-Nenets Özerk Okrugu**

370. Nadymsky rayonu belediye yapılanması.
371. Priuralsky rayonu belediye yapılanması.
372. Purovsky rayonu belediye yapılanması.
373. Tazovsky rayonu belediye yapılanması.
374. Yamalsky rayonu belediye yapılanması.
375. Gubkinsky şehri belediye yapılanması.
376. Labytnangi şehri belediye yapılanması.
377. Muravlenko şehri belediye yapılanması.
378. Novy Urengoy şehri belediye yapılanması.
379. Noyabrsk şehri belediye yapılanması.
380. Salekhard şehri belediye yapılanması.

Not: пунктах 22 - 26, 53, 74 - 76, 108 - 111, 161 - 164, 168 - 171, 201, 246, 248, 253 - 258, 285, 286, 296, 307 - 313, 360, 369, 375 - 380 numaralı paragraflarda adı geçen belediyeler kentsel bölgelerdir.

## EK-5: SURİYE UYRUKLU KİŞİLERİN TÜRKİYE'DEKİ TAŞINMAZLARININ DURUMU

**Çizelge 1.** Suriye Uyruklu Kişilere Ait Taşınmazların, Edinme Nedenlerine Göre Genel Dağılım

| Edinme Nedeni | Kişi Sayısı | Oran (%) | Taşınmaz Sayısı | Oran (%) | Yüzölçümü (m2) | Oran (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Genel Toplam** | **2.469** | **100** | **4.596** | **100** | **241.467.705** | **100** |
| Miras | 628 | 25.44 | 927 | 20.17 | 132.540.011 | 54.89 |
| Mahkeme kararı | 404 | 16.36 | 1.530 | 33.29 | 51.696.552 | 21.41 |
| Kadastro | 1.138 | 46.09 | 1.784 | 38.82 | 29.976.214 | 12.41 |
| Diğerleri | 292 | 11.83 | 340 | 7.4 | 27.025.458 | 11.19 |
| Satış | 7 | 0.28 | 15 | 0.33 | 229.469 | 0.1 |

**Çizelge2.** Türkiye'de Suriye Uyruklu Kişilerin Taşınmazlarının Durumu ve Bölgelere Göre Dağılımı

| Bölge Adı | Edinme Nedeni | Kişi Sayısı | Oran (%) | Taşınmaz Sayısı | Oran (%) | Yüzölçümü(m²) | Oran (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Genel Toplam** | | **2,469** | **100** | **4,596** | **100** | **241.467.705** | **100** |
| **Güneydoğu Anadolu Bölgesi** | Miras | 67 | 2.71 | 203 | 4.42 | 85.770.735 | 35.52 |
| | Mahkeme kararı | 156 | 6.32 | 988 | 21.5 | 23.976.126 | 9.93 |
| | Kadastro | 338 | 13.69 | 659 | 14.34 | 12.605.266 | 5.22 |
| | Diğerleri | 77 | 3.12 | 60 | 1.31 | 5.856.512 | 2.43 |
| | Satış | 3 | 0.12 | 4 | 0.09 | 228,445 | 0.09 |
| | **Toplam** | **641** | **25.96** | **1,914** | **41.64** | **128.437.084** | **53.19** |
| **Akdeniz Bölgesi** | Miras | 524 | 21.22 | 699 | 15.21 | 46.735.852 | 19.35 |
| | Mahkeme kararı | 241 | 9.76 | 526 | 11.44 | 27.645.355 | 11.45 |
| | Diğerleri | 212 | 8.59 | 259 | 5.64 | 20.984.225 | 8.69 |
| | Kadastro | 785 | 31.79 | 1,094 | 23.8 | 17.241.479 | 7.14 |
| | Satış | 4 | 0.16 | 11 | 0.24 | 1.024 | 0 |
| | **Toplam** | **1.766** | **71.53** | **2.589** | **56.33** | **112.607.935** | **46.63** |
| **Doğu Anadolu Bölgesi** | Kadastro | 5 | 0.2 | 24 | 0.52 | 125.567 | 0.05 |
| | Diğerleri | 0 | 0 | 5 | 0.11 | 79.208 | 0.03 |
| | Mahkeme kararı | 1 | 0.04 | 15 | 0.33 | 64.455 | 0.03 |
| | **Toplam** | **6** | **0.24** | **44** | **0.96** | **269.230** | **0.11** |
| **İç Anadolu Bölgesi** | Diğerleri | 2 | 0.08 | 16 | 0.35 | 105.508 | 0.04 |
| | Miras | 2 | 0.08 | 3 | 0.07 | 214 | 0 |
| | **Toplam** | **4** | **0.16** | **19** | **0.41** | **105.722** | **0.04** |
| **Marmara Bölgesi** | Miras | 25 | 1.01 | 16 | 0.35 | 31.967 | 0.01 |
| | Mahkeme kararı | 6 | 0.24 | 1 | 0.02 | 10.616 | 0 |
| | Kadastro | 5 | 0.2 | 4 | 0.09 | 505 | 0 |
| | Diğerleri | 1 | 0.04 | 0 | 0 | 5 | 0 |
| | Toplam | 37 | 1.5 | 21 | 0.46 | 43.094 | 0.02 |
| **Ege Bölgesi** | Kadastro | 5 | 0.2 | 3 | 0.07 | 3.396 | 0 |
| | Miras | 10 | 0.41 | 6 | 0.13 | 1.244 | 0 |
| | **Toplam** | **15** | **0.61** | **9** | **0.2** | **4.640** | **0** |

**Çizelge 3.** Türkiye'de Suriye Uyruklu Kişilerin Taşınmazlarının Durumu ve İllere Göre Dağılımı

| İller | Edinme Nedeni | Kişi Sayısı | Oran (%) | Taşınmaz Sayısı | Oran (%) | Yüzölçümü ($m^2$) | Oran (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Genel Toplam** | | 2.463 | 100.00 | 4.536 | 100.00 | 241.467.705 | 100.00 |
| **Hatay** | Miras | 472 | 19.12 | 653 | 14.21 | 45.926.133 | 19.02 |
| | Mahkeme karan | 229 | 9.23 | 502 | 10.92 | 27.594.604 | 11.43 |
| | Diğer | 173 | 7.21 | 224 | 4.37 | 19.752.733 | 3.13 |
| | Kadastro | 750 | 30.33 | 1.016 | 22.11 | 16.171.959 | 6.70 |
| | Satış | 2 | 0.03 | 9 | 0.20 | 924 | 0.00 |
| | **Toplam** | **1.631** | **66.06** | **2.404** | **52.31** | **103.446.463** | **45.33** |
| **Kilis** | Miras | 39 | 1.53 | 130 | 3.92 | 52.567.410 | 21.77 |
| | Kadastro | 144 | 5.83 | 301 | 6.55 | 1.441.645 | 0.60 |
| | Mahkeme karan | 46 | 1.36 | 119 | 2.59 | 931.270 | 0.41 |
| | Diğer | 3 | 0.12 | 4 | 0.09 | 40.664 | 0.02 |
| | **Toplam** | **232** | **3.40** | **604** | **13.14** | **55.030.333** | **22.73** |
| **Mardin** | Miras | 16 | 0.65 | 9 | 0.20 | 32.964.156 | 13.65 |
| | Kadastro | 131 | 5.31 | 203 | 4.42 | 3.569.291 | 3.55 |
| | Mahkeme karan | 21 | 0.35 | 102 | 2.22 | 5.693.836 | 2.36 |
| | Diğer | 54 | 2.19 | 41 | 0.39 | 2.761.347 | 1.14 |
| | Satış | 1 | 0.04 | 1 | 0.02 | 2.500 | 0.00 |
| | **Toplam** | **223** | **3.03** | **356** | **7.75** | **43.331.623** | **20.70** |
| **Gaziantep** | Mahkeme karan | 39 | 3.60 | 766 | 16.67 | 17.247.537 | 7.14 |
| | Diğer | 20 | 0.31 | 15 | 0.33 | 3.054.001 | 1.26 |
| | Kadastro | 59 | 2.39 | 141 | 3.07 | 2.237.436 | 0.93 |
| | Miras | 12 | 0.49 | 14 | 0.30 | 239.169 | 0.10 |
| | Satış | 2 | 0.03 | 3 | 0.07 | 225.945 | 0.09 |
| | **Toplam** | **132** | **7.37** | **333** | **20.43** | **23.004.137** | **3.53** |
| **Adana** | Diğer | 22 | 0.39 | 27 | 0.59 | 1.011.092 | 0.42 |
| | Kadastro | 5 | 0.20 | 23 | 0.50 | 624.577 | 0.26 |
| | Miras | 10 | 0.41 | 24 | 0.52 | 350.631 | 0.15 |
| | Mahkeme karan | 6 | 0.24 | 7 | 0.15 | 27.461 | 0.01 |
| | **Toplam** | **43** | **1.74** | **31** | **1.76** | **2.013.812** | **0.33** |
| **Mersin** | Miras | 41 | 1.66 | 13 | 0.39 | 453.948 | 0.19 |
| | Kadastro | 19 | 0.77 | 24 | 0.52 | 353.317 | 0.15 |
| | Mahkeme karan | 4 | 0.16 | 2 | 0.04 | 21.663 | 0.01 |
| | Diğer | 7 | 0.23 | 3 | 0.07 | 14.282 | 0.01 |
| | Satış | 2 | 0.03 | 2 | 0.04 | 100 | 0.00 |
| | **Toplam** | **73** | **2.36** | **43** | **1.07** | **353.315** | **0.35** |
| **Diyarbakır** | Kadastro | 2 | 0.03 | 6 | 0.13 | 270.510 | 0.11 |
| | Mahkeme karan | 0 | 0.00 | 1 | 0.02 | 53.433 | 0.02 |
| | **Toplam** | **2** | **0.03** | **7** | **0.15** | **323.344** | **0.13** |
| **Kahramanmaraş** | Diğer | 5 | 0.20 | 5 | 0.11 | 206.063 | 0.09 |
| | Kadastro | 11 | 0.45 | 31 | 0.67 | 36.627 | 0.04 |
| | Mahkeme karan | 2 | 0.03 | 15 | 0.33 | 1.622 | 0.00 |
| | Miras | 1 | 0.04 | 4 | 0.09 | 34 | 0.00 |
| | **Toplam** | **13** | **0.77** | **55** | **1.20** | **234.345** | **0.12** |
| **Elazığ** | Kadastro | 5 | 0.20 | 24 | 0.52 | 125.567 | 0.05 |
| | Diğer | 0 | 0.00 | 5 | 0.11 | 79.203 | 0.03 |
| | Mahkeme karan | 1 | 0.04 | 15 | 0.33 | 64.455 | 0.03 |
| | **Toplam** | **6** | **0.24** | **44** | **0.36** | **263.230** | **0.11** |
| **Kayseri** | Diğer | 1 | 0.04 | 15 | 0.33 | 104.057 | 0.04 |
| | **Toplam** | **1** | **0.04** | **15** | **0.33** | **104.057** | **0.04** |
| **İlk 10 il toplamı** | Miras | 591 | 23.94 | 902 | 19.63 | 132.506.536 | 54.33 |
| | Kadastro | 1.126 | 45.61 | 1.769 | 33.49 | 29.335.979 | 12.33 |
| | Mahkeme karan | 393 | 16.12 | 1.529 | 33.27 | 51.635.936 | 21.40 |
| | Diğer | 290 | 11.75 | 339 | 7.33 | 27.024.002 | 11.19 |
| | Satış | 7 | 0.23 | 15 | 0.33 | 229.469 | 0.10 |
| | **Toplam** | **2.412** | **37.63** | **4.554** | **33.03** | **241.331.371** | **33.34** |
| **Diğer iller Toplamı** | Kadastro | 12 | 0.49 | 15 | 0.33 | 90.236 | 0.04 |
| | Miras | 37 | 1.50 | 25 | 0.54 | 33.425 | 0.01 |
| | Mahkeme karan | 6 | 0.24 | 1 | 0.02 | 10.616 | 0.00 |
| | Diğer | 2 | 0.03 | 1 | 0.02 | 1.456 | 0.00 |
| | **Toplam** | **57** | **2.31** | **42** | **0.31** | **135.733** | **0.06** |

## EK-6: SEÇİLMİŞ YABANCI ÜLKELERDE YABANCI SERMAYE GİRİŞLERİ VE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLİŞKİLERİ

| Ülke | Göstergeler | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Avustralya | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 8592.47 | 11863.47 | 15243.00 | 15180.37 | 14594.12 | 16694.84 | 15140.62 | 12825.36 | 17514.35 | 24708.81 | 31753.05 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 102832.62 | 141549.30 | 199340.24 | 263390.03 | 213616.73 | 260802.88 | 349904.79 | 274712.21 | 396955.51 | 483522.72 | 515609.76 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 8.36 | 8.38 | 7.65 | 5.76 | 6.83 | 6.40 | 4.33 | 4.67 | 4.41 | 5.11 | 6.16 |
| Avusturya | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 12013.817 | 14366.295 | 19591.66 | 26554.376 | 33966.549 | 47464.914 | 77266.076 | 79344.955 | 115052.59 | 112279.53 | 90432.642 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 34999.388 | 44895.492 | 57636.41 | 70713.7 | 82551.388 | 111072.27 | 162649.31 | 148131.09 | 172649.47 | 158432.66 | 153233.16 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 34.33 | 32.00 | 33.99 | 37.55 | 41.15 | 42.73 | 47.50 | 53.56 | 66.64 | 70.87 | 59.02 |
| Çek Cumhuriyeti | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 3088.48 | 3585.67 | 4058.579 | 6464.791 | 7458.145 | 11450.006 | 16550.22 | 18422.488 | 20405.65 | 19705.039 | 17660.747 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 27092.796 | 38672.257 | 45286.326 | 57255.392 | 60661.906 | 79841.171 | 112408.09 | 113172.94 | 125828.75 | 128505.49 | 121912.09 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 11.40 | 9.27 | 8.96 | 11.29 | 12.29 | 14.34 | 14.72 | 16.28 | 16.22 | 15.33 | 14.49 |
| Danimarka | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 40565.707 | 41084.824 | 44122.946 | 56150.849 | 55826.688 | 59819.543 | 72494.971 | 65936.771 | 65836.32 | 57951.472 | 55212.01 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 67401.437 | 73776.437 | 87851.327 | 115187.68 | 116421.36 | 133748.9 | 162450.82 | 154460.43 | 156829.88 | 143859.94 | 144758.4 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 60.19 | 55.69 | 50.22 | 48.75 | 47.95 | 44.73 | 44.63 | 42.69 | 41.98 | 40.28 | 38.14 |
| Estonya | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 241.361 | 364.755 | 649.344 | 2073.617 | 2023.874 | 2038.167 | 2863.775 | 3096.794 | 4105.466 | 4856.675 | 5194.754 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 3184.344 | 3820.618 | 6325.26 | 9167.421 | 11797.979 | 12167.876 | 15664.387 | 17290.2 | 16244.669 | 16473.764 | 16746.036 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 7.58 | 9.55 | 10.27 | 22.62 | 17.15 | 16.75 | 18.28 | 17.91 | 25.27 | 29.48 | 31.02 |
| Finlandiya | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 2383.035 | 2941.604 | 4227.261 | 6358.283 | 7079.381 | 11600.143 | 14466.32 | 12547.826 | 13704.711 | 11199.412 | 10610.725 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 24070.065 | 33987.319 | 50256.033 | 57378.463 | 54801.793 | 70568.852 | 91702.954 | 83533.594 | 85169.846 | 85855.064 | 84659.78 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 9.90 | 8.66 | 8.41 | 11.08 | 12.92 | 16.44 | 15.78 | 15.02 | 16.09 | 13.04 | 12.53 |
| Fransa | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 132649.747 | 194198.268 | 293072.84 | 336050.5 | 346519.24 | 457556.36 | 598598.27 | 590204.39 | 626392.45 | 596002.14 | 582325.13 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 295303.352 | 385202.195 | 537246.1 | 661400.35 | 660455.15 | 820168.81 | 1015202.4 | 964542.28 | 1023659.4 | 984167.56 | 974269.43 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 44.92 | 50.41 | 54.55 | 50.81 | 52.47 | 55.79 | 58.96 | 61.19 | 61.19 | 60.56 | 59.77 |
| Almanya | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 314010.707 | 402127.164 | 515271.17 | 533000.63 | 462297.37 | 569053.64 | 663971.25 | 650755.83 | 663901.46 | 9388.028 | .. |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 424308.924 | 538018.76 | 686717.1 | 727998.86 | 640058.14 | 799246.94 | 952220.07 | 914509.3 | 918468.52 | 892234.1 | .. |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 74.01 | 74.74 | 75.03 | 73.21 | 72.23 | 71.20 | 69.73 | 71.16 | 72.28 | 1.05 | #DEĞER! |
| Yunanistan | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 276.323 | 423.486 | 555.733 | 570.161 | 689.086 | 680.112 | 779.874 | 849.605 | 889.699 | 1310.208 | 1560.881 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 15234.389 | 17079.946 | 24760.597 | 26849.633 | 29242.88 | 38350.298 | 52082.844 | 37770.915 | 40526.696 | 40020.297 | 29203.368 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 1.81 | 2.48 | 2.24 | 2.12 | 2.36 | 1.77 | 1.50 | 2.25 | 2.20 | 3.27 | 5.34 |
| Macaristan | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 2478.301 | 3743.608 | 7099.594 | 9278.429 | 9750.588 | 14923.563 | 16596.881 | 23813.676 | 30688.172 | 27836.982 | 39158.283 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 27377.512 | 36213.368 | 48344.94 | 62623.58 | 61312.176 | 80158.573 | 95469.343 | 88008.324 | 98799.611 | 90631.963 | 83652.375 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 9.05 | 10.34 | 14.69 | 14.82 | 15.90 | 18.62 | 17.38 | 27.06 | 31.06 | 30.71 | 46.81 |
| İzlanda | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 186.77 | 112.359 | 454.745 | 969.403 | 1271.172 | 426.289 | 5719.664 | -6.869 | -10.957 | -19.605 | 12.388 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 685.327 | 797.387 | 1212.728 | 1983.92 | 4546.577 | 7692.209 | 16399.286 | 9213.976 | 8625.431 | 11764.939 | 12575.024 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 27.25 | 14.09 | 37.50 | 48.86 | 27.96 | 5.54 | 34.88 | -0.07 | -0.13 | -0.17 | 0.10 |
| İtalya | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | .. | .. | .. | 0 | 0 | 0 | 56543.54 | 49957.261 | 61624.089 | 57080.946 | 60742.034 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 108008.6 | 126481.611 | 180890.72 | 220711.96 | 224066.36 | 294863.3 | 376513.47 | 327908.83 | 364455.34 | 328053.35 | 339644.55 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | #DEĞER! | #DEĞER! | #DEĞER! | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 15.02 | 15.24 | 16.91 | 17.40 | 17.88 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Japonya | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | .. | .. | .. | .. | 1065.521 | 618.748 | 2414.912 | 4071.52 | .. | .. | .. |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 50319.731 | 78142.773 | 89728.599 | 96987.103 | 100900.7 | 107636.06 | 132854.39 | 203368.86 | 200152.95 | 214889.53 | 225784.87 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | … | … | …. | … | 1.06 | 0.57 | 1.82 | 2.00 | …. | …. | …. |
| Kore | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 2361.3 | 2717.1 | 2982.9 | 3067.2 | 4088.7 | 4844.7 | 5920.9 | 7050.7 | 12170.731 | 9323.537 | 9477 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 41282.3 | 44341.2 | 48228.7 | 55954.5 | 62020.3 | 70951.1 | 68051.2 | 75445.6 | 117732.1 | 134234.07 | 133665 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 5.72 | 6.13 | 6.18 | 5.48 | 6.59 | 6.83 | 8.70 | 9.35 | 10.34 | 6.95 | 7.09 |
| Hollanda | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 29951.861 | 40357.122 | 101213.03 | 111433.4 | 123027.39 | 138204.74 | 148290.45 | 126307.85 | 119649.91 | 1162.48 | 822.539 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 282882.31 | 349969.021 | 426611.09 | 477218.55 | 451234.14 | 515686.14 | 766619.27 | 645600.98 | 644303.41 | 578246.93 | 569616.58 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 10.59 | 11.53 | 23.72 | 23.35 | 27.26 | 26.80 | 19.34 | 19.56 | 18.57 | 0.20 | 0.14 |
| Polonya | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 2645.1 | 3584.1 | 5390.2 | 8154.3 | 9123.6 | 17589 | 27236.2 | 29046.2 | 32527.4 | 31893.1 | 33546.6 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 41246.602 | 47899.699 | 57851.3 | 86634.3 | 90751.9 | 125596.8 | 178160.3 | 163956.2 | 185689.4 | 215614.9 | 198196 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 6.41 | 7.48 | 9.32 | 9.41 | 10.05 | 14.00 | 15.29 | 17.72 | 17.52 | 14.79 | 16.93 |
| Portekiz | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 13318.57 | 13590.09 | 18703.91 | 22965.53 | 25014.46 | .. | 44213.08 | 35750.72 | 38086.14 | 51256.76 | .. |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 36023.313 | 44636.773 | 60584.304 | 66970.548 | 63339.767 | 88460.9 | 112186.23 | 99969.661 | 114718.8 | 111684.63 | 109207.06 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 36.97 | 30.45 | 30.87 | 34.29 | 39.49 | #DEĞER! | 39.41 | 35.76 | 33.20 | 45.89 | … |
| Slovakya | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 377.289 | 467.675 | 784.181 | 1187.251 | 1443.026 | 2002.996 | 3797.613 | 5548.107 | 6452.961 | 5812.4 | .. |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 5734.34 | 8594.425 | 15787.902 | 21880.818 | 23655.324 | 33612.227 | 42695.039 | 51021.879 | 52541.421 | 50327.365 | 51349.624 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 6.58 | 5.44 | 4.97 | 5.43 | 6.10 | 5.96 | 8.89 | 10.87 | 12.28 | 11.55 | …. |
| İspanya | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | .. | .. | .. | .. | 125077.71 | 161034.95 | 173701.83 | 140209.53 | 145337.85 | 69879.743 | .. |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 177254.102 | 257105.586 | 339652.28 | 395982.9 | 384538.61 | 461527.12 | 585857.25 | 588900.36 | 632296.5 | 627541.42 | 624997.41 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | .. | .. | .. | .. | 32.53 | 34.89 | 29.65 | 23.81 | 22.99 | 11.14 | … |
| İsveç | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 11877.42 | 12567.553 | 7788.348 | 11275.307 | 13177.76 | 22037.853 | 33516.33 | 32215.424 | 37181.274 | 43468.358 | .. |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 91939.347 | 119140.825 | 158985.74 | 197664.98 | 171966.03 | 227210.85 | 293942.24 | 278734.46 | 332108.21 | 347665.97 | 344134.89 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 12.92 | 10.55 | 4.90 | 5.70 | 7.66 | 9.70 | 11.40 | 11.56 | 11.20 | 12.50 | …. |
| Türkiye | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 0 | 0 | 392 | 1277 | 2393 | 5333 | 9555 | 3174 | 5986 | 11818 | 9515 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 19677 | 18792 | 33533 | 38522 | 71297 | 95089 | 153950 | 80227 | 143723 | 186971 | 140043 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 0.00 | 0.00 | 1.17 | 3.31 | 3.36 | 5.61 | 6.21 | 3.96 | 4.16 | 6.32 | 6.79 |
| İngiltere | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 50337.582 | 62358.928 | 61084.93 | 69937.925 | 58446.433 | 87807.013 | 107899.43 | 95001.932 | 101995.47 | 120630.87 | 134481.42 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 506685.629 | 523319.207 | 606157.32 | 701913.25 | 840651.98 | 1139155.2 | 1263654.2 | 962691.97 | 1103454.8 | 1135812.5 | 1186015.5 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 9.93 | 11.92 | 10.08 | 9.96 | 6.95 | 7.71 | 8.54 | 9.87 | 9.24 | 10.62 | 11.34 |
| ABD | Gayrimenkul Kiralama ve İş Faaliyetlere Doğrudan Yabancı Yatırımları (1000 US $) | 204906 | 219705 | -25653 | 236223 | 285799 | 317250 | 328688 | 367488 | 337023 | 348795 | 395145 |
| | Toplam Doğrudan Yatırımları (1000 US $) | 1343987 | 1327170 | 1395159 | 1520316 | 1634121 | 1840463 | 1993156 | 2046662 | 2069438 | 2264385 | 2547828 |
| | **Toplam İçindeki Payı (%)** | 15.25 | 16.55 | -1.84 | 15.54 | 17.49 | 17.24 | 16.49 | 17.96 | 16.29 | 15.40 | 15.51 |

# ALTINCI BÖLÜM

# YASAL VE FİİLİ KARŞILIKLILIK İLKESİ VE UYGULAMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

**Prof. Dr. Vahit DOĞAN**

*Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Devletler Özel Hukuku Anabilim Dalı*

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Doç. Dr. Esra DARDAĞAN KİBAR**

*Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Bölümü*

## 1. GİRİŞ

Yabancıların taşınmaz edinimlerinde farklı ülkelerde farklı kısıtlama ölçütleri uygulanmakla birlikte, bilinen en eski ölçüt olarak karşılıklı işlem (mütekabiliyet) ilkesidir. İlke birçok ülkede uygulama alanı bulmuş olmasına karşın, farklı ülkelerde uygulama biçimleri ve ilkenin kapsamında farklılıkların olduğu bilinmektedir. Milletlerarası hukukun temel ilkeleri, araştırma yapılması istenen ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine yönelik mevzuat ve uygulamaların analizi ve seçilmiş ülke uzmanlarının raporlarına dayalı olarak yabancı edinimlerinin ölçütleri ve varsa yasal ve fiili karşılıklılık ilkesi ve uygulamalarının analizi yapılmıştır. Yabancıların taşınmaz ediniminde yasal düzenlemeler ile fiili (uygulamada) karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesinin algılanma biçimleri ve uygulamaları genel olarak değerlendirilmiştir. Genel olarak incelenen ülkeler ile detaylı inceleme yapmak üzere seçilmiş ülkelerde uzman raporları ve literatüre dayalı olarak; (i) mevzuat analizinin yapılması, (ii) literatür araştırması, (iii) ilgili kişi ve kuruluşlarla görüşmeler, (iv) iş ve işlem süreçlerinin incelenmesi ve (v) yüzyüze görüşmelerin sonuçlarına dayalı olarak uygulamaların incelenmesi ve bu yolla yabancılar ve Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimine yönelik mevzuat ve uygulamalara hakim olan sınırlandırma ölçütleri ve kapsamları karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Bu kısımda yasal ve fiili karşılıklılık ilkesinin seçilmiş ülkelerde algılanma biçimleri ve uygulamalarının genel olarak analizi ve değerlendirilmesi ile yetinilmiştir.

Literatür analizine dayalı ön bilgi toplanan ülkeler ve kapsamlı çalışma yapılan ülkelerden bazılarında mütekabiliyet (karşılıklı işlem) ilkesinin uygulandığı anlaşılmaktadır. Seçilmiş ülkelerde ve özellikle AB müktesebatı çerçevesinde uygulamaların üye ülkelerin ulusal hukuklarına bırakılmış olması nedeniyle ülke uygulamalarına ilişkin kapsamlı ve sağlıklı bilgi eksikliğinin giderilmesi ve böylece AB ülkelerinde konuya ilişkin farklı uygulamaların ülkeler bazında tespit edilmesiyle belirtilen alanda bilgi açığının giderilmesine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Hem genel olarak ülkelere göre yabancılara taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesinin tanımlanması ve kapsamı, hem de ülke uzmanlarının raporlarına dayalı olarak yabancılar ve özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesinin algılanma biçimi ve temel yaklaşımları değerlendirilmiştir. Seçilmiş ülkelerden seçilmiş ülke uzmanlarının raporlarına dayalı olarak ülkelere göre yasal ve fiili karşılıklılık ilkesinin uygulamalarının değerlendirilmesi ve farklı taşınmaz edinim yöntemlerini benimseyen ülkelerdeki uygulamalardan Türkiye'de karar organları için sonuçların çıkarılması sağlanmıştır. Müşteri tarafından talep edilen ve Türkiye'de ağırlıklı olarak taşınmaz edinme talebinde bulunan kişilerin tâbiiyeti esas alınarak belirlenen ülkelerde konu ile ilgili mevzuat, mahkeme kararları ve uygulamalarının taraması yapılmıştır. Detaylı inceleme yapmak üzere seçilmiş ülkelerde karşılıklılık ilkesinin yasal yönleri ile ilgili kanun metinlerine incelemede yer verilmiştir.

Araştırma sonuçları Türkiye'de karşılıklı işlem ilkesinin kapsamı ve uygulamaları ile karşılaştırmalı olarak irdelenmiştir. Bu arada farklı ülkelerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine getirilen kısıtlamaların gerekçeli analizi izleyen bölümde sunulmuştur. Burada sadece az sayıda ülkede karşılıklı işlem ilkesinin uygulanma biçimlerinin özet olarak analizi ve değerlendirilmesi yapılmış ve mevzuatta karşılıklı işlem ile ilgili hükümlerin ayrıca çevrisi ve sunumu yerine önemli görülen yerlerin analizi ve kapsamı metin içinde yapılmış ve elde edilen bütün sonuçlar aşağıda sunulmuştur:

## 2. KARŞILIKLI İŞLEM İLKESİNİN KAPSAMI VE GEREKLİLİĞİ/ GEREKSİZLİĞİ

Karşılıklılık (veya mütekabiliyet) ilkesi esasen bir ülkenin; kendi vatandaşlarına belirli konularda tanıdığı hakları, başka ülkelerin vatandaşlarına da tanınması halinde; buna karşılık olmak üzere, anılan diğer ülkelerin de söz konusu ülke vatandaşlarına aynı uygulamayı yapması olarak ifade edilebilir. Karşılıklı işlem, en az iki devletin vatandaşlarına birbirilerinin ülkesinde aynı mahiyetteki hakkı fiilen tanımaları olarak da ifade edilebilir. Karşılıklı işlemin bu tanımı iki temel koşulu içermektedir. Birincisi, hakkın kapsamı ve çeşidinde tam bir benzerlik olmasıdır. İkincisi şart ise söz konusu edilen haktan her iki devlet vatandaşının fiilen yararlanabiliyor olmasıdır[441]. Karşılıklılık ilkesi, bazı ülkelerde ve bu arada Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda geleneksel olarak kabul edilmiş olan temel bir ilkelerin başında gelmektedir. Karşılıklı işlemin kapsamı hakkında; siyasi nitelikte olduğu, asgari haklar dahilinde mecburi nitelikte olduğu,

[441] F. Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara 1997, s.61.

siyasi bir mukabele tedbiri niteliğinde olduğu, devletler arasında eşitliği sağlayan nitelikte olduğu görüşleri mevcuttur[442]. Her devlet asgari hakları tanımak zorunda olup, bu hakların tanınmasında karşılıklı işlem şartı aranmamalıdır; asgari haklar dışındaki hakların tanınmasının karşılıklı işlem şartına bağlanıp bağlanmaması da her devletin siyasi tercihidir. Karşılıklılık bir milletlerarası anlaşmaya dayanabilir (siyasal nitelikli karşılıklılık), bir kanuna dayanabilir (kanuni karşılıklılık) ya da var olan belli bir uygulamadan kaynaklanabilir (fiili karşılıklılık).

Kavramsal olarak karşılıklılık, eşdeğeri ile muamele etmek veya karşılaştırılan harekete eşdeğer bir harekette beliren bir davranış olarak tanımlanabilir. Karşılıklılık ilkesi, Anayasa Mahkemesi tarafından "bir *yabancının Türkiye'de bir haktan yararlanabilmesi, Türkiye vatandaşlarının da o yabancının ülkesinde aynı tür ve nitelikte olan haklardan yararlandırılmasına bağlı olması*" biçimde ifade edilmiştir (Anayasa Mahkemesi, 2005/14 Sayılı Kararı). Bir ülkenin mevzuatında Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimine izin vermesi yeterli olmayıp, fiilen de rahatça bir Türk vatandaşının belirtilen şekilde taşınmaz edinmesi gerekmektedir[443]. Bazen karşılıklı anlaşmalarla iki ülke arasında, Türkiye ile bir ya da birkaç ülke arasındaki anlaşmalarla karşılıklı işlem tesis edilebildiği gibi, bir ülkenin fiilen Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimine izin vermesi ve bu fiili durumun da Türkiye tarafından tespit edilmesi halinde, aynı şartların söz konusu ülkenin vatandaşlarına Türkiye'de tanınması biçiminde de olabilmektedir.

Dünyada halen bazı ülkelerin kendi vatandaşlarına bile taşınmazın (özel olarak arazi ve arsanın) mülkiyeti hakkını vermemekte olup, bu gruptaki ülkelerle karşılıklılığın tespitinde, taşınmaz mülkiyeti vermeyen ülkelerin kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların aynısının Türk vatandaşlarına da tanıması (sadece konut veya yapı satın alabilme, kullanım hakkı elde etme gibi) esas olmaktadır. Teknik olarak bir ülke Türk vatandaşlarının işyeri ve konut edinimine izin veriyorsa, Türkiye Cumhuriyeti de aynı şekilde söz konusu ülke vatandaşlarına sadece işyeri ve konut edinimi için izin vermelidir. Karşılıklı işlem ilkesi hem hukuken, hem fiilen uygulama konusu olabilmektedir. Karşılıklılık iki ülke arasındaki ikili anlaşma ile hukuken sağlanabileceği gibi, bir hukuki metin olmamakla birlikte fiili uygulama ile de tesis edilebilmektedir. Buna göre siyasi karşılıklılık devletlerarası yapılan anlaşmalar veya akit devlet vatandaşlarının ülkelerinde taşınmaz edinme hakkını taahhüt edilmesi esasına dayanmaktadır. Yasal karşılıklılık; bir devletin mevzuatında yabancılara taşınmaz edinme hakkını tanıyan düzenlemelere yer vermesi ile sağlanırken, fiili karşılıklılık da iki devlet arasında herhangi bir anlaşma veya kanuni düzenleme olmamasına rağmen, uygulama yoluyla bir devletin ülkesinde yabancılara taşınmaz edinme imkânının sağlanması yoluyla kendiliğinden gerçekleşmektedir.

Türkiye ile aralarında karşılıklılık olmayan ülkelerin taşınmaz veya mülkiyet edinmesi ya da miras yoluyla edinmesi mümkün olmadığından, söz konusu ülkelerin vatandaşlarının miras işlemleri için taşınmazları intikal ettirilerek Maliye Bakanlığı'nca tasfiye edilmektedir. Karşılıklılığın tespitinde ve karşılıklılık cetvellerinin düzenlenmesinde Dışişleri Bakanlığı yetkilidir. Hemen her ülkedeki Büyükelçilikler ve Konsolosluklar aracılığıyla Dışişleri Bakanlığı Türk vatandaşlarının ülkelere göre taşınmaz edinim hakkı tespit edilmiştir. Ancak bu tespitin sadece dış temsilciliklerce yapılan yazışmadan ibaret olduğu, esasen yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerine izin verilmesi veya verilmemesi ile bunların gerekçeleri konusunda Büyükelçilik ve Konsoloslukların hemen hemen özel bilgiye sahip olmadıkları ve konu ile ilgili araştırma ve raporlamaya yönelmedikleri, birçok Avrupa ülkesinde yapılan gözlemlerden anlaşılmıştır. Elçiliklerce ilgili ülkedeki muhatap kuruma yazılan yazıya alınan cevaplarla Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimine izin veren ülkeler ve edinimin koşulları ve kapsamı tespit edilmiş ve bu yolla karşılıklılık olan ülkeler tespit edilmiştir. İlkenin uygulanmasında esas olan fiili durum iken, 2012 yılına kadar Dışişleri Bakanlığı tarafından fiili durum tespiti yapılmadan yabancı ülkelerdeki durum analizi yapılmış ve liste oluşturulmuştur.

1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde karşılıklılık ilkesinin ne anlama geldiğine yer verilmemiş olması nedeni ile 1940 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararnamesi ile söz konusu ilke yorumlanmıştır. Buna göre karşılıklılık (mütekabiliyet ahdi), kanuni ya da fiili olarak

---

[442] F. Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara 1997, s.62-64.

[443] G.Akdoğan, Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimlerinde Söz Konusu Olan Karşılıklılık İlkesi, Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinde Güncel Tartışmalar, İstanbul Barosu, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, İstanbul, 2012, s.26-37.

uygulamaya esas alınabilecektir. Yabancı bir ülke Türk vatandaşlarına özel kısıtlamalar olmaksızın taşınmaz edinme hakkı tanıyorsa, o zaman o ülkenin vatandaşları Türkiye'de kanuni sınırlayıcı hükümler tâbi olmak koşulu ile taşınmaz edinebilecektir. Eğer bir yabancı ülke Türk vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı vermiyorsa, o zaman o ülke vatandaşları da Türkiye'de taşınmaz edinemeyecektir. Buna ilave olarak Türk vatandaşlarına ancak bazı kısıtlamalarla taşınmaz edinimi hakkı veren ülkeler de vardır. Onların vatandaşları da Türkiye'de aynı yöndeki kısıtlamalara tâbi olarak taşınmaz edinebilme hakkına sahip olmuşlardır. Bunun tipik örnekleri Yunanistan, İsrail, Türk Cumhuriyetleri ve Körfez Ülkeleridir. Örneğin, Yunanistan'da Helen kökenli olmayan yabancılara kıyı şeridi ve sınır bölgelerinde taşınmaz edinme hakları bulunmamaktadır. AB üyeliği sonrasında AB üyesi ülke vatandaşları ile Helen kökenli Yunan vatandaşları aynı haklara sahip olmasına karşın, çok kapsamlı izin prosedürünün işletildiği daha önce kapsamlı olarak açıklanmıştır. Ancak halen Türkiye gibi üçüncü ülkeler için kural geçerli olduğundan, hem Türk vatandaşları, hem de Yunanistan'daki Helen kökenli olmayan azınlıklar (Türkler) kıyı ve sınırlardan taşınmaz edinemedikleri gibi, söz konusu bölgelerdeki Müslüman azınlıkların taşınmazlarının da tasfiyesine yönelik özel girişimler -AİHM'nin kararlarına karşın- adeta devlet politikası olarak sürdürülmektedir. Karşılıklı işlem ilkesi gereği Türk kökenliler hariç Yunan vatandaşları da Türkiye'de kıyı şeridi ve sınır bölgelerinden taşınmaz edinmemeleri gerecektir. Ancak özellik gösteren bazı ülkeler hariç, birebir ülke uygulamaları esas alınarak karşılıklı işlem ilkesinin esasen Türkiye'de büyük çoğunlukla yapılamadığı da vurgulanmalıdır.

Araştırma sonuçlarına göre dünyada az sayıdaki ülkede anayasa ve yasalarda karşılıklı işlem ilkesinin tanımlandığı tespit edilmiştir. Avrupa Birliği (AB) ülkeleri içinde Fransa, İtalya ve Avusturya söz konusu ilkelerin uygulanması yönünden öne çıkarken, gelişmiş ülkeler arasında ABD'nin biçrok Eyaleti ile Kanada'nın bazı eyaletleri ile gelişmekte olan ülkeler arasında Tayvan, El Salvador, Azerbaycan, Türkmenistan, Kazakistan, İran ve Birleşik Arap Emirlikleri'ne bağlı bazı emirliklerde söz konusu ilkenin katı biçimde uygulandığı tespit edilmiştir.

Ülke sınırları içinde yabancıların tanımı ile yabancı gerçek ve tüzel kişilere hangi taşınmaz hakları açısından ayrıcalıklı bir durum sağlanacağına karar verilmesinde karşılıklılık ilkesi genel bir ölçüt olarak ele alınmaktadır. Türkiye ve El Salvador gibi bazı ülkeler, kendi milletleri için de aynı karşılıklı hakların tanınması şartıyla genellikle yabancıların arazi almalarına izin verirler. Tayvan, hükümetleri ABD ile Dostluk, Ticaret ve Seyrüsefer Antlaşması gibi eşit ve karşılıklı anlaşmalar yapan yabancıların taşınmaz edinme hakkına sahip olmalarına izin vermektedir. AB'de ise yürürlükteki anlaşmalar ve AB rekabet hukuku açısından bir AB üyesi ülkenin başka üye devletlerin karşılıkları haklarını tanıyacağı ve kısıtlama koymayacağı açıktır. Ancak Danimarka, Malta, Bulgaristan ve Polonya bu yönden özellikli ülkeler arasında yer almakta olup, tam üyelik süresinde elde edilen ve önceki bölümde kapsamlı olarak analiz edilen nedenlerle diğer ülkelerin belirli taşınmazların edinimine sınırlama konulması söz konusu olmuştur. Diğer ülkelerde kısıtlamalar özel kanunlarda, genel arazi kanununda ya da yasasında, yatırım kanunlarında ya da genel olarak yabancıların haklarını kısıtlayan kanunlarda yer alır.

İncelenen ülkelerde karşılıklılık ilkesi aynı zamanda taşınmaz edinim yöntemi olarak da uygulanabilmektedir. Örneğin, ABD'nin birçok eyaleti sadece devletlerinin kendi vatandaşlarına eşit haklar sağladığı yabancılara miras ya da vasiyet ile arazi edinme hakkı verilmektedir. Ulusala göre farklılık gösteren yargılamalarda sonraki değişiklikler planlanan vatandaşlık hakkı kazanma ile ilgili olan bir istisnai durumla ilgilidir. Örneğin, Indiana Eyalet Kanunu, sonradan vatandaş olmayı istemeyen yabancıların 320 dönümden (İngiliz dönümü) fazla olan bütün mülklerini, elde ettikten sonraki 5 yıl içinde devretmelerini ve fazla arazinin devlete ceza olarak verilmesini gerektirir. Karşılıklı işlem ilkesi uygulama ilkesi bakımından tercih edildiği hemen her ülkede aynı biçimde uygulama konusu olduğu tespit edilmiştir.

Karşılıklılık ilkesi ile ilgili olarak bazı istisnalar söz konusu olup, bunlar; Vatansızlar hiçbir devletin vatandaşlığında bulunmadıkları için bu kişiler bakımından karşılıklılık koşulunun aranacağı bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle vatansızlar bakımından karşılıklılık koşulu aranmamaktadır. Bundan başka "Mültecilerin Hukuki Durumuna İlişkin Sözleşme"nin 7/2 hükmüne göre, mültecilerin sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık koşulundan muaf olmaları gerekmektedir. Türkiye'de bulunan mülteciler de aynı hükme tabi olup, bu imkândan yararlanabilmek için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir. Ayrıca Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancılar, Turizmi Teşvik Kanununun 8/e maddesine göre, Bakanlar Kurulu Kararı ile karşılıklılık koşuluna ve yabancılar için getirilen kanuni kısıtlamalara

bağlı tutulmaksızın turizm bölge ve merkezlerinde taşınmaz edinebilirler[444]. Zamanaşımı ile mülkiyetin iktisabında karşılıklılığın belirlenmesinde de zaman zaman problemler ortaya çıkmaktadır.

## 3. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ YÖNÜNDEN ÜLKELERİN DURUM ANALİZİ

Niteliği konusunda farklı yaklaşımlar bulunmakla birlikte, karşılıklılık (karşılıklı işlem), genel olarak, en az iki devlet arasında uygulanan ve devletlerin kendi ülkelerinde diğer devlet vatandaşlarına aynı mahiyette hakları tanımalarını ifade eden bir ilke olarak kabul edilmiştir. Tapu Kanununun 35. maddesinde hukuki ve fiili olması gerektiği belirtilen karşılıklı işlem şartı gereğince, bir yabancı devlet vatandaşının Türkiye'de taşınmaz edinmesi, Türk vatandaşlarının o devlet ülkesinde taşınmaz edinmesine hukuk düzenince hak tanınmasına ve bu hakkın fiilen kullanılmasına bağlıdır. Projede incelenen ülkeler içinde en özgürlükçü kabul edilebilecek olanların dahi gerek genel kapsamlı, gerek sadece yabancılara yönelik olarak belli sınırlamalara yer verdikleri görülmektedir. Esasen, temel hak ve özgürlüklerle ilgili uluslararası düzenlemelerde ve çeşitli devletlerin anayasalarında mülkiyet hakkının kamu yararı, kamu düzeni gibi gerekleri ile kısıtlanmasına imkan verildiği bir gerçektir. Bu ülke vatandaşları bakımından karşılıklılık şartının gerçekleşip gerçekleşmediğinin tartışılması, söz konusu kısıtlamaların değerlendirilmesini gerekli kılar. Buna göre, tartışmanın, belli ortak unsurlar esas alınarak, bazı gruplamalar çevresinde yürütülmesi mümkündür.

**Eşitlik Esasını Kabul Eden Ülkeler:** Yabancıların taşınmaz edinimine yönelik bir kısıtlama sistemini esas olarak benimsemeyen devlet vatandaşları açısından karşılıklılık şartının gerçekleştiği açıktır. Almanya, Belçika ve Hollanda, yasalarında yabancıların taşınmaz edinimine sınırlama getirmeyen ülkeler olarak dikkati çekerler. ABD'de de, en azından federal düzeyde benzer rejimin geçerli olduğu söylenebilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 2004 yılından bu yana konuyla ilgili olarak Dışişleri Bakanlığı üzerinden toplanan bilgilere ilişkin olarak yapılan ve hatta web sitesinde yayınlanan kapsamlı liste bulunmakta olup, bu liste ile ilgili olarak önceki rapor döneminde detaylı tartışma yapılmıştır.

**Genel Olarak Eşitlik Esasını Kabul Etmekle Birlikte Çeşitli Mülahazalarla Kısıtlama Getiren Ülkeler:** Taşınmaz edinme konusunda vatandaş ile yabancının aynı muameleye tabi tutulmasını genel kural kabul etmekle, başka ifade ile eşitlik ilkesini benimsemekle birlikte, güvenlik, çevre koruması, ekonomik menfaatler gibi faktörlerin etkisi ile belli bölgelerde yabancıların taşınmaz edinimini yasaklayan veya bu amaçlarla herkese yönelik kısıtlamalar getiren ülkeler ayrı grupta tartışılmalıdır. Rusya yabancıların tarımsal arazileri satın almalarını, sınır bölgelerinde ve askeri bölgelerde taşınmaz edinmelerini yasaklamıştır. İspanya'da, askeri alanlar gibi hassas bazı bölgeler dışındaki bölgelerde, yabancıların taşınmaz edinimine yönelik herhangi bir kısıtlama getirilmemiş; ancak güvenlik amacıyla veya çevresel kaygılarla, askeri bölgeler, ormanlar, sahiller ve sınır bölgelerinde mülk edinimine sınırlama getirilebildiği anlaşılmaktadır. Ukrayna tarımsal arazilerin yabancılar tarafından edinilmesine izin vermemektedir. Bulgaristan'da, yabancıların tarım ve orman arazisi edinmeleri bu yönde uluslararası sözleşmenin varlığı halinde mümkündür. Genel çaplı kısıtlamalar da söz konusu olabilir. Örneğin, İtalyan Hukukunda satım sözleşmesine konu olan taşınmazın bulunduğu yer (askeri bölge, tarihi yapı, sanatsal değeri, orman alanları veya çevre koruma gibi) nedeniyle de vatandaş veya yabancı ayrımı gözetilmeksizin mülk edinmeye sınırlama getirilebilir.[445]

Örnek olarak belirtilen sınırlamalardan dolayı, bu ülkeler bakımından karşılıklı işlem şartının gerçekleşmediğini kabul etmek yerinde olmaz. Türk mevzuatında da, güvenlik, çevre koruma, tarihsel, kültürel değerlerin korunması vs. faktörlerle taşınmaz edinimini genel olarak veya sadece yabancılar açısından kısıtlayan bazı kurallar vardır. Karşılıklılık şartını, ilgili ülkelerin yasal düzenlemeleri arasında tam bir paralellik bulunması olarak anlamak, onun kabulüne esas olan düşünce ve değerlerle çelişir. Bu esas, projenin ikinci iş paketi raporunun Türk mevzuatı analizine

---

[444] G. Tekinalp, Türk Yabancılar Hukuku, 8. Bası, Beta Yayın Dağıtım, İstanbul, 2003, s.88.

[445] Ayrıca, farklı bir kategori içinde ele alınması gereken İsviçre'de tarım veya orman arazisi edinmek isteyen kişi (ister İsviçreli, ister yabancı olsun), arazi 2500 m²'nin üzerinde ise, Tarım ve Orman Dairesinden izin almak zorundadır. Bunun yanında, Yunanistan'da, taşınmaz edinimi konusunda, hem Yunanistan vatandaşlarını hem de yabancıları ilgilendiren sınırlamalar mevcuttur. Bu sınırlamalar, esas olarak, mimari yapının, tarihsel mirasın korunması, denize yakınlık açısından öngörülmüştür.

ilişkin kısmında vurgulandığı üzere, devletler arasında eşitlik anlayışının benimsenmesinden başka bir anlam ifade etmemektedir. Bir devletin, Türk mevzuatına paralel olarak çeşitli mülahazalarla yabancıların taşınmaz edinimini sınırlaması, eşitlik anlayışına halel getirecek bir durum değildir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan listeye göre, İspanya ve İtalya ile Türkiye arasında karşılıklılık bulunmaktadır. Bulgaristan'a, ne Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan, ne de bulunmayan ülkeler içinde yer verilmiştir. Listenin yayınlandığı dönemde, her iki listede de yer almayan devletlerin vatandaşlarının taşınmaz edinimi taleplerinin, mevcut siyasi şartlar gözetilerek cevaplandırıldığı düşünülebilir. Rusya ve Ukrayna uyruklular ise Türkiye'de sadece bina mülkiyeti edinebilmektedirler. Rusya ve Ukrayna'nın piyasa ekonomisine aşamalı olarak geçtikleri göz önüne alınırsa, bu durum anlaşılır görülebilir. Ancak, söz konusu listenin yayınlanmasından bu yana 8 yıla yakın süre geçtiği dikkate alındığında, bu ülkeler açısından edinim şartlarının değişmesi, farklı uygulamaların benimsenmiş olması muhtemeldir.

**Karşılıklılık Şartını Kabul Eden Ülkeler:** Yabancıların medeni haklardan yararlanmalarını veya daha spesifik olarak taşınmaz edinmelerini "karşılıklılık" şartına bağlayan ülkeler açısından da benzer sonuca varılabilir. İtalya belirtilen birinci gruba, Azerbaycan ikinci gruba girer. Yabancıların taşınmaz edinimi veya genel olarak medeni haklardan yararlanmaları konusunda, Türk hukukuna paralel olarak karşılıklılık şartına yer veren devlet vatandaşları bakımından, dikkate alınması gereken ek bir yasaklama bulunmadıkça karşılıklı işlem şartının gerçekleştiği sonucuna varılmalıdır. Aksi halde, kısır döngüye girilmesi kaçınılmaz olacaktır. Yukarıda belirtildiği gibi, 2004 yılı listesinden, Türkiye ile İtalya arasında karşılıklı işlemin mevcut olduğu anlaşılmaktadır. Azerbaycan'ın durumu 4/ (c) şıkkında tartışılacaktır.

**Taşınmaz Mülkiyeti Açısından Farklı Anlayış Benimseyen Ülkeler:** Bu kategorideki ülkelerin de üç grup altında toplanması mümkün görülmektedir.

- Yabancıların ülkede taşınmaz edinimine yönelik olarak bir yasaklama veya sınırlama benimsememekle birlikte, taşınmaz mülkiyetinin neredeyse tamamen Kraliçeye ait olduğunu kabul eden ve Kraliyet uhdesindeki topraklar bakımından mülkiyet benzeri bir hak değil kiralamayı (leasehold) geçerli kılan İngiliz sistemi ayrıca ele alınmalıdır. Burada yabancılara yönelik bir ayrımcılık değil, genel olarak farklı bir mülkiyet anlayışı söz konusudur. Toprak mülkiyeti, Türk Hukukunda kabul edilen içerik ve kapsamla hiç kimseye tanınmamış olduğundan, karşılıklılık şartının gerçekleşmiş olduğu sonucuna varılması gerekir. Esasen, Tapu Kanununun 35. maddesinde, "kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz edinimde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması" karşılıklılığın varlığı için yeterli kabul edilmiştir. Bu hüküm tartışmaya açık olsa da, pozitif hukuk açısından İngiliz uyruklarına yönelik farklı bir değerlendirme yapılması mümkün görünmemektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan listede, İngiltere'ye, ülkemiz ile arasında karşılıklı işlem bulunan ülkeler arasında yer verilmiştir.
- İsrail bakımından ise, toprakların büyük kısmının devlet mülkiyetinde olması ve bu topraklar üzerinde ancak uzun süreli kiralamaya izin verilmesi, yabancılara yönelik özel bir kısıtlama yasal açıdan öngörülmemekle birlikte, karşılıklılık şartı açısından yine üzerinde durulacak bir durum teşkil eder.[446] Burada da benzer muhakeme yürütülebilir. Esasen, 2009'da çıkarılan kanunla, kiralık taşınmazların özel mülkiyet konusu olması hedeflenmiştir. Ancak bu kanun henüz tam olarak uygulanmaya başlamamıştır. Bu kanunun uygulanması sonrasında, karşılıklılık şartının yeniden değerlendirilmesi gerekir. 2004 yılı listesine göre, İsrail ile Türkiye arasında karşılıklılık bulunduğu görülmektedir.
- **Azerbaycan hukuku, yabancıların arazi üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmasını kabul etmemiştir.** Buna karşılık, yabancılar kat mülkiyetine tabi yerlerde mesken (konut) edinebilirler. Azerbaycan Hukuk uygulamaları hakkında Hamza Halilov tarafından yapılan Çalıştay sunumunda, toprak üzerinde yabancılara mülkiyet hakkı tanınmamasından dolayı Azerbaycan açısından karşılıklılık şartının tam olarak gerçekleşmeyeceği sonucuna varılmasının doğru olmayacağı vurgulanmış, topraktan bağımsız olarak bina mülkiyetinin edinilmesinde (kat mülkiyeti) hiçbir sorun olmadığının altı çizilmiştir. 2004 yılı listesinde, Azerbaycan uyruklarının Türkiye'de sadece bina mülkiyeti edinebilecekleri bildirilmiştir. Bu durumun günümüzde devam edip etmediği bilinmemektedir. Yukarıda (a) ve (b) şıklarında ele alınan ülkelerin aksine olarak, Azerbaycan'da

[446] Ancak, kiralık taşınmaz devri bakımından yabancılara özel idari izin zorunluluğu getirilmiştir.

özel olarak "yabancıların" toprak mülkiyeti elde etmesine izin verilmemesi, problemi biraz daha çetin kılmakta, siyasi mülahazaların da dikkate alınabileceğini düşündürmektedir.

**Yabancıların Taşınmaz Edinimini İzin Şartına Bağlayan veya Kısıtlama Düzenini Genel Kural Olarak Benimseyen Ülkeler:** Avusturya ve İsviçre hukukunda, yabancıların taşınmaz edinimi bakımından kısıtlamanın bir temel ilke olarak kabul edildiği söylenebilir. İki ülkede de, yabancıların taşınmaz edinimi, eyalet/ kanton makamlarından izin alınması şartına bağlanmıştır. Diğer yandan, yabancılar, İsviçre'de yatırım amaçlı taşınmaz edinemezler, ikinci mesken edinimi bakımından kısıtlamalara tabidirler. Danimarka'da, ikamet veya yerleşiklik şartlarına ek olarak, Adalet Bakanlığından izin alınması gerekli kılınmıştır. Ayrıca yazlık konut edinimi ile ilgili olarak, AB vatandaşlarına dahi uygulanan geniş kısıtlamalar söz konusudur.

Yunanistan ve Polonya, temel ilke olarak, taşınmaz edinimi veya genel olarak medeni haklar açısından yabancı ile vatandaş arasında eşitlik ilkesini benimsemiş olmakla birlikte, yabancıların taşınmaz ediniminde, genel itibariyle mevzuat hükmü biçiminde resmi izin prosedürü öngörmüşlerdir. Yunanistan'da, daha ziyade adalar ve sınır bölgeleri içinde bulunan çok sayıda mıntıkada yabancıların taşınmaz edinimi izin şartına bağlanmıştır. Kısıtlama geçerli olan yerler Yunanistan yüzölçümünün oldukça önemli bir bölümünü oluşturmaktadır ve uygulamada izin prosedürünün nasıl işlediği pek belli değildir. AB uyruğu olmayan yabancıların Savunma Bakanlığından izin almaları zorunludur. Polonya hukukunda, AB ve EFTA ülkeleri dışında kalan yabancılar için İçişleri Bakanlığından izin alınması zorunluluğu kabul edilmiştir.[447]

Sayılan ülkeler bakımından karşılıklı işlem şartının gerçekleşip gerçekleşmediği, hukuki açıdan tartışılabilir. Zaman zaman takdiri nitelikte unsurların araştırılmasıyla verilebilen/ verilmeyen izinle ilgili mekanizma Türk mevzuatında mevcut olmayan ek bir zorunluluktur ve uygulamada, ilgili ülkelerde, yabancıların (bu arada Türk vatandaşlarının) taşınmaz edinimini önemli ölçüde kısıtlayabilir. Ancak, eşitlik ilkesini benimsemekle birlikte, güvenlik, çevre koruması, ekonomik menfaatler gibi faktörlerin etkisi ile belli bölgelerde yabancıların taşınmaz edinimini yasaklayan ülkelerle ilgili değerlendirme burada da geçerli olabilir. Sonuçta, söz konusu sınırlamalar tüm yabancıları hedef almakta, en azından hukuken Türk vatandaşlarına karşı ayrımcılık gözetilmesini içermemektedirler. Devletler arasında, siyasal, sosyolojik, kültürel vb. mülahazalarla düzenleme farklılıkları bulunması gayet normaldir. Bu mevzuat farklılıkları sebebiyle karşılıklılık şartının gerçekleşmediğine hükmedilmesi, "karşılıklılık" ile "karşı işlem" (mukabele bilmisil) arasında karmaşaya, iç içe geçmeye yol açacaktır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan liste uyarınca, Avusturya, Danimarka, İsviçre ve Polonya ile Türkiye arasında karşılıklılık bulunmaktadır. Listede yer alan bildirimden anlaşıldığı kadarıyla, Yunan uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimine yönelik talepleri ise, halen yürürlükte olan 22.03.2000 tarih ve 1361-121-T/302-317 sayılı genelge uyarınca sonuçlandırılmaktadır. Bu durum hakkındaki son gelişmelere ilişkin herhangi bir bilgiye sahip değiliz. Sonuç olarak İdare listesinin yayınlandığı tarihten bu yana, listede ülkemiz ile arasında karşılıklılığın bulunduğu açıklanan devletler bakımından bir değişikliğin söz konusu olmadığı söylenebilir. Yunanistan'ın durumu muhtemelen siyasi konjonktür ile de yakın irtibat içindedir. Listede hiçbir kısımda yer verilmeyen Bulgaristan'ın durumu belirsizdir. Tarım arazileri dışında yabancılara yönelik spesifik bir sınırlamadan Bulgaristan sunumunda söz edilmemiştir.[448] Bu ülke açısından, değerlendirmeyi değiştirecek ek bir bilgiye ulaşmadıkça, karşılıklılığın mevcut olduğu sonucuna varılması uygun olur. Rusya ve Ukrayna açısından da benzer değerlendirme geçerlidir. Azerbaycan için de, durumun yeniden gözden geçirilmesine ve değerlendirilmesine ihtiyaç olduğu açıktır.

## 4. KARŞILIKLI İŞLEM İLKESİNİN UYGULAMALARI VE TÜRK VATANDAŞLARININ DURUMU

Proje hedefleri bakımından özellikle seçilmiş AB ülkelerinde karşılıklılık ilkesinin kapsamı ve uygulamaları ile Türkiye açısından durum analizi yapılmış olup, seçilmiş üç önemli ülkede karşılıklı işlemin esasları kısaca aşağıda ülkelere göre özetlenmiştir:

---

[447] Tarım ve orman arazileri için, AB/ EFTA ülkeleri uyrukları açısından, mevcut sınırlama (izin şartı) 2016'ya kadar sürecektir.

[448] İkinci mesken için AB/ EFTA uyruklarına getirilen sınırlamalar 1.1.2012 itibariyle, öngörülen geçiş süresinin dolması ile sona ermiştir.

• **İtalya:** İtalya'da kısıtlama kaynağı, karşılıklılık esasına göre yabancılara vatandaşlık hakkı veren –sadece taşınmaz mülkiyeti ile ilgili olmayan –genel Medeni Kanundur. İtalyan Medeni Kanununun ön hükümlerinin 16. maddesi kapsamında, yabancılar ve yabancı tüzel kişiliklerin taşınmaz edinimi ile ilgili olarak, "*mütekabiliyet şartına bağlı olmak koşuluyla, özel mevzuat tarafından aksi belirtilen durumlar haricinde, İtalyan vatandaşlarına tanınan medeni haklardan yararlanma hakkına sahip*" oldukları ve açıkça mevzuatta mütekabiliyet koşulunun tanımlandığı hüküm altına alınmıştır.

İtalyan Hukuk Sisteminde özellikle yabancıların taşınmaz edinimi konusunda herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak şüphesiz bazı genel kurallar devreye girebilmektedir. İtalya'da özellikle sınır bölgelerinde yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili kısıtlama, tarihsel ve kültürel varlıkların bulundukları taşınmazların edinim sınırlaması ile mütekabiliyet koşulunun aranması gibi sınırlamaların olduğu saptanmıştır[449]. İtalya'da AB vatandaşları ve diğer yabancıların sınır sahalarında arazi almalarına ya da kullanmalarına yerel polis şefi tarafından izin verilmektedir. Ülkede genel kural olarak; (i) yabancıların hukuki statüsü ve yabancılara nasıl muamele edileceğin ilişkin İtalyan Anayasası ve İtalya'nın özellikle yatırımların korunması alanında üstlendiği uluslararası yükümlülüklere dair kurallar, (ii) uluslararası özel hukuka [ihtilaf hukuku] dair hükümler ve (iii) yabancıların ve yabancı tüzel kişilerin girebileceği hukuki ilişkileri ve buralara girmeleri nedeniyle ortaya çıkabilecek haklar ile ilgili hükümler sayılabilir. Bu düzenlemelerin sonuncusu ve daha çok İtalyan Medeni Kanununda ön hükümlerin 16. maddesinde ortaya konulmuş olan mütekabiliyet kuralı ("Disposizioni sulla legge in generale") (16 Mart 1942 tarihli, 262 Sayılı Royal Decree) olacaktır.

İtalyan Medeni Kanununa göre yabancılar ve yabancı tüzel kişilikler, "mütekabiliyet şartına bağlı olarak özel mevzuat hükümlerinde aksi belirtilen durumlar haricinde, İtalyan vatandaşlarına tanınan medeni haklardan yararlanma hakkına sahiptirler" hükmü çerçevesinde taşınmaz edinebilirler. *Uygulamada bunun anlamı, yabancıların şahsi nitelikteki bir hukuki ilişkiye girebilmesi ve buradan kaynaklanacak hakları talep etmesinin tek yolu, bir İtalyan vatandaşı (veya bir İtalyan tüzel kişiliği), söz konusu yabancının tabiiyetinde bulunduğu ülkenin hukuku kapsamında bunun aynısını veya büyük oranda aynısını yapmaya yetkili kılınmış olmasıdır*. Bu durum ilke olarak özel hukuk alanındaki her türlü hukuki ilişki ve her türlü haktan yararlanılmasını kapsar. *Bunun anlamı yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, söz konusu kural kapsamında, İtalya'da bulunan bir taşınmazı bu şekilde satın aldıklarında ve bir İtalyan firmasının kuruluşunda yer almaya veya böyle bir şirkette hisse edinmeye karar verdiklerinde, bu türden varlıkların edinilmesi açısından, kısıtlamalarla karşı karşıya kalabilecekleridir*. Medeni Kanunun 16. maddesi kapsamında, örneğin Bahamalar'da kurulmuş bir şirketin İtalya'da doğrudan taşınmaz edinmesini engellemektedir. Çünkü Bahamalar Hukuku, İtalyan vatandaşı gerçek kişilerin Bahamalar'da taşınmaz edinmesine izin vermemektedir. Bu maddenin benzer şekilde Taylandlı bireylerin taşınmaz edinimi işlemlerini gerçekleştirmeyi amaçlayan bir İtalyan şirketi kurmasını (veya böyle bir şirketin hisselerini ele geçirmesini), Tayland Hukuku kapsamında yabancıların bu işlerden hariç tutulmasına dayanarak engellemektedir. Bunun aksine Brezilya Hukuku İtalyan tabiiyetinde olanların ve İtalyan şirketlerinin arazi veya bina edinmesini kısıtlamadığından ve yabancıların Brezilya şirketleri kurması veya hisselerini ele geçirmesini engellemediğinden, Brezilyalı vatandaşı gerçek ve tüzel kişilerin İtalya'da arazi veya bina satın alması veya bir Brezilyalının veya bir Brezilya şirketinin İtalya'da bir şirket kurma kararı veya bir şirketin hisselerini satın alma kararı almasında, Medeni Kanunun 16. maddesi herhangi bir kısıtlama getirmemektedir.

İtalya'da mütekabiliyet kuralı geleneksel olarak yurtdışındaki İtalyan vatandaşlarının korunmasını artırmanın bir yolu ve ayrımcılık veya kötü muamele durumunda (yargı makamları ve idari makamlarca) uygulanacak bir misilleme biçimi olarak algılanmıştır. Kural ayrıca yabancı ülkelerin İtalyanların (ve daha genel olarak yabancıların) korunmasını artırmasını ve pazarlarını açarak sınır ötesi ilişkilerini kolaylaştırmalarını teşvik edebilmenin bir yolu olarak da görülmüştür. Yabancılara uygulanan kısıtlamaların kaldırılması aslında kendi vatandaşlarının yurtdışında daha iyi iş fırsatları elde etmesi sonucunu doğuracaktır. Tarihsel gelişim sürecinde İtalyan Medeni Kanununun ön hükümlerinin 16. maddesinin uygulanmasının kapsamı zaman içinde giderek

[449] S. Hodgson, C. Cullinan, K. Campbell, Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis Of Regulatory Approaches To The Acquisition And Use Of Land By Foreigners, FAO Legal Papers Online #6, December 1999, s.7, www.fao.org/legal/default.htm.Erişim Tarihi: 09.10.2013.

daralmıştır. Bu alanda dört gelişme sağlanmış olup, bunlar kısaca aşağıdaki gibi sıralanabilir[450]:

Medeni Kanundan sonra kanunlaşan İtalyan Anayasası kapsamında, bazı temel haklar milliyetlerine bakılmaksızın bütün bireylere verilmiştir. Anayasanın, medeni kanunun ön hükümlerinin 16. maddesinden üstün olması nedeniyle söz konusu madde halen yabancıların edinim hakkından yararlanmasını etkileyeceği ileri sürülmektedir. Esasen Medeni Kanunun 16. maddesinin, Anayasaya tam uyumlu olmasını sağlayacak bir şekilde yorumlanması ve uygulanması şarttır. Bunun yapılamadığı durumlarda, 16. maddenin meşruiyeti sorgulanabilecektir. Nihayet İtalyan Anayasa Mahkemesi Medeni Kanunun 16. maddesinin hükümlerinin belirli durumları düzenlemeye yönelik olarak bundan sonra uygulanmayacağına dair bir karar verebilir. Bununla birlikte halen İtalyan mahkemeleri genel olarak 16. maddeyi Anayasa ile uyumlu bir biçimde yorumlamayı başarmış gibi görünmektedir. Ancak bu hüküm henüz Anayasa Mahkemesi'nin önüne götürülmemiştir. Benzer bir senaryo, yabancı bir gerçek veya tüzel kişi, uluslararası bir antlaşma ile verilen bir hakkı talep ettiğinde de ortaya çıkmaktadır. Anayasanın 117. maddesinin 1. paragrafı uyarınca İtalyan mevzuatının, diğerlerinin yanı sıra, İtalya'nın taraf olduğu uluslararası yükümlülüklere de uygun olması şarttır. Bu standartlara uymayan mevzuat hükümleri söz konusu nedenle Anayasaya aykırı kabul edilir. Uygulamada bunun anlamı, Medeni Kanunun ön hükümlerinin 16. maddesinin sadece, bir yabancıyı, kendisine İtalya'da geçerli bir antlaşmayla verilmiş olan hakları kullanmaktan alıkoymadığı sürece uygulanabileceğidir. Bu durum daha da güçlü bir gerekçe ile insan haklarının korunmasına dair bir antlaşmayla verilen haklar açısından da geçerlidir: Burada, mütekabiliyet kuralının uygulanması hem 117. madde, hem de temel hakların korunmasına dair anayasal hükümlerle çelişki oluşturur. Bu hükümlerden ikincisi günümüzde, fizibil olduğunda, ilgili anlaşmalar tarafından verilen ayni hakların korunmasıyla uygun derecede bir tutarlılık sağlanmasının güvence altına alınmasını sağlayacak şekilde okunmalıdır. Bir bireyin taşınmazı satın alması veya bir şirkete ortak olması, amaç bakımından "temel" bir özellik arz etmese de, mütekabiliyet kuralının kalıntı bir rolden fazlasını oynamaması gerektiği düşüncesi, İtalyan Hukuk Sisteminin daha genel bir tutumunu yansıtmaktadır. Mütekabiliyet kuralı, yabancılara ve dışı hukuki değerlere vis-à-vis (yüzlerine karşı) bir güvensizlik ifadesini olarak da görülmektedir.

AB'nin amir hükümlerine göre üye devletlerin vatandaşları arasında milliyete dayalı ayrımcılığı yasaklayan (AB Antlaşmasının 18. maddesi) düzenlemeler ile Medeni Kanunun 16. maddesi çelişmekte ve bu maddenin uygulanabilirliğini, anılan durumun Antlaşmaların uygulanması kapsamına girdiği bütün durumlarda, üye devletlerin tabiiyetindeki kişiler için tamamen ortadan kaldırılmış olmaktadır. Bir üye devletin tabiiyetindeki kişilerin haklarının İtalyan Medeni Kanununun ön hükümlerine dayanarak kısıtlanması, bu şekilde AB hukukunun ihlal edilmesine yo açar. AB hukukunun üstünlüğü ilkesi kapsamında, İtalyan yargı ve idari makamları bu türden bir ihlalden kaçınmak için 16. maddeyi "kaldırmak" (yani uygulamamak) yükümlülüğü altında bulunmaktadır.

İtalya medeni haklardan kısıtlamasız yararlanma hakkı veren birçok uluslararası antlaşmayı yürürlüğe koymuştur. Bu antlaşmaların İtalya'da uygulanma şeklini düzenleyen hükümleri esasen medeni kanunun ön hükümlerinin 16. maddesinden üstündür. Bir taraftan anılan 16. madde "özel hukuka" tabi; diğer taraftan, İtalyan Anayasasının 117. maddesinin 1. paragrafı ile ilgili 16. madde gibi yerli hükümler, İtalya'da yürürlükte olan uluslararası konvansiyonlara uygun biçimde riayet edilmesinin güvence altına alınmasını sağlayacak şekilde yorumlanmak ve uygulanmak zorundadır.

Karşılıklı yatırım antlaşmaları (BIT's) bu bakımdan özel önem taşımaktadır. Çünkü bu antlaşmalar normal olarak İtalya'da yabancı yatırımlar yapanlar mütekabiliyet kuralından muaf tutar. Buna göre, mütekabiliyet kuralının bir yabancının bu şekilde ortaya çıkabilecek haklardan yararlanmaktan alıkoyması, bir BIT vasıtasıyla önlenmektedir. Bu arada BIT'ler taraf Devletler için normal olarak karşılıklı yükümlülükleri yerine getirirler: Tarafların tabiiyetinde bulunanlara esasen büyük ölçüde aynı haklar verilerek mütekabiliyetin yerine gelmesi sağlanır. Taşınmaz edinimi ile ilgili olarak bunun prensipteki anlamı, İtalya ile bir BIT anlaşmasına birmiş bir ülkeye mensup yabancı bir gerçek ve tüzel kişilerin, Medeni Kanunun ön hükümlerinin 16. maddesi uyarınca taşınmazın edinimini gerçekleştirmekten, söz konusu edinimin ilgili antlaşmanın amaçları doğrultusunda bir "yatırım" olarak nitelendirilebilmesi koşulu ile alıkonamayacaktır.

---

[450] P. Franzina, İtalya'da Yabancıların Taşınmaz Edinimi, Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Ankara, 9-13 Ocak 2012.

İtalyan göçmenlik kanunu çerçevesinde, yabancılara, belirli koşullar altında, İtalyan vatandaşlarının bu yabancıların geldiği ülkede aynı mevzuat çerçevesinde büyük oranda aynı haklara sahip olup olmadıklarına bakılmaksızın, medeni haklardan yararlanma imkanı verilmiştir. Burada önemli bir rolü 25 Temmuz 1988 tarih ve 286 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ("Decreto legislativo") üstlenmiş olup, bu değişiklik ile birlikte bu kararname, yabancıların göçmenliği ve hukuki statüsüyle ilgili hukuki metinleri konsolide etmiştir. Kararnamenin bilhassa 2.2 maddesinde, kendilerini İtalya toprakları ve İtalyan göçmenlik kanunuyla uyumlu biçimde bulan yabancıların "İtalya'da yürürlükte bulunan uluslararası konvansiyonlar veya işbu konsolidasyon aksini gerektirmedikçe, medeni meselelerde İtalyan vatandaşlarının sahip olduğu hakların aynısından yararlanacakları" belirtilmektedir. Mülteciler ve vatansız şahıslar da en az üç yıldır İtalya'da ikamet ediyor olmaları koşuluyla, milliyete bağlı kısıtlamalardan muaf tutulmuşlardır.

Yukarıdakilerden anlaşıldığı üzere, İtalya'da yabancıların taşınmaz satın alması, genel bir kural olarak ve yukarıda sayılan çeşitli istisnalar dışında, İtalyan Medeni Kanununun ön hükümlerinin 16. maddesinin mütekabiliyet şartına tabidir. Satın alma işlemlerinde satın alanın milliyetine bağlı olarak satın almanın kısıtlanmadığı görülmektedir. Bununla birlikte; (i) satın alma bir AB vatandaşı veya bir AEA ülkesinin tabiiyetinde bulunan bir kimse tarafından yapılması, (ii) satın alma işlemi, ilgili uluslararası hukuki araçlar (özellikle BIT'ler) tarafından (korunan) bir yabancı yatırımı olması, (iii) satın alma, İtalya'da kalışı İtalyan Göçmenlik Kanununa uygun bulunan bir yabancı tarafından yapılması ve (iv) satın alma üç yıldan fazla süre ile İtalya'da etmekte olan bir mülteci ve vatansız şahıs tarafından gerçekleştirilmişse, mütekabiliyet koşulu doğal olarak dikkate alınmamaktadır.

Medeni Kanununun ön hükümlerinin 16. maddesi, doğası gereği, yabancı bir unsur içeren durumlarla ilgili bulunmaktadır. Bu koşullarda söz konusu kural ile milletlerarası ilişkileri düzenleyen diğer hükümler veya uluslararası özel hukuka ilişkin hükümler arasında ne gibi bir ilişki bulunduğu merak edilebilir. Akademisyenler bu açıdan farklı görüşler ifade etmişlerdir fakat tercih edilen görüş, uluslararası özel hukuka dair hükümlerin değil mütekabiliyet kuralının olduğudur. Bu görüşü paylaşanlar arasından bazıları, mütekabiliyetin sadece İtalyan Hukukunca verilen haklardan yararlanılması etkilediği görüşündedir (yani uluslararası özel hukuka dair ilgili hükümler kapsamında, İtalyan Hukukunun amir olduğu hukuki ilişkilerden doğan haklar), diğerleri ise söz konusu hak İtalyan Hukukundan veya hukukların ihtilafına dair ilgili hükümler kapsamında yabancı bir hukuktan kaynaklanıyor olsun olmasın mütekabiliyet koşulunun karşılanması gerektiği görüşündedir. Bunlardan ikincisi daha ikna edici bir argüman gibi görünmektedir ve esasen akademisyenlerin çoğunluğu bu görüşü benimsemiştir.

Mütekabiliyet kuralının yapısı, farklı bir perspektiften, usul olarak sorunun Medeni Kanunun ön hükümlerinin 16. maddesinden hiçbir şekilde etkilenmediğini ifade etmesidir. Özellikle yabancıların adalete erişim hakları mütekabiliyet temelinde kısıtlanmamaktadır. İtalyan mahkemelerinin taşınmazın edinimi ile ilgili olarak yabancı bir unsur içeren anlaşmazlıklarla ilgili kendi yargılama yetkilerinin olup olmadığını belirlemek için yararlandıkları kurallar, müşteki veya davalının milliyetine atıfta bulunmamaktadır. Özellikle taşınmazın sahipliği veya taşınmaz üzerindeki diğer ayni haklarla ilgili mahkemelere yapılacak [tazminat] talepler(i), 22 Aralık 2000 tarih ve 44/2001 sayılı (AB) Yönetmeliğinin 21. maddesinin 1. nolu alt başlığı uyarınca, sadece taşınmazın bulunduğu Devlet'in mahkemelerine yapılabilecektir. Bu hüküm tarafların milliyeti ve oturdukları yere bakılmaksızın uygulanacaktır. Milliyet, İtalyan mahkemelerinin bir edinimin "sözleşme" boyutları ile ilgili bir davaya bakıp bakamayacağının belirlenmesi konusunda da aynı şekilde önem taşımamaktadır. Esasen milliyetin kavramının ilgili Yönetmeliğinin 2. maddesi ve 5. maddesinin 1. alt başlığının uygulanması konusunda oynadığı hiçbir rol bulunmamakta olup, bunun aynısı, İtalya'da yargı sorunlarını düzenleyen kurallar için, bunların tatbik edilmesiyle ilgili "şahsi" kuralların karşılanmadığı durumlar için de ifade edilebilir. Bu uygulama yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak İtalyan mahkemelerine sorunun bu şekilde erişmesinin engellenmediği anlamına gelmektedir. Yabancılar ve yurttaşlar yargısal kaza dairesi karşısında temel olarak aynı hükümlere tabidirler.

İtalya'da mütekabiliyet koşulu kapsamında talepte bulunan yabancının ülkesinde İtalyan vatandaşlarına sağlanan hakların tespiti konusunda yapılan araştırma ve bu çalışmayı kimin yapması gerektiği konusundaki eğilimin oldukça ilginç yönlerinin olduğu saptanmıştır. *Mütekabiliyet kuralının uygulamasında, bir İtalyan vatandaşının, söz konusu yabancı tarafından talep edilen hakkın aynısına (veya böylesine bir hakka büyük oranda eşit bir hakka) sahip olduğunun somut*

*olarak anlaşılması için bir inceleme yapılması gerekmektedir.* Bu işlem adli bir adli inceleme dahil olmak üzere farklı bağlamlarda gerçekleştirilebilir. Örneğin, ihtilaflı meselenin, bir yabancı tarafından iddia edilen hakların dayanaklarının sağlam olup olmadığına ilişkin incelemelerin mahkeme veya idare tarafından yapılması gibi. Bu tür durumda, ilgili yabancı hükümlerin resmen belirlenmesinin mahkemeye ait bir görev mi olduğu yoksa bu türden kanıtları temin etmenin yabancıya mı düştüğü sorusu ortaya çıkmaktadır.

*İtalyan Yargıtayı (Supreme Court) bu konuda, mütekabiliyet tehlikede olduğunda, yabancının geldiği ülkenin hukukuna göre, bir İtalyan vatandaşının da eldeki davada talep edilen hakların aynısına sahip olduğunu gösteren uygun kanıtları mahkemeye ibraz etme görevinin, çıkarı olan (ilgili) tarafa düştüğü yönünde karar vermiştir*. Bu çözümlerden ikincisi uluslararası özel hukuk ile ilgili İtalyan yazılı kanununda yer alan mevcut genel ilkeye aykırı görünmektedir. Bu ilkeye göre yabancı hukukunun içeriği söz konusu davaya bakan mahkeme tarafından belirlenmelidir. Mütekabiliyet meselesi tehlikede olduğunda, belirleyici faktör bir İtalyan vatandaşının belirli bir ülkede göreceği muamele olup, yabancı kurallar gerçekten de bu muamelenin bir parçasıdır, fakat aslında bu kurallar geniş kapsamlı bir İtalyan Hukuku hükmünün işletilmesinin somut (olgusal) zemini olarak görülmektedir. Belirli bir ilişki veya durumun düzenlenmesi amacıyla uluslararası özel hukuka dair hükümler tarafından yabancı bir hukuk belirlendiğinde senaryo farklı olabilmektedir.

Belirli bir durumda mütekabiliyet şartının karşılanıp karşılanmadığının belirlenmesi görevini ilgililerin (veya bu işle görevlendirilmiş olan kişi veya kurumlar) çalışmasını kolaylaştırmak için İtalyan Dışişleri Bakanlığı dünyadaki hemen hemen bütün Devletleri kapsayan bir veritabanı oluşturmuştur. Bununla birlikte ilgili bakanlığın çalışması bir yargı makamını kararı niteliğinde olmadığından, uygulamada sadece bir bilgilendirme kaynağı olarak görülmekte ve esas olan mahkemelerin vereceği karar olmaktadır. Buna göre İtalyan mahkemelerinin bazı durumlarda, belirli koşullar altında mütekabiliyetin karşılanıp karşılanmadığına karar verirken, Dışişleri Bakanlığı'nın veritabanından farklılıkların ortaya çıkmış olduğu görülmekte olup, bu yargı mekanizması ve hukuk sistemi içinde şaşırtıcı bulmamak gerekir.

Mütekabiliyet kuralının uygulanmasının mümkün olmaması veya mütekabiliyet koşulları karşılandığında bile İtalya'da taşınmazı edinmenin yine de yüksek maliyetli ve zaman alıcı bir işlem olabildiğini vurgulamak gerekir. İtalyan Hukukunda, taşınmazların edinim işlemleri, esasen, satın alanın İtalyan vatandaşı veya bir yabancı olmasından bağımsız olarak, önemli sayıda resmi ve bürokratik şarta tabi tutulmuştur. Özellikle 17 Haziran 2008 tarihli 593/2008 sayılı sözleşme yükümlülükleri kabili tatbik hukuk kurulları ile ilgili olarak (AB) Yönetmeliği kapsamında, muamelenin "sözleşme boyutları", taraflarca seçilen amir hukuka tabi olacak ve seçimin olmaması durumunda taşınmazın bulunduğu ülkenin hukuk kuralları uygulanacaktır. İlgili Yönetmeliğin 9. maddesi uyarınca, her durumda, bunları geçersiz kılan İtalyan zorunlu hükümleri geçerli olacaktır. Buna göre İtalyan Devletinin, İtalyan topraklarında bulunan ve tarihi veya sanatsal nedenlerle özel bir çıkarı bulunan binaların satın alınması ile ilgili olarak bir şufa hakkından istifade etmesini sağlayan kurallar, taraflarca seçilen hukuk İtalyan Hukuku değil de başka bir hukuk kuralı olsa bile geçerli olacaktır. Diğer taraftan, İtalyan Uluslararası Özel Hukuk hükümleri çerçevesinde, mülkiyet ve diğer ayni haklar, söz konusu mülkün bulunduğu yerdeki hukuka tabi olacak ve buna göre, edinilen şey İtalya'da bulunan bir bina veya bir arazi olduğunda, mülkiyetin devri ve bununla ilgili formaliteler İtalyan Hukuku çerçevesinde yapılacaktır.

Sonuç olarak İtalyan Hukuk Sistemi'nin sınırları içinde İtalya'da taşınmaz edinmek isteyen yabancı gerçek kişiler ve yabancı tüzel kişiliklere karşı nispeten daha açık bir tutum sergilemektedir. Mütekabiliyet kuralı yabancıların taşınmazları ile ilgili işlemlerdeki hakları üzerinde hâlâ bir engel teşkil etmekte ve sınırlı düzeyde olsa da yine bu kural uygulamada hakim durumdadır. Diğer bir ifadeyle uygulanın kapsamı zaman içinde giderek çok daralmış ise de bir AB ülkesinin hukuk sisteminde bu yönde düzenlemenin bulunması oldukça ilginç bulunmaktadır. Özellikle mütekabiliyet koşulunun varlığının tespiti Türkiye'den oldukça farklı bulunmakta, ancak ikinci iş paketi kapsamında detaylı olarak ele alındığı gibi, mütekabiliyet teori ve koşulunun uygulamadaki anlamı aynı veya oldukça benzerlik göstermektedir. Diğer yandan AB Komisyonu tarafından hazırlanan 2011 Türkiye İlerleme Raporu'nda[451] yabancıların taşınmaz edinimi konusunda Türkiye'de mevcut olan yasal sınırlamaların tamamen kaldırılması gerektiği

[451] Avrupa Komisyonu, Türkiye 2011 Yılı İlerleme Raporu, Genişleme Stratejisi ve Başlıca Zorluklar 2011-2012, SEC (2011) 1201 Komisyon Çalışma Dokümanı, Brüksel, 12 Ekim 2011.

vurgulanmasına karşın, aynı komisyonun başta İtalya, Avusturya, Yunanistan, Polonya ve hatta Malta için çok büyük ayrıcalık göstermesini, AB rekabet hukuku ve temel düzenlemeleri ile bağdaştırmak oldukça güç görülmektedir.

İtalya'da görüşülen akademisyen ve uygulayıcıların mütekabiliyet koşulunun kaldırılması gerektiğini, zaten bu koşulun AB vatandaşları ile iki yanlı yatırım ve ticaret anlaşmaları yapılan ülkeleri kapsamadığı belirtilmekte ve hatta bu eğilimin gelecek yıllarda daha da güçlenebileceği vurgulanmaktadır. Ancak halen hukuk sisteminde böyle bir ilkenin bulunması ve bu ilke çerçevesinde çok sıkı bir biçimde uygulamanın yapılması ve üstelik mütekabiliyet koşulunun varlığının ispat edilmesi yükümlülüğünün talepte bulunan kişi veya kurum tarafından mahkemede ispatlanmasının gerekli görülmesi, kısa zaman diliminde bu ilkeden vazgeçilmesinin mümkün olamayacağını göstermektedir. Ancak özellikle artan bölgesel entegrasyon (giderek genişleyerek AB çerçevesinde) veya iki yanlı ticaret analaşmaları (BIT'ler) veya diğer araçlarla uluslararası ekonomik işbirliğinin gelişmesi, iş hukuku alanında temel hakların karşı konulamaz biçimde genişlemesi (diğerlerinin yanı sıra, mülkiyetin korunmasını sağlamaya yönelik İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına Dair Avrupa Konvansiyonunun Birinci Ek Protokolünün 1. maddesine dayanılarak) ile İtalyan Medeni Kanununun ön hükümlerinin 16. maddesi gibi İtalyan Hukuk Sisteminde mütekabiliyet kuralının giderek artan oranda öneminin azaldığı vurgulanmalıdır. Bunların dışında İtalya'da taşınmaz edinmek isteyen yabancılar ve yabancı tüzel kişilikler, bu tür muamelelerle ilgili olarak İtalyan hukukunda yer alan yüksek formaliteler nedeniyle hâlâ birtakım fiili zorluklarla karşı karşıya kalabilmektedirler. Gerçi benzer zorluklarla İtalya'da taşınmaz satışı yapan vatandaş ve yabancıları için de söz konusu olabilmektedir.

- **Avusturya:** Avusturya'da yabancıların taşınmaz edinimine yönelik izin alma zorunluluğu dışında federal düzeyde önemli bir kısıtlama olmamakla birlikte, eyalet düzeylerinde önemli sınırlamalara gidildiği tespit edilmiştir. Yabancıların taşınmaz edinmeleri ile ilgili federal eyalet kanunları (*Ausländergrundverkehrsgesetze*) ("LALF") uyarınca yabancılar, Avusturya'da bir taşınmazı edinmek için ilgili federal eyaletin yetkili taşınmaz devir makamından bir ön izin almak zorundadırlar. Avusturya'da dokuz federal eyalet olduğundan, ilgili mevzuat eyaletten eyalete farklılık gösterebilmektedir. Kısıtlamanın temel amacı; yabancı nüfusunun artmasını belirli sınırlar içinde tutmayı ve yurtdışından gelecek fonların oluşturacağı talep nedeniyle gayrimenkul fiyatlarında oransız ve makul karşılanamayacak bir artışı önlemektir. Ülkedeki kısıtlamadan muafiyetler ilgili temel kısıtlama, diğer ölçütlerin yanı sıra; AB ve AEA vatandaşları, devletlerin ve uluslararası kuruluşların yabancı misyonlarıyla ilgili olarak, Devletler (mütekabiliyet tesis edilmişse) ve Avusturya'nın üye olduğu Uluslararası Kuruluşlar (BM ve OECD gibi), karı-kocalardan biri Avusturya vatandaşı ise, eşlerin ortak gayrimenkul edinimleri ve belirli antlaşmalar veya ikili anlaşmalara bağlı olarak spesifik kişiler olarak tespit edilmiştir. Ülkede açıkça AB ve AEA üyesi ülkeler dışındaki ülkelerin vatandaşları ve uluslararası örgütler için mutlaka mütekabiliyet koşulu aranmaktadır. Araştırma sonuçlarına ülkede mütekabiliyet ilkesinin çok katı biçimde uygulandığı tespit edilmiştir.
- **Fransa:** İdari yapı bakımından Türkiye'ye büyük ölçüde benzerlik gösteren Fransa'da taşınmazların ne şekilde iktisap edileceği hususu Fransız Medeni Kanunun 713. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddede Fransa vatandaşlarıyla yabancılar arasında her hangi bir ayrım gözetilmemiştir. Ancak Medeni Kanunun 11. maddesinde yabancıların medeni haklardan yararlanması mütekabiliyet şartına bağlanmıştır. Fakat, Fransız Yargıtayı 27 Temmuz 1948 tarihli *Lefait* kararıyla içtihat değişikliğine gitmiş ve 11. maddeyi fiilen hükümsüz hale getirmiştir. Söz konusu kararın ilgili kısmı şu şekildedir: " özel hükümlerle mahrum bırakıldıkları haklar haricinde yabancılar ilke olarak bütün medeni haklardan istifade edebilirler". Sonuç olarak, yabancılara taşınmaz iktisap etme hakki her ne kadar herhangi bir düzenlemeyle açıkça verilmemiş olsa da, bunu yasaklayan açık bir hüküm bulunmadığından yabancıların taşınmaz edinme hakkı bulunmaktadır. Ülkede yapılan bu değerlendirmeye rağmen, uygulamada karşılıklı işleme özel önem verilmekte ve AB üyesi ülkelerin vatandaşları hariç mütekabiliyet kapsamlı biçimde uygulama konusu olmaktadır.
- **Türki Cumhuriyetler:** Azerbaycan'da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin arazi edinimi ancak uzun süreli kiralama biçiminde olmakta ve uygulamada karşılıklı işlem koşuluna ağırlık verilmektedir. Kazakistan'da ise yabancıların hukuki statüsünün esasını eşitlik ilkesi (ulusal rejim), ülke vatandaşlarına eşit olma ilkesi oluşturmaktadır. Ancak birçok devlette olduğu gibi, yabancıların hakları kanunla veya uluslararası sözleşmelere uygun olarak kısıtlanabilir. Yabancılar açısından karşılıklılık ilkesi de büyük önem arz etmektedir. Karşılıklılık ilkesi, uluslararası hukukta A devleti

kendi ülkesinde B devletin vatandaşlarına olumlu veya olumsuz nasıl bir uygulama yapıyorsa, B devleti de A devletinin vatandaşlarına aynı uygulamayı yapması ilkesidir. Bu ilke esasen uluslararası anlaşmalar ile temin edildiği gibi, karşılıklı kanunların kabulü ile de temin edebilmektedir. Bazı durumlarda ise bu ilke "retorsiya" veya cevap uygulama şeklinde gelişmektedir. Kazakistan Cumhuriyeti Medeni Kanununun "retorsiya" başlığını taşıyan 1093. maddesi de bu cevap uygulamaların yapılması için Kazakistan Cumhuriyeti hükümetine yetki vermektedir. İlgili hükümde "Kazakistan kendi vatandaşlarının ve tüzel kişilerinin haklarını sınırlandıran devletlerin vatandaşlarının ve tüzel kişilerinin aynı haklarını cevap uygulama olarak sınırlayabilir" denilmektedir.

Özbekistan Cumhuriyeti'nde yabancıların hukuki statüsünün esasını eşitlik ilkesi (ulusal rejim) veya yabancıların ülke vatandaşları ile eşit olmaları ilkesini oluşturmaktadır. Ancak birçok devlette olduğu gibi, yabancıların hakları kanun veya uluslararası sözleşmelere uygun olarak kısıtlanabilir. Yabancıların taşınmaz edinimleri açısından *karşılıklılık ilkesi* de büyük öneme sahip bulunmaktadır. Özbekistan Cumhuriyeti Medeni Kanunu "retorsiya" başlığını taşıyan 1167. maddesi de cevap niteliğindeki uygulamaların yapılması için Özbekistan Cumhuriyeti Hükümetine yetki vermektedir. İlgili hükme göre "yabancı devlet kendi ülkesinde Özbekistan Cumhuriyeti vatandaşlarının ve tüzel kişilerinin hak ve özgürlüklerine kısıtlama getirirse, Özbekistan Cumhuriyeti Hükümeti de aynı devletin vatandaşları ve tüzel kişileri için aynı kısıtlamalar getirebilme" hakkına sahip olacaktır.

- **İran:** 1949 yılında yayınlanan yabancıların taşınmaz edinme genelgesinde belirtilen en önemli konu "mütekabil işlem" şartı olup, bu şartın yerine getirilmediği sürece İran'da yerleşik yabancı uyruklıuların ikamet veya çalışma amaçlı taşınmaz satın almalarına izin verilmemektedir. Amerika vatandaşları için ise bu şart geçerli değildir. İstek sahibinin ülkesinde İran uyruklu şahıslara mülk edinme hakkı İran'da kendisine tanınan haklarla orantılı olmalıdır. Böylece haklar karşılıklı olarak tanınabilecektir[452].
- **Diğer Ülkelerde Durum Analizi:** ABD, Kanada ve diğer ülkelerde mütekabiliyet ilkesinin mevzuattaki yeri ile uygulaması yukarıda üç ülke ile hemen hemen aynı biçimde ele alınmaktadır.
- **Türk Vatandaşlarının Durumu:** Mevzuatta karşılıklı işlem ilkesini benimsemiş ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi iki yoldan gerçekleşmektedir. Birincisi Türkiye tarafından hazırlanan ve izleyen bölümde sunulan karşılıklı işlemlere ilişkin çizelgelerde genel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi yapmayı tercih ettiği ülkeler "karşılıklılık" olan ülkeler bölümünde yer almaktadır. İkincisi ise Türk vatandaşları ve yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarının kurdukları firmalar, İtalya ve ABD örneğinde olduğu gibi, yatırımların karşılıklı korunması kapsamında da taşınmaz edinebilmektedirler.

## 5. TÜRKİYE'DEKİ UYGULAMALARIN SEÇİLMİŞ ÜLKELERLE KARŞILAŞTIRMALI ANALİZİ

### 5.1. Karşılıklı İşlemin Uygulama Yaklaşımları

Dünyada gayrimenkul alımı konusunda yabancılara hassas alanlarda edinim dışında yasal –olarak önemli bir sınırlama getirmeyen İspanya gibi ülkelerin birçok yabancı ülke vatandaşı tarafından gayrimenkul yatırımı yapılmak için tercih edildiği bilinmektedir. Rusya'daki DOKI araştırma ajansı tarafından yapılan çalışma sonuçlarına göre Rusya vatandaşlarının 2009 yılı itibarıyla en çok gayrimenkul alımı yaptıkları üçüncü ülke Türkiye olmuştur. Araştırmada bunun ülkemizdeki gayrimenkul alım işlemlerinin kolaylığından ve cazip tekliflerden kaynaklandığı da belirtilmiştir. Ülkemizin yabancılar tarafından ne ölçüde rağbet gördüğünün de güzel bir göstergesidir. Hâlihazır koşullar ve öngörüler gözönüne alındığında bu doğrultuda bir düzenlemeye gidilmesinin gerekliliği bir kez daha ortaya çıkmaktadır. Halen ülkemizle sosyal ve ekonomik ilişkilerinde gelişmeler yaşanan komşu ülkelerde olası taşımaz alım talebinin çok yüksek olacağı düşüncesi ile mevzuatta bulunan mütekabiliyet ilkesinin çıkarılması yönünden taslak hazırlanmış bulunmaktadır.

Türkiye'de Anayasa'nın 35. maddesi herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğunu belirttikten sonra bu hakların, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilmesini kabul etmiştir. Dolayısıyla Türk hukukunda vatandaş-yabancı ayrımı gözetilmeksizin herkesin mülkiyet ve miras hakları anayasal güvence altına alınmıştır. Öte yandan Anayasanın 16. maddesi temel hak ve

[452] J. Niaki, Yabancılar Tarafından Gayrimenkul Mal Ediniminde Yasaklanma, Farsçadan Çevri, İran, 2010.

özgürlüklerin milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlandırılabileceğini hüküm altına almıştır. Milletlerarası hukukta devletler yabancıların taşınmazlar üzerindeki haklarını düzenleme konusunda esasen serbest bırakılmışlardır. Türk anayasa koyucusu ve kanun koyucusu esasen yabancıların mülkiyet ve miras haklarını kabul etmiş ve getirilecek sınırlamaların da "kanun" adı verilen tasarruflarla yapılmasını öngörmüştür[453].

Türkiye Cumhuriyeti Devleti daha resmen ilân edilmeden önce, Lozan Anlaşmasına bağlı olarak İkamet ve Selâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelename[454] ile âkit devlet vatandaşlarının karşılıklılık şartıyla Türkiye'de taşınmazlarda mülkiyet ve miras hakkından yararlanmalarını kabul etmiştir. Yukarıda da ifade edildiği üzere 1934 yılında kabul edilen Tapu Kanunu da karşılıklılık şartına yer vermiştir. Dolayısıyla Türk Yabancılar Hukukunda yabancıların taşınmazlar üzerindeki hakları konusunda kanun koyucunun iradesi yabancılara bu hakkı tanımak ama karşılıklılık şartına bağlı olarak yabancının bu haklardan yararlanması şeklinde tezahür etmiştir.

Yabancıların Türkiye'de bulunan taşınmazlar üzerindeki mülkiyet (ve sınırlı ayni haklar) ve miras hakları 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununda düzenlenmiştir. Anılan Kanununun 35 ve 36. maddeleri yabancıların taşınmazlar üzerindeki hak sahibi olmalarının şartlarına ilişkin olup, bugüne kadar muhtelif tarihlerde değişikliğe uğramışlardır[455]. Tapu Kanununun 35. maddesi değiştirilmeden önce şu hükmü ihtiva etmekteydi: "*Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartiyle yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler*". Bu tek cümlelik hüküm, kanunun yürürlüğe girdiği 1934 yılından 1984 yılına Türk Yabancılar Hukukunda yabancıların Türkiye'de bulunan taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve miras haklarını idare etmiştir.

Tapu Kanununun 36. maddesinde ise "*Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmıyan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak hükümetin izniyle sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretiyle veya mensup mirascı sıfatiyle yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedele çevrilir*" hükmü yer almaktaydı.

Mütekabiliyet ilkesi Tapu Kanunu'nun ilk yürürlüğe girdiği tarihten itibaren değişmemiştir. Ancak Türkiye ile arasında karşılıklılık olan ülkelerin listesi zaman zaman değişmektedir. Ülkeler, Türkiye ile yaptıkları anlaşmalar ile karşılıklı taşınmaz edinimine izin verdikleri takdirde listeler de yenilenmektedir. 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesi ile yabancı uyruklu gerçek kişiler yasal kısıtlamalara uymak ve her iki ülke arasında karşılıklılık olmak kaydıyla Türkiye'de taşınmaz edinebileceklerdir. Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınacaktır. Bazı ülkelerde yasal yönden taşınmaz edinimi mümkün olmakla birlikte uygulamada edinim kısıtlanmakta veya uygulamada taşınmazın konumu ve büyüklüğü yönünden farklı ölçütler ve önlemlerle kısıtlamaya gidilmektedir. Ancak farklı ülkelerde (İngiltere, Dubai, Azerbaycan, Danimarka gibi) taşınmaz mülkiyetinin kapsamı ile ilgili önemli farklılıklar olduğuna göre, söz konusu ülkeler ile Türkiye arasında karşılılık ilkesinin uygulanmasının yeniden gözden geçirilmesi gerekli olacaktır. Buna göre taşınmaz üzerinde uzun süreli üst hakkı tesisi veya kiralamaya olanak veren ülkelerin uyruklarındaki yabancılara mülkiyet hakkı yerine benzer hakların verilmesi mümkün olmalıdır. Bu bakımdan Türkiye'de yaygın olarak taşınmaz edinen yabancıların uyruklarında bulundukları ülkelerdeki taşınmaz mülkiyeti ve yabancıların edinim süreçlerinin analizine ivedi olarak gereksinim bulunmaktadır. Öte yandan karşılıklı işlem koşulunun uluslararası hukuk kuralları dahilinde yerindeliği de tartışmalıdır.

---

[453] Türkiye Cumhuriyetinin tüm anayasalarında benzer hükümler yer almaktadır.

[454] Düstur, 3. Tertip, C. V, s. 163.

[455] Söz konusu değişiklikler ve değişen madde metinleri için bkz.
http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=5.3.2644&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=Tapu Kanunu, Erişim Tarihi: 09.09.2013.

a) 2l/6/1984 tarih ve 3029 sayılı Kanun (13/6/1985 tarih ve E. 1984/14, K. 1985/7 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir).

b) 22/4/1986 tarih ve 3278 sayılı Kanun (9/10/1986 tarih ve E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir).

c) 3/7/2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanun (14/3/2005 tarihli ve E.:2003/70, K.:2005/14 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir).

d) 29/12/2005 tarihli ve 5444 sayılı Kanun (Anayasa Mahkemesi'nin 11/4/2007 tarihli ve E.: 2006/35, K.: 2007/48 sayılı Kararı ile bazı hükümleri iptal edilmiştir).

e) 3/7/2008 tarihli ve 5782 sayılı Kanun

Bakanlar Kurulu 29.05.1940 tarih ve 2/13394 sayılı Kararında, karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiğini açıklamıştır. Karara göre karşılıklılık ilkesinin varlığı için kanuni düzenlemenin yanında bunun fiilen uygulanabilir olması da gerekmektedir. Kanuni karşılıklılığın fiili durumu göstermeyeceği göz önüne alınan kararda, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının başvurusu halinde, yabancı ülkede karşılaşacakları sınırlamaların karşılıklılık uygulamasına esas alınması istenmiştir. Dolayısıyla Ülkemiz ile yabancı bir devlet arasında taşınmaz edinimi konusunda karşılıklılığın varlığından söz edebilmek için karşılıklılığın kanuni ve fiili olması gerekmektedir. Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşının ya da ticaret şirketinin ülkemizde taşınmaz edinmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının ve ticaret şirketlerinin de o ülkede taşınmaz edinmesine, kanun ile hak tanınmış olmasına ve bu hakkın da fiilen uygulanabilmesine bağlıdır.

5444 Sayılı Kanun ile yabancı uyruklu gerçek kişilere; karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak, işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilme ve sınırlı ayni hak tesis etme imkanı verilmiştir. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümünün 2,5 hektarı geçemeyeceği hüküm altına alınmış olup, bu miktarı 30 hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. 5444 Sayılı Kanun ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre ‰ 5'i geçmemek üzere oranını tespit etmede Bakanlar Kurulu yetkilidir. 5444 Sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu Kararına bırakılan bu iki önemli kısıtlama Anayasa Mahkemesi'nin 11.04.2007 tarih, E:2006/35, K:2007/48 Sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinin 7. ve 8. fıkrası, 15.07.2008 tarih ve 5782 sayılı *Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* ile yeniden düzenlenmiş ve mülga 36. madde yeniden düzenlenmiştir. 5782 Sayılı Kanunla değişik 2644 sayılı Kanunun 35. maddesi tekrarlanacak olursa, yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak koşuluyla *Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilecekler ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak tesis edebileceklerdir.* Yabancı uyruklu gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü 2,5 hektardan fazla olamayacaktır. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak *özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni 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, gerçek kişiler için getirilen sınırlamalar aranmamaktadır. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler, Türkiye'de taşınmaz edinememekte ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilememektedir. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının yasal miras yoluyla intikal eden taşınmazları için belirtilen sınırlamalar uygulanmayacak, ölüme bağlı tasarruflarda ise belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanacaktır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının yasal miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilecektir.

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınacaktır. Bu ilkenin kişilere taşınmaz mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esası getirilmiştir. Türk yabancılar hukukunun genel ilkelerinden olan *karşılıklı işlem (mütekabiliyet) esası*, en az iki devlet arasında uygulanan ve her birinin ülkelerinde diğerinin vatandaşına aynı mahiyetteki hakları karşılıklı tanımalarını ifade eder. Bu ilke anlaşma ile tanıma yanında iç mevzuat bakımından bir engel koymama biçiminde yazılı hukukta veya idari uygulamalarda yer alabilir. Ancak buradaki en önemli nokta 28.5.1927 tarih *ve 1062 sayılı Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabelei Bilmisil Tedaviri İttihazı Hakkında Kanunda* ifade edildiği üzere, idari karar veya istisnai kanunlarla Türk uyruklular bakımından mülkiyet haklarının kısmen veya tamamen sınırlanıp sınırlanmadığının, daha açık bir ifadeyle fiili durumun belirlenmesidir. Yabancı ülke mevzuatında engel olmamakla

birlikte Türk vatandaşlarının o ülkede taşınmaz edinimi fiilen engelleniyorsa, 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinde açıklanan edinme engelinin bulunmadığını söylemek mümkün olmayacaktır[456].

2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. ve 36. maddeleri 1984, 1986, 2003, 2005 ve 2008 yıllarında yapılan değişikliklerle ilk hallerinde oldukça farklı bir yapıya sahip olmuşlardır. Bununla beraber yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmelerinin çatısını oluşturan temel iki şart değişmemiştir: "*Karşılıklılık*" ve "*yasal sınırlamalara uyma*". Bununla birlikte 3 Mayıs 2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile değişik "*kanuni sınırlamalara uyulması*" ve "*uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olma*" gibi farklı ölçütler mevzuata girmiştir. Diğer bir ifade ile yabancıların taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinmeleri yine iki şarta tabi kılınmak istenmektedir: "*Kanuni sınırlamalara uyulmak*" ve "*Bakanlar Kurulunun belirlediği devlet vatandaşı olmak*". Ancak Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecek ülke vatandaşlarından olmak koşulu oldukça muğlak bir ifade olarak değerlendirilmektedir. Mayıs 2013 yılından itibaren 6302 Sayılı Kanun ile mevzuatta "karşılıklı işlem" ilkesi terk edilmiş olsa da Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecek ülke vatandaşlarının seçiminde zorunlu olarak karşılıklı işlem ilkesinin fiilen uygulamaya yön vermesi kaçınılmaz olacaktır.

Karşılıklılığın kanuni ve fiili olmasının yanında yeni düzenlemede karşılıklılık ilkesinin birebir uygulanması yerine, yabancı devletin kendi vatandaşlarına veya kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esası getirilmiştir. Bugün itibariyle gerçek kişiler açısından; Ülkemiz ile arasında tam karşılıklılığın bulunduğu (ek-1) ve bulunmadığı (ek-2) ve sadece bina edinimi açısından bulunduğu (ek-3) ülkelerin listesi aşağıda yer almaktadır. Listelerde yer almayan ve bina edinimi açısından Ülkemiz ile karşılıklılık bulunan ülkelerin vatandaşlarının talepleri Genel Müdürlüğe sorularak sonuçlandırılacaktır.

### 5.2. Karşılıklılık İlkesinin İstisnaları

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

- Vatansızlar hiçbir devlet uyruğu taşımadıkları için karşılıklılık şartının belirleneceği muhatap bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, vatansızlar karşılıklılık şartından muaftırlar.
- Türkiye tarafından 26.08.1961 tarih ve 359 Sayılı Kanunla onaylanan 28.07.1951 tarihli "Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme"nin m. 7/2 hükmüne göre, mülteciler, sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık şartından muaf olurlar. Türkiye'de bulunan mülteciler de aynı hükme tabidir. Muafiyet için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir.
- Türkiye'de turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yabancı gerçek ve tüzel kişiler, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 8/E maddesine göre, Bakanlar Kurulu Kararı ile, karşılıklılık koşulundan ve yabancılar için getirilen kanuni kısıtlamalara tabi tutulmadan turizm bölge ve merkezlerinde taşınmaz edinebilirler.

### 5.3. Kanuni Kısıtlayıcı Hükümlere Uymak

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmelerinin ikinci koşulu kanunla getirilmiş olan kısıtlayıcı hükümlere uymaktır. Yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin olarak kanunlarımızda bazı kısıtlamalar yer almış bulunmaktadır. Bu kısıtlayıcı hükümler şunlardır:

- Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmelerini coğrafi açıdan sınırlayan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda yer alan düzenlemelere göre; askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerindeki taşınmazların yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılması, devredilmesi ve kiralanması mümkün bulunmamaktadır.
- 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi, yabancı gerçek kişilerin ülkemizde 30 hektardan fazla taşınmaz edinemeyeceği, bu miktardan fazlasına ancak Bakanlar Kurulu Kararı ile sahip olabileceği, kanuni mirasın bu hükmün dışında olduğu kuralını koymuştur.

---

[456] Bakanlar Kurulu Kararı, Tarih:29.05.1940 ve Sayı: 2/13394, Anayasa Mahkemesi Kararı, Tarih: 14.3.2005, E:2003/70 ve K:2005/14.

• 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesi yeni düzenleme ile kaldırıldığından yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz edinmeleri mümkün hale gelmiştir.

2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin altıncı fıkrasında Karşılıklılık ilkesinin nasıl ele alınması gerektiği açıkça ortaya konmuştur. Yani karşılıklılığın tespitinde hem kanunilik ve siyasilik kriterlerini birlikte taşıyan hukuki karşılıklılık; hem de fiili durum esas alınacaktır. Hukuki Karşılıklılık, kanuni karşılıklılıktan daha geniş ve siyasi karşılıklılığı da kapsayacak şekilde kullanılmış ve böylece, hukuki karşılıklılığın varlığı açısından siyasi yahut kanuni karşılıklılıklardan birinin gerçekleşmiş olmasını yeterli görülmüştür. Bu halde karşılılık ilkesinin varlığı için diğer ülkenin kanunlarında hem Türkiye vatandaşlarının taşınmaz edinebilecekleri hususu yer alacak, hem de bu kanun uygulanabiliyor olacaktır.

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmelerinin birinci koşulu karşılıklılık olmakla birlikte, karşılıklılık ilkesine gerçek kişiler açısından getirilen bazı istisnalar bulunmaktadır. Belirtilen istisnalar kısaca aşağıda özetlenmiştir:

• Vatansızlar hiçbir devlet uyruğu taşımadıkları için karşılıklılık şartının belirleneceği muhatap bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, vatansızlar karşılıklılık şartından muaftırlar.

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

• 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.

## 6. GENEL DEĞERLENDİRME

Türkiye'nin AB müktesebatına uyumu açısından üye ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine yönelik mevzuat ve uygulama ile ilgili gelişmeler ve güncel bilgilerin toplanması, bunların ulusal politika geliştirme sürecinde kullanılması, ulusal düzeyde yapılan düzenleme ve uygulamaların seçilen pilot illerde kapsamlı etki analizinin yapılması ve bu çalışmaların sonuçları ile uluslararası hukuk çerçevesinde yabancı edinimlerine yönelik politikaların saptanmasına ihtiyaç olduğu bilinmektedir. AB'ye eski ve yeni üye olmuş ülkelerin geçirdikleri aşamalar ve bu dönem içinde yapılan çalışmalar incelendiğinde AB'nin kurucu ülkelerinde mütekabiliyet koşulunun –diğer sınırlayıcı önlemler yanında- halen muhafaza edildiği gözlenmektedir. Kurucu ülkelerin mevzuatlarının AB mevzuatına aykırılığından söz edilemeyeceğinden, mütekabiliyet ilkesinin korunması halinde, Türkiye-AB müzakereleri için benzer ülke modelleri ve savunmada kullanılabilecek temel tezde ortaya konulmuş bulunmaktadır. İlerleme raporundaki düşüncelerin aksine Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimine yönelik kısıtlamalar arasında mütekabiliyet koşulunun yer almasının, açıkça AB hukukuna aykırılık teşkil etmediği açıkça ortaya çıkmaktadır.

Türkiye'de karşılıklı işlem ilkesinin kapsamı ve uygulama esasları, İtalya, Fransa ve Avusturya gibi AB ülkeleri ile büyük ölçüde örtüşmektedir. Hatta ilkenin Bakanlar Kurulu ve yargı organları tarafından yorumlanması ile uygulanma biçimleri birebir uyum göstermektedir. Her ne kadar incelenen ülkelerden görüşülen uzmanlar bu ilkenin kaldırılacağını beyan etmiş olsalar da mevzuatta halen yer almakta ve bu biçimde AB üyeliğini de sürdürmektedirler. Bu kapsamda Türkiye-AB müzakereleri için engel olarak gösterilmesi tamamen gerçek dışı olarak görülmektedir. İnceleme sonuçlarına göre karşılıklı işlem koşulunun gerekliliği kısaca değerlendirilmiş olup, yabancı edinimlerinde bir sınırlama şartı olarak kanuni düzenlemede yer alması veya muhafazasında ısrar edilmediği bir döneme girilmiştir. Esasen izleyen bölümlerde de açıkça vurgulandığı gibi karşılıklı işlemin uygulamada "gerçek anlamda" tespitinin yapılmadığı, fiilen karşılıklılık olmayan ülke vatandaşlarının da taşınmaz edinimlerine izin verildiği açıktır. Gelecek yıllarda karşılıklı işlem olmadığı gerekçesi ile taşınmaz edinimlerine izin verilmeyecek ülke vatandaşlarının olası yakınmaları ve bu yolla Türkiye aleyhine verilecek AİHM kararlarının şimdiden önlenmesi mümkün olabilmiştir. Türkiye'de karşılıklı işlemin varlığının tespitinde Dışişleri Bakanlığı aracılığıyla araştırma yapılması esas alınmış ve taşınmaz edinme hakkının gerçek anlamda varlığına ilişkin olarak bir merkezin oluşturulması ve bu merkez makamlar aracılığıyla

doğrudan bilgi akışını sağlayacak iki taraflı sözleşmeler akdedilmesi gibi alternatif hukuki formüllerin sunulması da mümkün olamamıştır.

6302 Sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Kanunun 35. ve 36. maddesinin yeniden düzenlenmesi ile yabancıların taşınmaz edinimleri ile ilgili Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana muhafaza edilen temel şartlarda değişikliğe gidilmiştir. Yapılan düzenleme ile mevzuattan söz konusu ilke çıkarılmış bulunmaktadır. Ancak 18 Mayıs 2012 tarih ve 6302 Sayılı Kanun ile değişik "*kanuni sınırlamalara uyulması*" ve "*uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olma*" gibi ölçütlere göre yabancılara taşınmaz edinme hakkının verilmesinde fiilen karşılıklı işlem ilkesinin esas alınması gerektiği vurgulanmalıdır. Ancak Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecek ülke vatandaşlarından olmak koşulu oldukça muğlak bir ifade olarak değerlendirildiği açıkça ortaya çıkmaktadır. Esasen bu ilkenin uygulandığı dönemde İran, Afrika ve bazı Asya ülkelerinin uyruğunda bulunan kişilerin de taşınmaz edindikleri veritabanından gözlenmekte olup, bu verilerin detaylı olarak analizinin yapılması halinde, karşılılık işleminin hatalı uygulandığından değil, özellikle 1980'li yıllarda yapılan düzelemelerin yürürlüğe girmesinden Anayasa Mahkemesi tarafından iptal kararının verilmesi ve bu kararın rsmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmesine kadar olan dönemdeki edinimlerinden ileri geldiği vurgulanmalıdır.

Türkiye'de 18 Mayıs 2012 tarihinde 6302 Sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Tapu Kanunu uygulamasına kadar olan dönem boyunca yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde karşılaşılan temel kısıtların başında karşılıklılık ilkesi gelmiştir. 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 alan çalışmaları ve etki değerleme sürecinde gözlenmiştir. Pilot il ve ilçelerde yürütülen alan çalışmaları sırasında taşınmaz edinimi yasak olan (Ermenistan gibi) ülke vatandaşlarına sınırlı sayıda da olsa taşınmaz satışının gerçekleştirildiği, izne tabi ülkelerin vatandaşların taleplerinin izin süreçleri tamamlanmadan karşılandığı gibi sorunlar görülmektedir. Tapu ve kadastro bilgi sisteminde mevcut uygulama incelendiğinde yukarıda bahsedilen listelerin tapu ve kadastro bilgi sisteminde 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 belirtilen biçimde hatalı işlemlerle karşılaşılmış olmakla birlikte bu alandaki uygulama sayısının oldukça sınırlı olduğunun vurgulanması gerekir.

Esasen alan çalışmaları ve paydaş analizlerinden tapu müdürlükleri ve diğer kurumların çalışan ve yöneticilerinin yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili mevzuata hakim olmamaları ya da güncel değişiklikleri izlemede yeterisiz kalmalarının başlı başına soruna neden olduğu gözlenmektedir. Tapu müdürlüklerinin 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. Belirtilen soruna yönelik olarak özellikle taşra teşkilatında yoğun olarak yabancılarla ilgili işlem yapan memurlardan başlamak üzere uygulayıcı olan bütün tapu memurlarına belli aralıklarla ve özellikle önemli mevzuat değişikliklerinden sonra, konusunda uzman kişiler (merkezi ve yerel idarelerin tamamında) tarafından eğitim verilmesi, özellikle yabancılara yönelik taşınmaz ediniminin yoğun olduğu yerlerde yabancı dil bilen ve taşınmaz hukukunun ulusal ve uluslararası boyutları konusunda uzmanlaşmış kişilerin istihdam edilmesinin yaşanan sorunları en aza indireceği düşünülmektedir.

## YEDİNCİ BÖLÜM

# GELİŞMİŞ VE GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN KISITLANMASINDA KULLANILAN BAŞLICA ÖLÇÜTLER VE TEMEL GEREKÇELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Doç. Dr. Esra DARDAĞAN KİBAR**

*Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Bölümü*

## 1.GİRİŞ

Araştırmanın ülke incelemeleri aşamasında farklı ülkelerde farklı kısıtlı uygulamalarının tercih edildiği ortaya konulmuştur. Kısıtlama uygulamalarının ilke olarak ya yasal düzenlemeler ya da uygulama ile şekillendirilmiş olduğu gözlenmiştir. Kısıtlama uygulamalarının bazen "kamu güvenliği", "kamu yararı" ve "ülke güvenliği ve geleceği" gibi oldukça muğlak ve belirsiz ifadelerle şekillendirildiği ve daha da önemlisi bu kavramların altını dolduracak hiçbir ölçütün olmadığı tespit edilmiştir. Bazı ülkelerde taşınmazın cinsi, yüzölçümü, taşınmazın konumu (kıyı, sınır ve belirli mekanlara yakınlık gibi), tarihi ve kültürel özellikleri, taşınmazın türü ve uyrukluk, din veya etnik köken gibi ölçütlere dayalı olarak yabancıların edinimlerine kısıtlama getirilmesi tercih edilmektedir. İncelenen ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimlerinde uygulanan kısıtlama ölçütleri ve temel gerekçeleri kısaca aşağıda incelenmiştir.

Hemen her ülkede yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin düzenlemelerde yer almayan kısıtlama uygulamalarına maruz kalınan ülkelerin olduğu da gözlenmektedir. Diğer yandan yabancıların taşınmaz edinimlerinin düzenlenmesi, dinamik bir alan olarak değerlendirilmektedir. Özellikle Merkezi, Orta ve Doğu Avrupa, Rusya, Türk Cumhuriyetleri, Çin, Latin Amerika ve Asya-Pasifik Bölgesi gibi yabancı sermaye yatırımlarının son 20 yılda hızlandığı ve ekonomide 1990'lı yıllarda değişim ve dönüşümün yaşandığı ülkelerde düzenlemelerde sıklıkla değişikliklerin olduğu ve bunun da yabancı sermaye akışını olumsuz etkilediği ve yabancı yatırımcıları tedirgin ettiği gözlenmektedir. Özellikle proje kapsamında görüşülen yabancı ülkelerdeki yatırım yapan Türk girişicilerin belirtilen konuda çok tedirgin olduklarına tanık olunmaktadır. Diğer yandan ülkemizde taşınmaz edinen yabancı gerçek kişiler ile yabancı sermayeli tüzel kişilerin yetkilerin de benzer duyarlılık derecesinde olduklarının vurgulanması gerekir.

İncelenen ülkelerde yabancılar ve özel olarak Türk vatandaşlarına taşınmaz ediniminde uygulanan temel kısıtlama ölçütleri ve bunların gerekçelerinin analizi ve sonuçlarının raporlanması işi yapılmıştır. Bu çalışmalardan elde edilen bütün sonuçlar, kısıtlama ölçütlerinin kapsamı ve uygulamaları ile karşılaştırmalı olarak irdelenmiştir. Bu arada farklı ülkelerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine getirilen kısıtlamaların gerekçeli analizi yapılmış ve elde edilen bütün sonuçlar aşağıda sunulmuştur. Burada sadece az sayıda ülkede karşılıklı işlem ve diğer kısıtlama uygulamalarının kapsamı ve uygulanma biçimlerinin özet olarak analizi ile değerlendirilmesi yapılmış, mevzuatta konuyla ilgili hükümlerin ayrı çevrisi ve sunumu yerine önemli görülen yerlerin analizi ile kapsamı metin içinde yer almış ve elde edilen bütün sonuçlara aşağıda yer verilmiştir:

## 2. KISITLAMA ÖLÇÜTLERİNİN KAPSAMI VE GENEL ÇERÇEVESİ

Kentsel ve kırsal arazi varlığı veya daha genel olarak taşınmaz varlığı, bir devletin vazgeçilmez unsurudur. Arazi olmadan bir ulus devletinin varlığından söz etmek imkansızdır. İşte bu yüzden arazi üzerinde siyasi ve hukuki hakimiyeti bulunan ulus devletler, araziye ilişkin mülkiyetin kazanılmasında yabancılar için bazı kısıtlamalar getirmişler ve bu kısıtlamalar hem uluslararası sözleşmelerde, hem de iç hukuk alanlarında kapsamlı olarak düzenlenmiştir. Modern anlamda ulus devletlerin doğuşundan önceki dönemde taşınmaz ediniminde vatandaş ya da yabancı gibi ayırımlar söz konusu değil iken, daha çok dost ve düşman ya da din ve etnik kökene göre ayırım yapılması yoluna gidilmiştir. Ama ulus devletlerin oluşmasından sonra ortaya çıkan ulus bilinci ve bir devletin vatandaşı olma olgusu, vatandaş ve yabancı arasında ayırım yapılmasına ve bu ayırıma göre farklı hukuki rejimlerin uygulanmasına yol açmıştır. Yabancıların bir ülkede taşınmaz edinmelerine ilişkin hukuki rejimler çok geniş bir yelpazede çeşitlilik göstermektedir. Bazı ülkelerde taşınmaz edinmek neredeyse imkansızken (örneğin İsrail gibi), bazılarında ilgili ülke otoritesine yapılan basit bir bildirim mülkiyet hakkının kazanılması için yeterli olmaktadır[457].

Taşınmaz edinimi yönünden öncelikle yabancı gerçek ve tüzel kişi kavramlarının açıklanması gerekmektedir. Kişinin yabancılık vasfını belirlemede, onun gerçek veya tüzel kişi olup olmadığına bakmak da gerekli olabilmektedir. Yabancı gerçek kişinin kim olduğunun tespiti, vatandaşın kim olduğunun tespitine bağlı olmakta, yabancının tanımı da genellikle bu açıdan

[457] A.O. Özdilek, Mukayeseli Hukukta Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri, 2006, İstanbul (Türk Hukuk Sitesi; http://www.turkhukuksitesi.com Erişim Tarihi:03.08.2013)

yapılmaktadır. Devletler Hukuku Enstitüsü'ne göre yabancı, bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatandaşlığını iddiaya hakkı olmayan kimsedir. Bu tanıma göre yabancı, başka bir devletin vatandaşı olabileceği gibi vatansız veya mülteci de olabilmektedir[458].

Her devlet kendi sınırları içindeki arazi üzerinde faaliyet gösteren toplulukların tüzel kişilik kazanma koşullarını kendi saptadığı gibi, bunlara vatandaşlık tanıma yetkisine de sahiptir. Tüzel kişilerin hangi devlete tabi olduklarının tespitinde çeşitli kriterler ileri sürülmüştür. Bunlar; (i) tüzel kişinin merkezinin bulunma yeri, (ii) ortakların vatandaşlığı, (iii) denetimi elinde tutan devletin vatandaşlığı, (iv) sermayenin toplandığı ülke ve (v) kuruluş yeridir[459]. Türk hukukunda, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara göre; dışarıda yerleşik kişilerden ilgili ülke mevzuatına göre sermaye piyasası araçlarını ihraç eden ortaklıklar ile yatırım ortaklıkları ve mülga Türk Ticaret Kanunu'nda ise merkezi Türkiye dışında bulunan ortaklıklar yabancıdır (Md.42). Kuruluş yerinin başka bir devlet olması halinde, söz konusu ortaklık merkezin bulunduğu devletin vatandaşlığını taşır. 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında yabancı yatırımcı; Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapan, (i) yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları ve (ii) yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişileri ve uluslararası kuruluşları olarak tanımlanmıştır (Md.2).

Taşınmaz varlığı, devletin en önemli ulusal kaynağı olup, taşınmaz stoku ve coğrafi sınırlar olmaksızın bir devletin olması mümkün değildir. Yerleşim, tarımsal üretim, doğal kaynakların kullanımı ve ulusal güvenlik konuları, taşınmaz yönetimi ve kullanımına bağlı bulunmaktadır. Bazı ülkelerde yabancılara vatandaşlarla eşit koşullarda taşınmaz maliki olma olanağı sağlanmaktadır. Özellikle Almanya, Fransa, İngiltere, Portekiz, Hollanda, Belçika ve Lüksemburg gibi bazı devletler taşınmaz mülkiyeti ya da kullanımı konusunda yabancılara herhangi bir kısıtlama uygulamamaktadırlar. Yabancıların mülkiyet edinimi ya da arazi kullanımı ile ilgili hiçbir özel kısıtlama getirmeyen diğer ülkeler ise Arjantin, Şili, Kolombiya, Paraguay, Uruguay ve Venezüella'dır. Yabancılara taşınmaz mülkiyeti edinme hakkının verilmesinin ülkelerin ekonomik gelişme düzeyleri ile doğrudan ilişkili olmadığı dikkati çekmektedir. Yabancılara kanunlarda açıkça sınırlama getirmeden adeta vatandaş gibi edinim hakkı veren bazı ülkelerin gelişme düzeylerinin çok ileri, bazılarının ise gelişme trendleri hızlı olmakla birlikte gelişmekte olan ülke özelliğini gösterdiği gözlenmektedir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerin yabancılara taşınmaz edinimi hakkı vermesinin arkasındaki temel gerekçenin yabancı kaynakları çekmek ve yatırımlar, üretim ve istidamın sürdürülebilirliğini sağlamak olarak ön plana çıkmaktadır.

Karşılaştırmalı hukuk alanında yabancılığın tespitinde farklı ölçütlerin ayrı ayrı veya birlikte kullanıldığı görülmektedir. Karşılaştırmalı hukuk alanında da Türk hukukunda olduğu gibi gerçek ve tüzel kişilerin birbirlerinden ayrılarak incelemesi yapılmaktadır. Gerçek kişiler açısından bu tespitin yapılabilmesi için genellikle üç kriter kullanılmakta olup, bunlar; vatandaşlık, ikametgah veya vatandaşlık ve ikametgah ölçütleridir. Ayrıca çok nadir de olsa yabancılığın tespitinde etnik kökenin de kriter olarak alındığı görülmektedir[460]. Yabancıların taşınmaz edinmesine gerçek ve tüzel kişiler yönünden getirilen kısıtlamalar ve bunların temel gerekçeleri kısaca aşağıda özetlenmiştir:

## 3. KARŞILAŞTIRMALI HUKUK ALANINDA YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ

Yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda karşılaştırmalı hukuk alanında devletlerin, genel olarak vatandaşlık, ikametgah ve nadiren de olsa etnik kimliğe göre düzenleme yaptıkları saptanmıştır. İnceleme sonuçlarına göre vatandaşlık, ikametgah ve etnik kimlik kriterleri açısından ülkelerin durumları kısaca aşağıda değerlendirilmiştir:

### 3.1. Vatandaşlık Kriterine Göre Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmeleri

Bazı ülkeler vatandaş olmayanlara taşınmaz edinme hakkı tanımamakta veya devletler sadece kendi vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkını vermektedirler. Örneğin, Litvanya Anayasası'na göre sadece Devlet veya Litvanya vatandaşlarının taşınmazların mülkiyetini

---

[458] A. Çelikel, Yabancılar Hukuku, Beta Yayınevi, 7. Basım, İstanbul 1997, s.16.

[459] A. Çelikel, Yabancılar Hukuku, Beta Yayınevi, 7. Basım, İstanbul 1997, s.25.

[460] S. Hodgson, C. Cullinan and K. Campbell, Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis Of Regulatory Approaches To The Acquisition And Use Of Land By Foreigners, FAO Legal Papers Online #6, December 1999,s.7, www.fao.org/legal/default.htm Erişim Tarihi:10.09.2013

kazanabilmeleri mümkün olmaktadır. Avrupa Ekonomik Topluluğu'nu kuran ve 1997 yılında Amsterdam Anlaşması, 1992 yılında Avrupa Birliği anlaşması ve 1987 yılında Tek Avrupa Sözleşmesi ile değiştirilen Roma Anlaşması herhangi bir şekilde yabancıların taşınmaz edinmesi konusuna değinmemiştir. Bununla birlikte Anlaşma vatandaşlığa bakmaksızın üye devletlerarasında kişiler, mallar, hizmetler ve sermayenin serbest hareketini ve herhangi bir üye ülkede yerleşme özgürlüğünü garanti altına almaktadır. Bir AB üyesi devlet vatandaşı olmayan yabancılar ise, söz konusu garanti kapsamında değildir. Bu kişiler bulundukları devletin iç hukuk düzenlemelerine tabi olacaktırlar.

Belçika, Almanya, Fransa, Lüksemburg, Hollanda, Portekiz ve İngiltere yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda herhangi bir kısıtlama getirmeyen ülkelerdir. İrlanda'da 7 yıl boyunca ülkede ikamet etmiş olanlar dışındaki yabancıların taşınmaz edinebilmeleri için Taşınmaz Komisyonu'ndan izin almaları gerekmektedir. İspanya ve İtalya ise yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda özellikle sınır bölgelerinde birtakım kısıtlamalar getirmişlerdir. İspanya'da AB üyesi devlet vatandaşları, bu kısıtlamalardan muaf iken İtalya'da ise AB üyesi devlet vatandaşı olsa da, sınır bölgelerde bir yabancının taşınmaz edinebilmesi için yerel polis yetkilisinden izin alma zorunluluğu bulunmaktadır. Yunanistan'da yabancıların taşınmaz edinimi konusunda çeşitli sınırlamalar getirmiş, ancak AB üyesi devlet vatandaşları ile diğer yabancılar arasında ayırım yapılmıştır. Bunların dışında, yabancıların taşınmaz edinmelerinde ortak kriter karşılıklılık ilkesi olmuştur. Türkiye, El Salvador, Tayvan, İtalya, Polonya, Fransa, Avusturya, Kanada ve ABD'nin birçok eyaleti bu ülkelere örnek olarak gösterilebilir[461]. Rusya, Azerbaycan ve diğer Türk Cumhuriyetleri'nde vatandaşlara arazi mülkiyeti veya uzun süreli kiralama hakkı verilmekte iken yabancılara taşınmazı kiralama hakkı sağlanmaktadır.

### 3.2. İkametgah Kriterine Göre Gerçek Kişilerin Taşinmaz Edinmeleri

Bazı ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimde ikametgah sahibi olma kriteri aranmaktadır. Örneğin, Japonya'da ikamet eden yabancıların taşınmaz edinmelerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Kanada'nın hemen her eyaletinde farklı sınırlama ölçütleri bulunmakta olup, Manitoba Eyaleti'nde ise ikametgah sahibi olmayan yabancıların toplamda 10 hektardan fazla tarım arazisi edinimi yasaklanmıştır. Benzer biçimde Brezilya'da da belirli formaliteleri yerine getiren ve gerekli izinleri alan yabancıların kırsal kesimde arazi sahibi olabilmeleri için ikametgah sahibi olmaları şartı aranmaktadır. İrlanda'da vatandaş olmayan, fakat 7 yıl boyunca düzenli olarak ülkede ikamet eden kişiler önceden herhangi bir izin almalarına gerek olmaksızın taşınmaz edinebilmektedirler. Monako'da, ikametgah esasına bağlı değişik bir sistem uygulanmaktadır. Buna göre bir yabancının Monako'da taşınmaz edinebilmesi herhangi bir şarta veya kısıtlamaya tabi değildir. Fakat bu kişi Monako'da bir ikametgah edinmedikçe Monako'da aralıksız olarak en fazla 3 ay kalabilirler[462]

İsviçre'de "Lex Koller" olarak bilinen "Yabancıların Taşınmaz Edinimi Hakkında Federal Kanunu ile yabancıların taşınmaz edinmeleri ikametgah esasına dayandırılmıştır. Yasaya göre yıl boyunca geçerli bir ikametgah iznine sahip olan kişilerin şagil olarak bulundukları bir taşınmazı edinebilmesi için hükümetin iznine gerek olmamaktadır. Aksi halde bu kişi yasada öngörülen izin prosedürünü takip etmek zorundadır. Kanada'nın Saskatchewan Eyaleti'nde Tarımı Koruma Kanununa göre belirli bir büyüklüğün üzerindeki tarım arazilerinin edinimi için 5 yıldan beri "ikametgah sahibi kişi" olarak eyalet sınırları içinde yaşama koşulu aranmaktadır. Eyalet yasalarında ikametgah sahibi kişi, Saskatchewan Eyaleti'nde bir yıl içinde en az 183 gün yaşayan kişi olarak tanımlanmıştır. Avustralya'da ise 1975 tarihli Yabancıların Kazanımları ve Devralmaları Hakkında Kanuna göre kentsel alandan bir taşınmaz edinebilmek için, hazineye bildirimde bulunulmasına ilişkin zorunluluğun, yabancılara ve devamlı ikametgah sahibi vatandaş olmayanlara da uygulanacağına dair düzenleme yapılmıştır. Düzenli ikametgah sahibi vatandaş olmayan kimse ise, geçmiş 12 ay içinde en az 200 gün Avustralya'da bulunmuş ve Avustralya'da bulunması yasalar tarafından zaman açısından sınırlanmamış olan kişiler olarak tanımlanmıştır.

---

[461] S. Hodgson, C. Cullinan, K. Campbell, Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis Of Regulatory Approaches To The Acquisition And Use Of Land By Foreigners, FAO Legal Papers Online #6, December 1999,s.7, www.fao.org/legal/default.htm, Erişim Tarihi:11.08.2013

[462] S. Hodgson, C. Cullinan, K. Campbell, Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis Of Regulatory Approaches To The Acquisition And Use Of Land By Foreigners, FAO Legal Papers Online #6, December 1999,s.7, www.fao.org/legal/default.htm, Erişim Tarihi:11.08.2013

### 3.3. Etnik Köken Kriterine Göre Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmeleri

Dünyada halen bazı geri kalmış ülkelerde arazi mülkiyeti ve arazi yönetimi geleneksel sistemlere göre sürdürülmektedir. Özellikle piyasa ekonomisini benimsediğini beyan etmesine rağmen, İsrail'de kırsal kesimdeki arazi üzerinden özel mülkiyetin olmaması ve kentlerde toplam taşınmaz stokunun sadece % 7-8 oranında özel mülkiyete izin verilmiş olması oldukça tutucu bir yaklaşım olarak değerlendirilmektedir. Afrika'da özellikle Suudi Arabistan ve diğer birçok ülkede özel mülkiyete dayalı taşınmaz piyasasının tesis edilmediği ve mülkiyetin belirli kabilelerin elinde olduğu açıkça gözlenmektedir. Fiji'de ise etnik kökene dayalı bir rejim uygulanmaktadır. Ülkede arazi varlığının % 90'ı Fiji yerlilerine ait olup, söz konusu arazilerin Fiji yerlileri dışında kimseler tarafından edinilmesi mümkün değildir. Ancak bazı durumlarda Yerli Arazi Komisyonu, arazinin Fiji yerlisi olmayan kişilere kiralanmasına karar verebilir. Benzer şekilde Papua Yeni Gine'de de arazi varlığının % 99'u yerli topluluklarına aittir. Örf ve adet hukukuna göre yerli topluluklar arazilerini ancak diğer bir yerli kişiye satabilirler. Bunun dışında yerli olmayanlara arazi satışı yasaklanmıştır. Ayrıca yabancılar hiçbir şekilde bu yerli toplulukların bir parçası olamazlar. Benzer biçimde İngiltere ve Birleşik Kırallık'a bağlı diğer ülkelerde arazinin gerçek sahibi Kraliçe olup, vatandaş ve yabancılara esasen arazinin uzun süreli kullanım hakkı verilmekte ve Kanada dahil Kraliyet Ailesi'ne ait olan arazilerin edinimi yasaklanmıştır.

### 3.4. Karşılaştırmalı Hukuk Alanında Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmelerinde Uygulanan Diğer Yaklaşımlar

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerinde; vatandaşlık, ikametgah veya etnik kimlik gibi kriterler dışında başka yaklaşımların da getirildiği görülmektedir. Bu yaklaşımların kesin bir ayırımla sınıflandırılması zor olduğu için ayrı bir bölüm halinde ele alınması uygun görülmüştür. Bazı ülkelerde yabancıların taşınmaz edinip edinemeyeceklerini belirlemede yabancının tipi veya sınıfı gözönüne alınmaktadır. Örneğin, ABD'de 1970 tarihli "Düşmanla Ticaret Kanunu" ile Kanada'nın Nova Scotia Eyaleti'nde "düşman ülkeler" veya "olağanüstü hal" ülkeleri gibi ayırımlar yapılmış ve bu ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz edinmelerine kısıtlamalar getirilmiştir. Bazı ülkeler ise bu konuda pozitif bir ayırımcılığa gitmişlerdir. Birleşik Arap Emirlikleri'ne bağlı bazı eyaletlerde vatandaş ile Körfez İşbirliği ülkelerinin vatandaşlarına taşınmaz edinimi hakkı verilmiştir. Yabancıların taşınmaz edinmesini yasaklayan Suudi Arabistan'da ise Körfez İşbirliği Konseyi üyesi devlet vatandaşlarına taşınmaz edinmede bir istisna sağlamıştır. ABD'nin New Jersey Eyaleti'nde "yabancı dost ülke" kavramı ortaya konulmuş ve yabancı dost ülke vatandaşlarının, New Jersey Eyaleti'nde doğan ABD vatandaşları ile aynı haklara ve yükümlülüklere tabi olduğu belirtilmiştir.

Filipinler Anayasası, ilke olarak yabancıların taşınmaz edinmelerini yasaklamakta fakat miras yoluyla taşınmaz edinmeye izin vermektedir. Aynı şekilde İsviçre de bir istisna olarak kanuni mirasçılar taşınmaz edinebilmektedirler. Tayland'da ise kanuni mirasçının kendisine miras yoluyla kalan taşınmazın maliki olabilmesi için bir yıl boyunca taşınmazı elinde bulundurması şartı aranmaktadır. Çek Cumhuriyeti'nde bir çek vatandaşı ile evli olan bir yabancı, taşınmaz edinebilmekte iken bazı ülkelerde ise taşınmaz edinimi ideolojik sebeplerle yasaklanmıştır. SSCB rejiminin çökmesinden önce Sovyetler Birliği ve Doğu Bloku ülkeleri ile Çin, Küba, Vietnam ve bazı Latin Amerika Ülkelerinde taşınmaz edinimi ülkelerin kendi vatandaşları yönünden bile mümkün olamamıştır. Ancak merkezi planlamanın çöküşü ve piyasa ekonomisine geçiş sürecinde Merkezi ve Doğu Avrupa Ülkelerinde genellikle yabancılara taşınmaz edinimi hakkı verilmekte, Bağımsız Devletler Topluluğu Ülkeler, Çin ve İran'da genellikle yabancılara arazinin uzun süreli kiralama hakkı ve konut edinimine olanak sağlanmaktadır.

Nijerya'da 1970 yılında yapılan yasa değişikliğiyle örf ve adet hukukundan kaynaklanan uygulamalar kaldırılmış ve arazi üzerinde eyalet valilerine, Nijerya halkı adına emanet olarak taşınmazı elde tutma şeklinde mutlak yetki tanınmıştır. İsrail'in arazi varlığının yaklaşık % 92'si devletin mülkiyetinde olup, söz konusu arazi varlığı vatandaş ve yabancılara satılamamaktadır. Sadece özellikle büyük kentlerde kalan ve ülke yüzölçümünün % 8'lik kısmını oluşturan taşınmazların vatandaş ve yabancılara satışı veya özel mülkiyete konu olması mümkün olmuştur. Bazı ülkeler ise taşınmazlar üzerinde mülkiyetin kazanılmasından ziyade mülkiyetin kullanım şeklini kısıtlamaktadırlar. Örneğin, Lübnan'da bir yabancının uzun dönemli kira sözleşmesi ile bir taşınmaz kiralaması bile yasaklanmıştır.

Bazı ülkeler yabancının arazi edinimini ya da kullanımını kısıtlamak için temel sektör yaklaşımını da benimseyebilmektedirler. Diğer bir deyişle tarım, madencilik ve endüstri gibi o ülkenin önemli ekonomik sektörlerine elverişli faaliyetlerin yapılacağı araziye veya sınır, kıyı ve ada gibi stratejik önem taşıyan araziye bir yabancı gerçek ya da tüzel kişinin sahip olmasını yasaklayan, sınırlayan veya düzenleyen hükümler getirebilmektedirler. Umman ve Romanya'da 'temel sektör' kısıtlamaları yabancı gerçek kişiler için geçerli iken, yabancı tüzel kişiler için geçerli değildir. Burada ekonomik mantık ön plana çıkmaktadır. İrlanda Cumhuriyeti'nde 7 yıldan daha az süre ile yerleşik olan yabancılar hiçbir şekilde kırsal alanda arazi satın alamamakta ve kiralayamamaktadırlar. Aynı şekilde Brezilya'da gerçek kişilerin ve tüzel kişilerin kırsal arazi satın alma ve kiralama hakları bulunmamaktadırlar. ABD ve Kanada'da birçok eyalette tarım arazilerinin yabancılara satışı yasaklanmış durumdadır.

Konut sektöründe de bazı ilginç kısıtlamaların uygulandığı saptanmıştır. Bermuda'da bir yabancının alacağı konutun yıllık kira geliri yasalarca belirlenen bir miktara eşit veya o miktarın üzerinde olmalıdır. Malta'da yabancıların ucuz konut almalarını engellemek adına dairelerin değerinin 59.881 avrodan ve müstakil evlerin değerinin 116.500 avrodan düşük olmaması şartı getirilmiştir. Singapur, 1973'de çıkardığı Konut Kanunu'nda konut dışı arazilerin yabancılar tarafından edinilmesini yasaklamazken konut arazilerinin edinimine ilişkin kısıtlamalar getirmiştir. *Kentsel kesimde mesken ve ticari amaçlı arsa stokunun kısıtlı olması ve yabancıların spekülatif davranışlarından korunmak için birçok ülkede konut üretimi için ayrılmış boş parsellerin yabancılara satışına kısıtlama getirilmesi uygulamasına sıklıkla rastlanmaktadır.* Yine Malta'da bir yabancı arazi satın aldığında, araziyi endüstriyel veya turizm sektörlerinde veya Malta ekonomisinin gelişmesine katkı sağlamak üzere kullanacağını ispatlamak zorundadır.

Temel sektör kısıtlamalarından bir diğeri de sınırlarda veya kıyılarda getirilen kısıtlamalardır. Meksika Anayasası'na göre gerek gerçek gerekse tüzel kişilerin yasak bölge olarak adlandırılan -sahile 50 km ve sınırlara 100 km'ye kadar uzaklıktaki alanlar- bölgelerde arazi satın almaları yasaklanmıştır. Peru'da sınıra 50 km uzaklıkta olan bölgelerde hiç bir yabancı tarım, madencilik gibi herhangi bir faaliyet için arazi satın alamamaktadır. Panama'da aynı şekilde ulusal sınırlara 10 km uzaklıkta olan alanlarda yabancılar taşınmaz edinememektedirler.

Yabancıların arazi edinimine ilişkin kısıtlama yaklaşımlarından biri de taşınmazın yüzölçümü veya adedine yönelik olarak getirilen sınırlamalardır. Amerika'da Wisconsin Eyaleti'nde yerleşik olmayan yabancılar 640 acreden büyük araziye sahip olamazlarken aynı şekilde Litvanya'da kırsal alandaki arazinin en az % 50'sinin Litvanya vatandaşına ait olması gerekmektedir. İspanya'da sınır bölgelerinde AB vatandaşı olmayan yabancıların taşınmazları yüzölçümün % 15'ini aşamaz.

## 4. KARŞILAŞTIRMALI HUKUK ALANINDA YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ

Farklı ülkelerin yasalarında yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin hükümlerin birçoğu, tröst ve dernekler gibi tüzel kişilerden daha çok şirketlerle ilgilidir. Ortaklık durumlarına göre genellikle, kişisel ortakların bazıları ya da tamamının durumuna değinilerek karar verilmektedir. İzlanda Kanunu gereğince ortakların İzlanda vatandaşı olma gereği vardır. Aksi takdirde ortaklık yabancı olarak tanımlanmaktadır. Benzer şekilde İsveç'te şirkette yabancı bir ortağın yer alması, o şirketin yabancıya dönüşmesi için yeterli olmaktadır.

Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimi konusunda esasen Alman Medeni Kanunu, yerli ve yabancı ayrımı yapmaz iken Oturma Müsaadesi Kanunu ile yabancı girişimciler için ikamet hakkı düzenlemesi (AufenthG) kapsamında, bir yabancı girişimciye oturma müsaadesi verilmesinde, eğer genel bir ekonomik çıkar veya yerel bir gereklilik mevcut ise, işin ekonomiye olumlu katkı yapması beklenirse ve maliyeti öz sermaye veya kredi teminatı ile sağlanmışsa, en az 250.000 € öz sermaye ve beş kişilik istihdam sağlanması halinde önceki hükümlerde belirtilen şartların yerine geldiği zaman oturma izni verilmektedir. Birinci cümledeki şartlar değerlendirilirken girişimcilik fikrinin başarılı olma ihtimali, girişimcinin tecrübesi, sermaye birikimi ve istihdama katkısı göz önünde bulundurulmaktadır. Girişimcinin değerlendirilmesi esnasında yetkili kurum ve kuruluşların fikri alınmaktadır. Ülke esasen ekonomiye katkı verecek ve kaliteli yatırımcıların taşınmaz edinimine izin vermek ve dış göçü kontrol etmek için bu yönde bir düzenleme yapmışsa da, anayasa, medeni kanun ve ticaret kanunda yabancı ve yerli ayrımının olmaması, oturma izni kanunu veya medyada yaygın adı ile göçmen kanunu ile sıkı bir düzenleme ve hatta engelle

takılmaktadır.

Bazı ülkelerde yabancı gerçek kişilerin arazi edinimine ilişkin kısıtlamalar devam ederken, yabancı şirketlerin arazi edinimine izin verilmektedir. Güney Kore, Ekonomik Planlama Kurulu'nun onayı ile yabancı şirketlerin kendi faaliyetleri için ihtiyaç duydukları araziyi almalarına izin vermektedir. Aynı zamanda hisselerinin % 50'sinden fazlası yabancıya ait olan şirketlerin Konut İşleri Bakanlığı'ndan ayrı bir resmi onay alması gerekmektedir. Romanya Senatosu, gerçek kişilerin taşınmaz edinimine izin vermezken, Şubat 1997'de yabancı şirketlerin taşınmaz edinimine yönelik yasa tasarısını onaylamıştır. Benzer şekilde Bulgaristan yasaları, gerçek kişilere kısıtlama getirirken, tüzel kişilere hiçbir sınırlama getirmemekte ve tüzel kişilerin edinimi adeta Türkiye'de olduğu gibi oldukça esnek biçimde değerlendirilmektedir. Her iki ülkede de hedefin daha fazla yabancı yatırımı çekmek olduğu tespit edilmiştir.

Bir şirketin taşınmaz edinimini sınırlamak veya kullanım hakkını kısıtlamak adına yabancı olarak nitelendirilip nitelendirilmeyeceğine ilişkin bir takım kriterler bulunmaktadır. Bu kriterlerden ilki şirketin kanuni merkezi ve genel merkezinin nerede olduğuna bakmaktır. Bermuda'da başka bir ülkede kayıtlı olan, genel merkezi veya kanuni merkezi başka bir ülkede olan şirketlerin arazi edinmesi mümkün olmamaktadır.

Şirketin uyruğuna bakmak oldukça kolay olmasına rağmen yanıltıcı sonuçlar çıkarmaya çok açık bir kriterdir. Dolayısıyla daha genişletilmiş kriterlere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu ihtiyaç, aslında yabancının ekonomik üstünlüğüyle ilişkili korkulardan da kaynaklanabilmektedir. Taşınmaz edinimine ilişkin getirilecek kısıtlamalarda şirketin uyruğuna bakmak, uluslar ötesi bir firmanın yerel ölçekte, tüzel kişilik kazanan bir şirkette iştirakte bulunduğunda uygulanması güç bir kriter olmaktadır.

Kanun koyucuların zorlandığı diğer bir durum da ulusal firmanın hangi aşamasında bir yabancının kontrolünde olduğu ve dolayısıyla kısıtlamalara tabi olacağını belirlemektir. Birçok ülkenin kanunları, yabancıların hisse oranları ve oy haklarının kontrolünü gerektirmektedir. Dominik Cumhuriyeti ve Nijerya'da bir yabancı, şirketin oy haklarının % 51'ini kontrol ediyorsa o şirket yabancı kontrollü olarak değerlendirilmektedir. AB'ye katılımından önce Finlandiya'da şirketin oy haklarının % 50'sinden fazlasının yabancıda olması durumunda bir takım kısıtlamalar getiren geçici yasalar yürürlüğe konulmuştur. Umman'da Kraliyet Kararnamesi 24/95 sadece % 49'u yabancılara ait şirketlerin arazi alımına izin vermektedir ki bu da yabancı edinimini ve yabancı yatırımını desteklemek için yapılmaktadır. Malta'da 1974 Taşınmaz Edinimi (Yerleşik Olmayan) Kanunu % 25'i yabancılara ait işletmelere kısıtlamalar getirmiştir.

İzlanda'da şirketin genel merkezinin İzlanda'da olması yetmemekte aynı zamanda şirketin tüm yöneticilerinin de İzlandalı olması ve İzlandalıların hisselerinin de en az % 80 oranında olması gerekmektedir. Suudi Arabistan Kanunu'nda arazi mülkiyeti açısından bir şirketin yabancı olması için tek bir yabancı hissedar olması yeterli olarak gözükmektedir. Benzer şekilde 10 dönümden daha büyük tarımsal arazi elde ettiklerine dair yabancılardan 90 gün içinde kayıt isteyen (güvenlik menfaati haricinde) 1976 ABD Tarımsal Yabancı Yatırım Bildirim (Raporlama) Kanunu ("AFIDA"), "yabancı kişiyi", ABD içinde diğerlerine ilaveten yabancı bir kişinin % 10 ya da daha fazla menfaat edindiği ya da bu kişilerden oluşan bir "koalisyonun" en az % 10 menfaate sahip olduğu ya da kurumun % 50'sinin "yabancı kişilerin" birleşimi ile elde edildiği yerlerde "oluşturulan ya da organize edilen herhangi bir kurum" olarak tanımlamaktadır. İrlanda'da şirketin mevcut kontrolü yabancı kişinin elinde ise, o şirket yabancı olarak nitelendirilmekte ve kısıtlama hükümleri uygulanmaktadır.

## 5. ULUSLARARASI HUKUKTA YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNMELERİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELER

Uluslararası hukuk yönünden inceleme yapıldığında, yabancıların taşınmaz edinimine yönelik çok taraflı uluslararası sözleşmenin olmadığı ortaya çıkmaktadır. Ancak AB, Körfez İşbirliği, EFTA ve NAFTA gibi entegrasyonlar ile ikili yatırım ve ticaretin korunması anlaşmaları kapsamında yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi konusu düzenlenmiştir. Diğer bir ifadeyle bölgesel ve uluslararası sözleşmelerde yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili bazı düzenlemelere yer verilmektedir. 1987 Avrupa Tek Senedi, 1992 Avrupa Birliği Antlaşması ve 1997 Amsterdam Antlaşması tarafından değiştirilen Avrupa Ekonomi Topluluğu'nu oluşturan Roma Antlaşması, yabancıların diğer üye devletlerin vatandaşları olup olmadığına bakmaksızın yabancı taşınmaz mülkiyeti konusu ile özel olarak ilgilenmemektedir. Fakat ulusalcılığın temelinde ayrımcılığın önüne

geçen, mallar, kişiler, hizmetler ve sermayenin serbest dolaşımını ve AB içindeki kuruluşların özgürlüğünü sağlayan antlaşma hükümleri, diğer üye devletlerin vatandaşlarının arazi edinimini sınırlamak üzere üye devletlerin yetkisini kısıtlamak amacıyla birleşmektedir. AB'ye üye devletlerin vatandaşı olmayan yabancılar hala üye devletler kanunlarına tabidirler. OECD uygulamalarında, üye devletlere yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda herhangi bir yükümlülüğün yüklenmediği görülmektedir. Konu ile ilgili olabilecek Sermaye Hareketlerinin Serbestleştirilmesi Kodu'nda ise yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin bir açıklama veya düzenleme yer almamaktadır.

21 Mart 1991 tarihinde Kartagena Sözleşme Komisyonu'nun aldığı 291 sayılı karara kadar And Paktı'nı oluşturan Kolombiya, Venezuela, Peru, Ekvator ve Bolivya devletlerinde yabancıların taşınmaz edinmeleri çok sıkı şartlara bağlanmıştır. Fakat liberalizasyon politikaları çerçevesinde And Paktı üyeleri yabancıların taşınmaz edinmelerinin önündeki engelleri yukarıda anılan karardan sonra yumuşatmışlardır. Ancak günümüzde bile halen Latin Amerika ülkelerinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimin çeşitli ölçütlerle sınırlandığı tespit edilmiştir.

## 6. TÜRKİYE'DE YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN SEÇİLMİŞ ÜLKELERLE KARŞILAŞTIRILMASI

Türkiye'de yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin sınırlamalar arasında; karşılıklı işlem (mütekabiliyet) şartının sağlanması, kanunî sınırlamalara uygunluk, edinilecek taşınmazın kullanım biçimi (işyeri veya mesken olarak kullanım) ve edinilecek taşınmazın uygulama imar planı veya mevzii imar planı sınırları içinde söz konusu kullanım amaçları için ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olması gibi koşullar aranmaktadır. Bunun dışında sonraki kısımda da detaylı olarak incelendiği gibi edinilebilecek taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hakların 2,5 hektarı geçmemesi koşulları aranmaktadır. Türkiye ile gelişmiş ülke örnekleri karşılaştırıldığında, yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili kısıtlama uygulamalarının genellikle modern dünya ile uyumlu olduğu ve hatta çok yoğun sermaye çeken ülkelerden bile radikal düzenleme ve uygulamaların yapıldığı ortaya çıkmaktadır. Uygulamada bilgi yetersizliğine bağlı olarak halen birçok ülkede uygulanan karşılıklı işlem koşulunun Türkiye'de kaldırılmasına ilişkin zorlamaların yapıldığı gözlenmekte ve hatta Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinme hakkının sadece bu ilke ile amaçlı biçimde sınırlandığı ileri sürülmektedir. Türkiye ile karşılıklı işlem bulunduğu ve esasen mütekabiliyet (karşılıklılık) ölçütüne göre taşınmaz edinimi hakkı olan ülkeler aşağıdaki gibidir (Ek-1):

Araştırma dönemi içinde yabancı sermaye ile ilgili örgütlerin baskıları, dış açığın finansmanı ve diğer gerekçelerle uzun yıllar Türkiye'de yabancı hakları ve taşınmaz edinme hakkı politikasının temel taşı olan ve uluslararası hukuka da uygun bir ilke olan mütekabiliyet 6302 Sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanununda yapılan değşiklik ile Mayıs 2012 tarihinden itibaren kaldırılmıştır. Bu değişiklik ile kanuni sınırlamalara uyulması, uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olması koşulu ile yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinme hakkı verilmiştir. Ancak 6302 Sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesi ile Bakanlar Kurulu'na ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, alan ve miktar olarak belirleyebilme, sınırlandırabilme, kısmen veya tamamen durdurabilme veya yasaklayabilme hakkı verilmiştir. Ayrıca ilk defa yabancı gerçek kişilere boş arsa ve arazi edinme hakkı verilmiş olup, yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmaz üzerinde proje geliştirmesi ve geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunması zorunluğu getirilmiştir. Yabancıların boş arsa veya geliştirilmemiş arazi edinimlerinden sonraki iki yıl içinde proje geliştirecekleri ve bu projelerin konu ile ilgili Bakanlık tarafından belirlenecek işe başlama tarihi ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan projelerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilmesi gerekecektir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlık tarafından izlenecek ve süresi içinde hiç proje önerisi yapılmamış olan boş taşınmazlar ile onaylı projesi yabancı girişimci tarafından uygulanmamış olan taşınmaz edinimlerinin tasfiye edilmesi gerekecektir. Bu düzenlemenin etkilerinin 2014 yılı sonrasında

gözlenmesi mümkün olmakla birlikte özellikle yabancı gerçek ve tüzel kişilerin yapılan düzenlemelerden memnun olmadıkları alan çalışmaları ve paydaş görüşmelerinin sonuçlarından anlaşılmaktadır.

Türkiye'de özellikle 2000'li yılardan sonra yabancıların yoğun olarak taşınmaz edindikleri, ulusal düzeydeki resmi veriler ve alan çalışmalarının sonuçlarından açıkça anlaşılmaktadır. Listede en fazla dikkati çeken husus hemen hemen aynı mülkiyet düzenine sahip olan İngiltere ve Azerbaycan'ın farklı listelerde bulunmasıdır. Diğer yandan listede çok sayıda federal devlet tek kategoride ele alınmıştır. Özellikle ABD, Avusturya ve Kanada'da hemen her eyalette farklı düzenleme ve uygulamaların olduğu kapsamlı analiz bölümünde açıklanmıştır. ABD'nin birçok eyaletinde yabancılara arazi satışının yasak olduğu yukarıda vurgulanmıştır. Bunların dışında Bulgaristan, Polonya, Macaristan, Ukrayna, Rusya, Hırvatistan ve Şili gibi ülkelerde kırsal ve kentsel arsa satışı taşınmaz edinimi açısından sorunlu görülmekte ve karşılıklı işlem listesinde yer almalarının hatalı olduğu ortaya çıkmaktadır. Yunanistan'da derinliği 7-10 km arasındaki sınır bölgeleri ve adalarda yabancılara taşınmaz satışı yasaktır. Yunanistan'daki izin prosedürü Türkiye'den çok daha ağır ve keyfi ölçütlere bağlanmıştır. Yunanistan'daki sınırlama ölçütleri ile Türkiye'nin karşılaştırılması mümkün bile görülmemektedir. Hatta ülkede Müslüman azınlık olarak tanımlanan Türklerin sınır bölgelerinde miras yoluyla taşınmaz edinimde sorun yaşadıkları ve genellikle miras yoluyla kalan taşınmazların düşük bedelle tasfiye edilmesi yoluna gidildiği tespit edilmiştir[463].

İsrail'de arazi varlığının % 92 ile % 93'lük kısmı devlete ait olduğundan ancak az sayıdaki kentte bulunan % 7-8'lik arazi varlığının gerçek kişilere satışı yapılmakta, mevzuata göre arazinin yabancılara kiralanması söz konusu olmakta ve İsrail ile Türkiye arasında "karşılıklılık" ilkesinden söz etmek mümkün görülmemektedir. Kırsal alanda mülkiyetin tamamen devlete ait olduğu ve kentlerde ise çok düşük miktarda özel mülkiyete izin veren İsrail vatandaşlarına, Türkiye'de 6 ay geçerli ikamet izninin olması kaydıyla 643 Sayılı Kanuna tabi olarak tek konut edinim izninin verilmesi kaydıyla ve söz konusu ülke ile karşılıklı işlemin olması mümkün olmamalıdır. Araştırma sonuçları ile karşılaştırmalı olarak inceleme yapıldığında, listenin yeniden gözden geçirilmesinin gerekli olduğu ve karşılıklı işlem ilkesinin mevzuat ve uygulamada sürdürülmesi halinde ivedi olarak yenilenmesi gerektiği vurgulanmalıdır. Diğer yandan iç düzenlemelerinde "karşılıklılık" ve kanunlara uygunluk ile taşınmazın kullanım ve miktar kısıtları gibi farklı ölçütleri kabul eden Türkiye devletinin uygulamada "karşılıklılık" ilkesini uygulamadığını ileri süren görüşler de bulunmaktadır[464]. Belirtilen değerlendirme esasen tapu işlemleri ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2003/10 sayılı genelgesi ile ilişkilendirilmekte olup, tapu müdürleri işlemi genelgelere göre yapmak durumunda olacaklardır. Anılan genelgenin 3. paragrafında "*Öte yandan karşılıklılık şartının uygulanması da yeniden değerlendirilerek, uygulamada fiili olmakla birebir örtüşme yerine yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınması esası getirilmiştir"*[465] denilmiştir. Söz konusu görüşe dayanılarak karşılıklılık ilkesinin fiiliyatta uygulanmadığı ileri sürülmektedir.

ABD, Kanada, Avustralya ve İngiltere'de taşınmaz mülkiyet rejimi, Torren adında bir bilim adamının bulduğu yönteme göre yapılmaktadır. Mülkiyet belirlemesi talebe bağlı kılınmıştır. Talep halinde arazinin mutlak mülkiyet işlemi geliştirilmekte, ölçü işlemleri hukuksal işlemlerle bütünleştirilerek arazinin sahipleri ve hukuksal, teknik nitelikleri; sınırları tespit edilerek yüzölçüm değerleri, koordinatları, vasfı, hisse oranları gibi hususlar sağlıklı bir biçimde yapılmaktadır. Buradan da anlaşılacağı gibi adı geçen ülkelerin kadastrosu yapılmamıştır. Yani arazilerin ölçülerek mülkiyeti belirlenmemiştir. Bu ülkelerden yer satın almak teknik ve hukuki nedenlerden dolayı sınırlıdır. Kadastrosu bitmiş, mülkiyeti belli yerlerden sadece o ülkelerde yerleşmiş vatandaşlarımız taşınmaz edinebilirler. İşte bu paralı ve isteğe bağlı kadastro işlemine "Torren" sistemi adı verilmektedir[466].

---

[463] Batı Trakya Türk Cemaati önderleri ile sözlü görüşme.

[464] O. Özkaya, Yabancıya Toprak Satışı, Kaynak Yayınları, 2005, s.23-24.

[465] O. Özkaya, Yabancıya Toprak Satışı, Kaynak Yayınları, 2005, s.69.

[466] A. O. Özdilek, Mukayeseli Hukukta Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri, 2006, İstanbul (Türk Hukuk Sitesi; http://www.turkhukuksitesi.com Erişim Tarihi:11.10.2013.

## 7. GENEL DEĞERLENDİRME

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine yönelik düzenleme ve uygulamaların ülkelere göre farklılık gösterdiği ve bazı ülkelerde zaman içinde esnek olan edinim rejiminin artan küreselleşme sürecine karşın, artan yabancı edinimi ve değişen toplumsal yapı ve duyarlılık gerekçe gösterilerek daha sıkı düzenlemelere yerini bıraktığı gözlenmiştir. Bunun en iyi örneklerini İsviçre, ABD, Malta, Avusturya ve Kanada'da görmek mümkündür. Ancak hemen her ülkede farklı sistemlerin uygulandığı vurgulanmalıdır. Yabancın gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde; vatandaşlık, ikametgah ve etnik köken gibi ölçütlerin sıklıkla kullanıldığı, bazen kişinin uyruğu (dost veya düşman ülke) ve inancının bile ölçüt olarak alınabildiği görülmektedir. Yabancı sermayeli şirketlerle ilgili olarak ortaklık yapısı, işletme yönetimi ve kuruluş yeri (veya merkezi) ile asgari yatırım tutarı gibi ölçütlerin kullanıldığı ortaya konulmuştur. Ancak gerçek ve tüzel kişiler yönünden anılan kategorilerden hiçbirine sokulamayacak bazı devlet uygulamalarına rastlamak da mümkündür. Yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili yapılan düzenlemelerin özellikle 1980 sonrası hızlandığı görülmektedir. Bu hızlanmanın, tarihsel olarak neoliberal ekonomi tezinin ortaya konulması ile örtüştüğünü tespit etmek mümkündür. Dünyada özellikle sermayenin serbestçe dolaşması için hukuki engellerin kaldırılması eğilimine uygun olarak, yabancıların taşınmaz edinmelerinin önündeki hukuki engellerin de kaldırılmaya çalışıldığı görülmektedir. Yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda en önemli ilkelerden biri de "karşılıklılık" ilkesidir. Türkiye'de mevzuatta yer alan ölçütlerden biri olan "karşılıklılık" ilkesinin kaldırılması ile taşınmaz satışlarının hızla artacağı iddiası medyada son dört ayda sıklıkla işlenmesine rağmen gerek taşınmaz edinen yabancıların uyrukları gerekse edinilen taşınmaz sayısı ve yukarıda verilen karşılıklı işlem listesi birlikte dikkate alındığında söz konusu düzenlemenin yapılması halinde yabancıların taşınmaz ediniminde önemli bir artışın olması beklenmemektedir.

Uluslararası alanda konuya ilişkin henüz bir düzenleme bulunmamakla birlikte, bölgesel işbirlikleri açısından bazı düzenlemelerin yapıldığı görülmektedir. Bunlara AB, And Paktı ve NAFTA ülkeleri örnek gösterilebilir. Gelecek yıllarda yabancıların taşınmaz edinmeleri ile ilgili olarak devletlerin hukuki engellerin veya kısıtlamaların kaldırılması yönünde düzenlemeler yapacaklarını ve yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanımayan devletlerin bu yönde bir baskı altına alınacaklarını tahmin etmek mümkündür.

Özellikle Türkiye'nin AB müktesebatına uyumu açısından üye ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine yönelik mevzuat ve uygulama ile ilgili gelişmeler ve güncel bilgilerin toplanması, bunların ulusal politika geliştirme sürecinde kullanılması, ulusal düzeyde yapılan düzenleme ve uygulamaların seçilen pilot illerde kapsamlı bir etki analizinin yapılması ve bu çalışmaların sonuçları ile uluslararası hukuk çerçevesinde yabancı edinimlerine yönelik politikaların saptanmasına ihtiyaç olduğu bilinmektedir. AB'ye eski ve yeni üye olmuş ülkelerin geçirdikleri aşamalar ve bu dönem içinde yapılan çalışmalar incelendiğinde AB'nin kurucu ülkelerinde sınırlayıcı önlemlerin analizi ve ulaşılan sonuçların ülke modelinin geliştirilmesinde kullanımı hedeflenmiştir. Bazı ülkelerde hem yasal sınırlamalar, hem mütekabiliyet koşulunun arandığı gözlenmektedir. AB'nin kurucu ülkelerinin mevzuatlarının AB mevzuatına aykırılığından söz edilemeyeceğinden, mütekabiliyet ilkesinin korunması halinde Türkiye-AB müzakereleri için benzer ülke modelleri ve savunmada kullanılabilecek temel tezde ortaya konulmuş bulunmaktadır. İlerleme raporundaki düşüncelerin aksine Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimine yönelik kısıtlamaların AB hukukuna aykırılık teşkil etmediği açıkça ortaya çıkmaktadır.

## EK- 1. TÜRKİYE İLE KARŞILIKLI İŞLEM OLAN ÜLKELER LİSTESİ

| No | A LİSTESİ- TAM KARŞILIKLILIK OLAN ÜLKELER | B LİSTESİ- KARŞILIKLILIK OLMAYAN ÜLKELER | C-TAŞINMAZ EDİNİMİ İZNE TABİ ÜLKELER (İÇİŞLERİ BAKANLIĞI) |
|---|---|---|---|
| 1 | ABD | Afganistan | Andorra Prensliği (En Fazla 1000 $m^2$ Büyüklükte) |
| 2 | Almanya | Azerbaycan | Avustralya |
| 3 | Arjantin | Birleşik Arap Emirlikleri (Abu Dabi, Acman, Dubai, Füceyre, Resül-Hayme, Şerce, Ummül-Kayveyn) | Avusturya |
| 4 | Arnavutluk | Bangladeş | Bahamalar |
| 5 | Belçika | Belarus (Beyaz Rusya) | Bahreyn |
| 6 | Benin | Brunei Darussalam | Barbados |
| 7 | Brezilya | Bulgaristan | Bosna-Hersek (6 Ay Geçerli İkamet İzni Olması) |
| 8 | Burkina Faso | Bütan | Cezayir |
| 9 | Burundi | Dominika | Filistin |
| 10 | Çad | Eritre | Guatemala |
| 11 | Çek Cumhuriyeti | Etyopya | Hindistan (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması) |
| 12 | Dominik Cumhuriyeti | Filipinler | İzlanda |
| 13 | Estonya | Gana | Kırgızistan (Sadece Konut Veya İşyeri) |
| 14 | Fas | Haiti | Lihtenştayn (10 Yıl Kesintisiz İkamet İzni) |
| 15 | Fildişi Sahili | Irak | Macaristan |
| 16 | Finlandiya | İran | Makedonya |
| 17 | Fransa | Kamboçya | Malta (5 Yıl Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla Sadece 1 Konut) |
| 18 | Gabon | Katar | Maritus (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması) |
| 19 | Gambiya | Kongo Demokratik Cumhuriyeti | Meksika (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması)* |
| 20 | Gine | Kore Dem. Halk Cum. (Kuzey Kore) | Mısır (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması) |
| 21 | Gine-Bissau | Kosova | Pakistan |
| 22 | Güney Afrika Cumhuriyeti | Kuveyt | Polonya** |
| 23 | Gürcistan | Küba | Seyşeller |
| 24 | Hırvatistan | Laos | Singapur (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla 1 Konut)*** |
| 25 | Hollanda | Libya | Slovenya |
| 26 | Honduras | Maldivler | Togo (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması) |
| 27 | İngiltere | Mikronezya | Tunus |
| 28 | İrlanda | Moğolistan | Ürdün (Sadece 2 Konut Ve 1 İşyeri) |
| 29 | İspanya | M Yanmar | Yeni Zelanda (6 Ay Geçerli İkamet İzni Olması) |
| 30 | İsveç | Nepal | |
| 31 | İtalya | Nijerya | |
| 32 | Jamaika | Palau | |
| 33 | Japonya | Romanya | |
| 34 | Kanada | Sierra Leone | |
| 35 | Karadağ | Somali | |
| 36 | Kenya | St. Lucıa | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 37 | Kolombiya | Suriye | |
| 38 | Kore Cumhuriyeti (Güney Kore) | Suudi Arabistan | |
| 39 | Letonya | Tacikistan | |
| 40 | Litvanya | Tanzanya | |
| 41 | Lübnan | Tonga | |
| 42 | Lüksemburg | Tuvalu | |
| 43 | Malezya | Türkmenistan | |
| 44 | Mali | Uganda | |
| 45 | Moldova | Umman (Oman Sultanlığı) | |
| 46 | Monako | Vietnam | |
| 47 | Namibya | Yemen | |
| 48 | Nijer | | |
| 49 | Norveç | | |
| 50 | Peru | | |
| 51 | Portekiz | | |
| 52 | Senegal | | |
| 53 | Sırbistan Cumhuriyeti | | |
| 54 | Slovakya | | |
| 55 | Sri Lanka | | *Sınırlara 100 km ve deniz kıyısına 50 km mesafeden daha yakın bölgelerde edinemez |
| 56 | Surinam | | |
| 57 | Ukrayna | | **634 sayılı yasaya tabi olmayan taşınmazlar için 5 yıl ikamet izni ve yetkili makam izni gerekir |
| 58 | Uruguay | | |
| 59 | Venezüella | | ** 634 sayılı yasaya tabi taşınmazlar için ikamet izni ve yetkili makam izni şartı aranmaz |
| 60 | Yeşil Burun Adaları | | |
| 61 | Yunanistan** | | ***Binanın tamamını satın almalarına izin verilmez |
| (**) 01.09.1997 Tarih Ve 97/9901 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına uygun biçimde | | | |

| D-GEÇERLİ İKAMET İZNİ BULUNMASI KAYDIYLA TAŞINMAZ EDİNEBİLEN ÜLKE VATANDAŞLARI | |
|---|---|
| 1 | Çin Halk Cum. (1 Yıl Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla 1 Konut, 634 Sayılı Yasaya Tabi) |
| 2 | Danimarka (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla 1 Konut)* |
| 3 | Endonezya (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla 1 Konut) |
| 4 | İsrail (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla 1 Konut, 634 Sayılı Yasaya Tabi ) |
| 5 | İsviçre (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması, Her Türlü Taşınmaz Mal) Sorulmuyor |
| 6 | Kazakistan (5 Yıl Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla Sadece Bir Konut Veya İşyeri) |
| 7 | Kongo Cumhuriyeti (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması) Sorulmuyor |
| 8 | Özbekistan (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla Konut Veya İşyeri) Sorulmuyor |
| 9 | Rusya Federasyonu (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla Konut Veya İşyeri)[†] Sorulmuyor |
| 10 | Şili (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması, Her Türlü Taşınmaz Mal) Sorulmuyor |
| 11 | Tayland (6 Ay Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla Sadece Konut, 634 Sayılı Yasaya Tabi) Sorulmuyor |
| *2. konut edinimi 6 ay geçerli ikamet izni yanında yetkili makam izni gerekir. | |
| **öğrenim amaçlı ikamet izinleri taşınmaz ediniminde geçersizdir. | |

## SEKİZİNCİ BÖLÜM

# SERMAYENİN SERBEST DOLAŞIMI YÖNÜNDEN YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Doç. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

## 1.GİRİŞ

Uluslararası finans kurumları ve AB gibi ulusüstü kurumlar, yabancılara sağlanan taşınmaz edinme hakkını, sermayenin dolaşımı ile ilişkilendirme eğilimlerini sürdürmektedir. AB'nin rekabet hukuku açısından "sermayenin serbest dolaşımı" kavramının kapsamı ve uygulama açısından sağlanması beklenen gelişmelerin öncelikle teorik yönü ve Türkiye-AB müzakereleri yönünden genel değerlendirmesinin yapılması ve izleyen kısımlar da AB'nin kurucu üyeleri ve yeni üye olmuş ülkelerde hazırlık süreci, tam üyelik ve sonrasında yabancılara taşınmaz edinimde sağlanan avantajlar ile üye ülkeler ve diğer ülkelerin uyrukları ve tabiiyetlerindekilere getirilen kısıtlamalar yönlerinden analizi yapılmıştır. Öncelikle genel olarak sermayenin serbest dolaşımı kavramının ve ikinci aşamada ise vergi rekabeti yönünden konunun irdelenmesi gerekli görülmüştür. Bu kapsamda teori ve AB uygulamasında sermayenin serbest dolaşımı kavramının gelişiminin genel olarak irdelenmesi, AB ve diğer uluslararası örgütlerin konuya yaklaşımlarının genel olarak analizi ve değerlendirilmesi ile AB-Türkiye tam üyelik müzakereleri sürecinde sermayenin serbest dolaşımı faslındaki müzakerelerin yabancıların taşınmaz edinimi ile rekabet hukuku yönlerinde analizi ve Türkiye'nin tam üyelik müzakerelerinin gelişimi incelenmiş olup, AB'nin kurucu ve yeni üye ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimi ile sermayenin serbest dolaşımı ilişkisi ise izleyen bölümlerde de ele alındığından, burada ayrıca inceleme konusu yapılmamıştır.

Bu bölümde literatür araştırması, seçilmiş ülkelerin uzmanları tarafından hazırlanan raporlar, çalıştayda yapılan tartışmalar ve diğer kaynaklardan yararlanılarak sermayenin serbest dolaşımı kavramı ve kapsamı özlüce irdelenmiş, Türkiye-AB ilişkileri açısından konu incelenmiş ve yabancıların taşınmaz edinimi ile sermayenin serbest dolaşımı açısından AB hukuku genel olarak irdelenmiş ve ilerleme raporlarının analizine dayalı olarak çalışmanın etki değerleme süreci için genel çerçevenin tespiti yapılmıştır.

## 2. GENEL DURUM VE SORUN TANIMLAMA

Küreselleşme, ülke ekonomileri üzerinde yarattığı olumlu ve olumsuz sonuçları ile halen ekonomi, hukuk ve idari bilimler alanında en çok tartışılan kavramların başında gelmektedir. Malların, hizmetlerin, sermayenin, bilgi ve teknolojinin serbest dolaşımını ifade eden bu kavram, bir anlamda neoliberal iktisadın dünyada uygulanma biçimi olarak görülmektedir. 1980'li ve 1990'lı yıllarda uluslararası ekonomik entegrasyon giderek hızlanmış ve dünya ülkeleri sınırları kaldırarak daha etkin üretim, yatırım ve ticaret yaklaşımını benimsemişlerdir[467].

Teoride sermayenin serbest dolaşımı (free movement of capital) kavramı, özellikle II. Dünya Savaşı sonrası dönemde gümrük vergilerinin azaltılması ve ticaretin serbestleştirilmesi kapsamında önem kazanmıştır. Önceleri Gümrük Tarifeleri ve Ticaret Genel Anlaşması (GATT) ve günümüzde Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) ve Avrupa Birliği (AB) gibi örgütlerin ticaretin artırılması ve özellikle başka ülkelerdeki doğrudan yatırımların geliştirilmesi ve pazarın genişletilmesiyle ekonomik avantajların artırılması açısından konuya yaklaştıkları gözlenmektedir. Son 50-60 yılda karşılaştırmalı üstünlükler, rekabet gücünün artırılması ve ticaretin serbestleştirilmesi konularını kapsayan bölgesel işbirliği ve entegrasyonlara gidilmesi ve bunlara ilave olarak ülkeler arasında yatırımların karşılıklı teşviki ve korunması ile çifte vergilemenin önlenmesine yönelik anlaşmaların yapılması, sermayenin serbest dolaşımına hizmet eden yaklaşımlar olarak ele alınmaktadır. Sonuç olarak sermayenin serbest dolaşımı ile gelişmiş ülkelerdeki birikim süreçlerindeki gelişmeler çerçevesinde şekillenen kuralsızlaşma (deregülasyon) ve serbestleşme süreçleri ile yakından ilişkili bulunmaktadır.

Gelişmiş ülkelerde 1970'lerde ve gelişen ekonomilerde 1980'lerle birlikte ortaya çıkan, deregülasyon süreci reel sektör, finans sektörü ve kamu sektöründe etkisini göstermiştir. Reel sektördeki özel sektör faaliyetlerini ön plana çıkaran, sektörde etkinlik, etkililik, rekabeti ve büyümeyi teşvik eden bir deregülasyon anlayışı egemen olmuştur. Kamu sektöründe ise, deregülasyon süreçleri devletin asli fonksiyonlarına yönelmesi ve finansal istikrarı gözeten bir parasal veya mali disiplin uygulanmasını öngörmüştür. Finansal sektörde yaşanan finansal serbestleşme; arz ve talebin piyasa ekonomisinin şartları içinde çalışmasını temin edecek biçimde ekonomideki fiyat ve miktar kontrollerinin kaldırılması veya gevşetilmesi sürecidir.

---

[467] A. Çelikel Danışoğlu, Küreselleşmenin Gelir Eşitsizliği ve Yoksulluk Üzerindeki Etkileri, İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi, http://www.iticu.edu.tr/yayin/dergi/d5/M00072.pdf, Erişim Tarihi: 22.03.2012

Finansal serbestleşmenin bütün ekonomilerde istenilen sonuçları doğurmaması, Neo Keynesyen ve Yeni Yapısalcı eleştirilerin doğmasına neden olmuştur. *Neo Keynesyen* yaklaşımda, gelişmekte olan ekonomilerde finansal serbestleşme politikalarının tasarruf birikimi ve yatırım oluşumunu azaltarak büyümeyi olumsuz yönde etkileyeceğini öngörülmektedir. Bu yaklaşımda gelişmekte olan ülkelerdeki finansal istikrarsızlıklar, bankacılık sorunları ve asimetrik bilgi sorununun daha da artması serbestleşmenin olumsuz sonuçlar doğurabilmesinin nedenleri arasındadır. *Post Keynesyen* iktisatçılara göre, ekonomik süreçte gelişmiş para ve sermaye piyasaları önemli roller oynamakta, yatırım kararları da istikrarsız piyasa koşulları ve belirsizlik içinde alınmaktadır. *Yapısalcı Yaklaşım* kurumsallaşmamış piyasanın kurumsallaşmış piyasaya göre daha etkin olduğunu, finansal serbestleşmenin; faiz oranlarındaki artışın enflasyonu artırması nedeniyle oluşacak arz şoku ve azalan reel ücretler/artan borçlanma maliyetleri nedeniyle talebin azalması nedenleriyle ekonomik büyümeyi olumsuz etkileyeceğini savunmaktadır. *Yeni Yapısalcılar* ise, finansal serbestleşmenin faiz oranlarını artırmak yoluyla enflasyonu yükselteceğini ve ekonomik büyümeyi yavaşlatacağını ve mali baskının faiz ve enflasyonu aşağı çekerek büyümeyi hızlandırıcı etkiler yapabileceğini savunmaktadır[468].

## 3. SERMAYENİN SERBEST DOLAŞIMI (FİNANSAL SERBESTLEŞME) VE ETKİLERİ

Finansal serbestleşmenin olumsuz etkileri, Japonya ve ABD gibi gelişmiş ekonomilerde de gözlenebilmektedir. Finansal serbestleşmenin getirdiği hızlı ekonomik değişim ve aşırı iyimser beklentiler, varlık fiyatlarının temel değişkenlerden bağımsız olarak hızla artmasına ve balon ekonomisinin doğmasına yol açabilir. Hollanda'da ise 17. yüzyılda ortaya çıkan lale çılgınlığı ve 1995-2001 döneminde ortaya çıkan internet çılgınlığı balon ekonomisi ve aşırı iyimserliğin dünya finans tarihinde yer etmiş tatsız örnekleridir. Bu bağlamda, 1997 yılında sistemik nitelik kazanan birçok finansal kurumun iflasına ve Japon bankacılık krizine neden olan balon ekonomisinin ortaya çıkmasında[469] ve dolayısıyla finansal krizin oluşumunda, 1980'li yıllarda yaşanan finansal sistemin serbestleşmesinin önemli rolünün bulunduğu belirlenmiştir (Hoshi ve Kashyap 1999). Ayrıca, finansal serbestleşmenin banka iflaslarını hızlandırmasına 1977-1987 arası ABD banka iflasları iyi bir örnektir[470]. Kaminsky ve Reinhart (1999:7) ise, ikiz krizlerin finansal sistemin serbestleşmesinin kredi patlaması ve varlık fiyatlarındaki şişme ile desteklenen ortak bir çıkış kaynağının olabileceğini belirtmektedir. Bu bağlamda, döviz rezervlerindeki azalma, yüksek reel faiz oranları, düşük büyüme ve hisse senedi fiyatlarındaki düşüşler bankacılık krizlerinin belirtileri olabilir. Diğer yandan, 1980 ve 1990'larda Finlandiya, Norveç, İsveç ve bir ölçüde de Danimarka'da yaşanan bankacılık sorunları kötü bankacılık, kötü politikalar ve kötü şans ile açıklanmakla birlikte; artan rekabet, makro ekonomik dengelerdeki bozulmalar ve hızla büyüyen sorunlu kredi portföyü ile birlikte finansal serbestleşmenin söz konusu sorunlarda etkili olduğu bilinmektedir.

Çok uluslu firmaların ve büyük finansal kurumların başını çektiği finansal serbestleşme talebi, küresel düzeyde doğrudan yatırım ve portföy sermayesine hareket kolaylığı sağlama amacındadır. Gelişmekte olan ülkelerin sermaye birikimindeki yetersizlikler de bu sürecin desteklenmesini doğurmaktadır. Uluslararası standartların giderek ulusal standartlar haline getirilmesi süreci de şirketlerin bu talebi ile ilişkili süreçlerdir. Ancak finansal serbestleşmenin sınırlarının bulunduğunu ve her halükarda bazı sahalara yönelik düzenlemenin kaçınılmaz olduğunu belirtmek gereklidir. Bu düzenleme sahalarını aşağıdaki gibi belirlememiz mümkündür:

- Finansal piyasaların gelişmesi ve etkinliğinin artırılmasına yönelik düzenlemeler (temel finansal piyasaların/kurumların/kuralların oluşturulması, finansal piyasaların etkin olarak işlemesine engel olan düzensizliklerin engellenmesi vb).

- Finansal krizlerin önlenmesi ve yönetimine ilişkin düzenlemeler.

- Finansal kurumların etkin bir yasal çevrede faaliyet göstermesine yönelik düzenlemeler (rekabet koşulları, piyasaya giriş, piyasadan çıkış koşulları, denetim-gözetim-yaptırım çerçevesinin belirlenmesi, hukuk çevresinin faal biçimde işlemesi gibi).

---

[468] H. G. Özer, Finansal Liberalizasyon Politikaları ve Kriz İlişkisi: 1990 Sonrası Asya ve Türkiye Örneği, Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, No: 189, Ankara,2006,s.14-26.

[469] A.Kanaya ve D.Woo, The Japanese Banking Crisis of the 1990s:Sources and Lessons, Internatıonal Monetary Fund, Monetary and Exchange Affairs Department, USA, 2000,s.20-21.

[470] G.Karabulut, Gelişmekte Olan Ülkelerde Finansal Krizlerin Nedenleri, Der Yayınları, Yayın No:328, İstanbul, 2002, s.48.

- Tüketicinin korunmasına yönelik düzenlemeler.
- Finansal kurumların öz disiplin süreçlerinin etkinliğini artırmaya yönelik düzenlemeler.
- Piyasa disiplininin etkin olarak işletilmesine yönelik düzenlemeler.
- Ekonomik güvenliğe yönelik düzenlemeler.

Sonuç olarak tekil ve bütünsel riskleri disipline edici mekanizmaların etkin olarak çalışmadığı ekonomilerde yaşanan finansal serbestleşme süreci; yabancı sermaye hareketlerini artırmak ve kredilerin hızla şişmesine ve kredi portföyünün kalitesinin bozulmasına neden olmak suretiyle bankacılık krizi riskini artırıcı etkiler yapabilmektedir. Bununla birlikte, uluslararası sistemin dayatmaları karşısında giderek daha da serbestleştirilmesi istenen finansal sistemin ekonomik güvenliği ve ulusal ihtiyaçları dikkate alan zorunlu bir düzenleme sistematiğine sahip olması gereklidir.

Taşınmaz piyasaları bölgesel ve yerel nitelik göstermekle birlikte, küreselleşme süreçleri taşınmaz piyasalarını etkilemektedir. Bu kapsamda bölgesel/yerel piyasalara yönelik uluslararası yatırımlardaki artışların dünyada dikkat çekici boyutlara ulaştığı görülmektedir. Son yıllarda ülkemizde söz konusu süreçten etkilenmiştir. Uluslararası Yatırım Pozisyonu[471] verilerine göre; 2000-2009 döneminde inşaat sektörüne yönelik toplam yabancı doğrudan yatırımları 3,8 milyar dolardır. Ayrıca, 2000-2002 döneminde sıfır olarak görülen, gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri sektörüne yönelik toplam yabancı doğrudan yatırımları 2003-2009 dönemi itibarı ile 26,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

1954-2010/Ağustos döneminde uluslararası sermayeli firmaların sayılarının sektörlere göre dağılımı incelendiğinde, ülkemizde faaliyet gösteren 25.596 adet uluslararası sermayeli firmanın 4.091 adedinin gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe faaliyet gösterdiği görülmektedir. 2.381 adet uluslararası sermayeli firmanın da inşaat sektöründe faaliyette bulunmaktadır[472]. Ayrıca 2005-2007 döneminde ortaya çıkan yatırım eğilimlerinin de etkisiyle, 1954-2007 döneminde kurulan ve faaliyette bulunan 18.308 adet uluslararası sermayeli şirketin 2.804 adedinin gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe faaliyet gösterdiği ortaya konulmuştur [473]

Sermayenin serbest dolaşımının önünde doğrudan ve dolaylı kısıtlar bulunabilmektedir. Bu kapsamda taşınmaz piyasalarına yönelik yabancı yatırımlarının artmasının önündeki başlıca engeller çifte vergilendirme[474] ve taşınmaz alımlarında karşılıklılık ilkesine yönelik uygulamalar olarak görünmektedir. Bu çerçevede çeşitli ülkelerle yapılan çifte vergilendirme anlaşmalarının, taşınmaz sektöründeki faaliyetlerin gelişmesini destekleyecek biçimde yaygınlaştırılmasının taşınmaz sektöründe sermayenin serbest dolaşımını destekleyeceği düşünülmektedir. Ayrıca yurt dışında mukim kimselerin ülkemizdeki taşınmaz alım işlemlerinde karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının da benzer bir etkiye neden olabileceği ifade edilebilir.

Taşınmaz piyasaları bölgesel ve yerel nitelik göstermekle birlikte, küreselleşme süreçleri taşınmaz piyasalarını etkilemektedir. Bu kapsamda bölgesel/yerel piyasalara yönelik uluslararası yatırımlardaki artışların dünyada dikkat çekici boyutlara ulaştığı görülmektedir. Son yıllarda ülkemizde söz konusu süreçten etkilenmiştir. Yukarıda yer alan açıklamalardan da anlaşılacağı üzere ülkemiz taşınmaz sektörüne yönelik doğrudan yabancı yatırımlardaki artış dikkat çekici boyutlardadır.

## 4. AB HUKUKUNDA SERMAYENİN SERBEST DOLAŞIMI VE TÜRKİYE'NİN DURUMU

Avrupa Topluluğu'nu kuran Roma Antlaşması'nın 28. ile 30. maddeleri, üye ülkelerin, ticarete engel koymalarını ve sürdürmelerini yasaklayan "malların serbest dolaşımı ilkesini" düzenlemiştir. Kurucu Antlaşmadaki dört temel serbesti; malların, kişilerin, hizmetlerin ve

[471] Türkiye'nin yurtdışı varlık ve yükümlülüklerinin belli bir tarih itibarıyla stok değerini göstermektedir (TCMB, 2009: 1).
[472] Hazine Müsteşarlığı 2010 Yılı Faaliyet Raporu,S.17.
[473] Hazine Müsteşarlığı 2010 Yılı Faaliyet Raporu,S.17.
[474] Çifte vergileme, vergiye tabi bir gelirin birden fazla ülkede vergi konusu olması, aynı gelirin hem elde edildiği ülkede hem de geliri elde edenin mukim (yerleşik) olduğu ülkede vergilendirilmesidir. Ülkeler bu istenilmeyen durumu ortadan kaldırmak amacıyla aralarında vergi anlaşmaları yapmaktadırlar.

sermayenin serbest dolaşımı olarak tespit edilmiştir. AB entegrasyon sürecinin temel hedefi olan iç pazar oluşumu malların serbest dolaşımı ile başlamış, diğer serbestiler onu takiben, ya da onu sonuçlandırmak amacıyla uygulamaya koyulmuştur. AB'nin İşleyişi Hakkında Antlaşma'nın 26. maddesinde iç pazar, Antlaşmaların hükümlerine uygun olarak, içinde malların, kişilerin, hizmetlerin ve sermayenin serbest dolaşımının sağlandığı, iç sınırların olmadığı bir alanı kapsadığı hüküm altına alınmıştır.

AB'yi kuran Antlaşma'nın 56. maddesi, üye devletler arasında ve üye devletler ile üçüncü ülkeler arasında sermaye hareketleri ve ödemelere yönelik kısıtlamaların hepsini yasaklamaktadır. Ancak bu yasaklamaya hem "sermaye ve ödemeler" başlığı altındaki ilgili maddelerde, hem de AT Antlaşması'nın diğer bölümlerinde bazı istisnalar getirilmiştir. Bu çerçevede ulusal hukukta veya Topluluk Hukuku'nda 31 Aralık 1993 tarihinde mevcut olan üçüncü ülkelere yönelik bazı kısıtlamaların korunmasına (Md.57), keyfi bir ayrımcılık veya gizli sınırlama anlamına gelmemek kaydıyla ikametgah veya sermaye yatırım yeri farklılık gösteren yatırımcılar arasında ayrım yapılmasına, sermaye hareketlerinin beyan usullerinin düzenlenmesine, kamu düzeni veya kamu güvenliği nedenleriyle üye devletlerin önlemler almasına (Md.58.), üçüncü ülke menşeli veya üçüncü ülkelere yönelik sermaye hareketlerinin ekonomik ve parasal birliğin işleyişinde ciddi güçlükler doğurması halinde korunma önlemleri alınmasına (Md.59), bu çerçevede ciddi bir ödemeler dengesi krizi ile karşı karşıya olan bir üye devletin üçüncü ülkelere yönelik kota kısıtlamalarını tekrar koymasına veya koruyucu önlem almasına (Md.119-120) ve üçüncü ülke menseli veya üçüncü ülkelere yönelik sermaye hareketlerinin güvenlik veya dış politika gerekçesiyle Topluluk veya bir üye devlet tarafından kısıtlanmasına (Md.60) imkan tanınmaktadır.

"Sermaye ve Ödemeler" başlığı altında belirtilen ve daha çok sermaye hareketlerine yönelik olan istisnalar dışında, Antlaşma genel hükümlerden kaynaklanan ve üye devletlerin tümünü etkileyen daha geniş istisnalar içermektedir. Bu çerçevede üye devletlerin daha elverişli olduğunu düşündükleri durumlarda kamu mülkiyetini sürdürmelerine izin verilmekte (Md.295), üye ülkelerin, ulusal güvenlikleri tehlikeye düştüğünde sermaye hareketleriyle ilgili yükümlülüklerinden vazgeçmelerine imkan tanınmaktadır (Md.296). Antlaşma maddeleri dışında, Avrupa Topluluğu Adalet Divanı, çeşitli kararları vasıtasıyla "genel çıkar" kavramını geliştirmiş; genel çıkarın korunması gerektiği durumlarda, üye ülkelere sermeye hareketlerini düzenleyenler de dahil olmak üzere Antlaşma yükümlülüklerinden vazgeçme yetkisinin verildiğini kabul etmiştir. Üye devletler, yukarıda değinilen bazı istisnalar dışında, kendi aralarındaki ve üye devletler ile üçüncü ülkeler arasındaki sermayenin dolaşımına ilişkin ulusal mevzuatlarındaki tüm kısıtlamaları kaldırmak; sınır ötesi kredi sermaye transferleri ve ödeme sistemlerinin düzgün işleyişini sağlamak için gerekli teknik ve yasal düzenlemeleri yapmak ve kara para aklama ile mücadele etmekle yükümlüdürler. Bu çerçevede, üye devletlerin, Antlaşma maddelerinin yanı sıra bu konuları düzenleyen ikincil mevzuata da uyum sağlamaları gerekmektedir[475]. Ancak yeni üye ülkelerin bu alandaki düzenlemelere uyum sağlamaları amacıyla geçiş düzenlemeler öngörülebilmektedir.

Türkiye-AB ilişkileri ve tam üyelik müzakerelerinin 4.Faslı Sermayenin Serbest Dolaşımı (Capter 4: Free Movement of Capital) başlıklı olup, bu fasıl 3 alt bölümden oluşmaktadır. Bunlar; sermaye hareketleri ve ödemeler, ödeme sistemleri ve kara para aklama ile mücadele olarak tespit edilmiştir. Fasıl içeriği temel olarak sermaye hareketleri ve ödemeler, ödeme sistemleri ve aklama ile mücadele alt başlıklarından oluşmakta olup, AB'nin İşleyişi Hakkında Antlaşmada yer alan hükümlerin yanı sıra fasıl ile ilgili temel yasal çerçeveyi oluşturan kaynaklar şunlardır:

- Sermaye hareketleri konusunda 24 Haziran 1988 tarih ve 88/361/EEC sayılı Direktif (Direktif'in ekinde sermaye hareketleri sınıflandırılmış olarak yer almaktadır).
- İç pazarda ödeme hizmetlerine ilişkin 13 Kasım 2007 tarih ve 2007/64/EC sayılı Direktif (97/7/EC, 2002/65/EC, 2005/60/EC ve 2006/48/EC sayılı Direktifleri değiştirmiş ve sınır ötesi kredi transferlerine ilişkin 27 Ocak 1997 tarih ve 97/5/EC sayılı Direktif'i yürürlükten kaldırmıştır).

---

[475]Ödemeler ve Menkul Kıymet Takas İşlemlerinde İşlemlerin Kesin Hüküm İfade Etmesi Hakkında 98/26/EC sayılı ve 19 Mayıs 1998 tarihli Avrupa Parlamentosu ve Konsey Direktifi; Sınır Ötesi Kredi Transferine İlişkin 97/5/EC sayılı ve 27 Ocak 1997 Tarihli Avrupa Parlamentosu ve Konsey Direktifi; Mali Sistemin Kara Para Aklama Amacıyla Kullanılmasının Engellenmesine İlişkin 91/308/EEC sayılı Konsey Direktifinde Değişiklik Yapan 4 Aralık 2001 tarih ve 2001/97/EC sayılı Avrupa Parlamentosu ve Konsey Direktifi.

• Sınır ötesi ödemelere ilişkin 16 Eylül 2009 tarih ve 924/2009 sayılı Konsey Tüzüğü (Euro ile yapılan sınır ötesi ödemelere ilişkin 19 Aralık 2001 tarih ve 2560/2001 sayılı Tüzük'ü yürürlükten kaldırmıştır).

• Finansal sistemin aklama ve terörizmin finansmanı amacıyla kullanılmasının önlenmesine ilişkin 26 Ekim 2005 tarih ve 2005/60/EC sayılı Direktif.

• 2005/60/EC sayılı Direktif'in uygulanmasına ilişkin 1 Ağustos 2006 tarih ve 2006/70/EC sayılı Direktif.

• Adli ve polis işbirliğine ilişkin 3 Aralık 1998 tarih ve 98/699/JHA sayılı Ortak Eylem, 26 Haziran 2001 tarih ve 2001/500/JHA sayılı Konsey Çerçeve Kararı ile Europol'ün görev alanına aklama ile mücadeleyi ekleyen 30 Kasım 2000 tarihli Protokol.

• Üye ülke Mali İstihbarat Birimleri arasında işbirliği yapılmasına yönelik 17 Ekim 2000 tarih ve 2000/642/JHA sayılı Konsey Kararı.

• Suç Gelirlerinin Aklanması, Aranması, Zapt Edilmesi ve Müsadere Edilmesi Hakkında 141 no'lu Avrupa Konseyi Sözleşmesi (Bu Sözleşmenin kapsamı genişletilerek hazırlanan Terörizmin Finansmanı ve Suçtan Elde Edilen Gelirlerin Aklanması, Aranması, El Konması ve Müsaderesi Hakkındaki 198 no'lu Avrupa Konseyi Sözleşmesi).

• Üye ülke Varlıkların Geri Alınması Ofisleri arasında işbirliğine ilişkin 6 Aralık 2007 tarih ve 2007/845/JHA sayılı Konsey Kararı.

• Avrupa Birliği Adalet Divanı İçtihatları.

Türkiye müzakerelerin yürütülmesinde yukarıda sıralanan düzenlemelerin kapsamında yer alan bütün faktörlere ilişkin düzenleme ve uygulama yapmak durumunda olacak veya söz konusu alanlarda çalışma yaparak geçiş süresi talep edilecektir.

1960 tarihinde kabul edilen AB Birinci Direktifinin birinci eki olan A listesindeki doğrudan yatırımlar, taşınmaz yatırımları, kişisel sermaye hareketleri, teminatlar, rehin hakları ve diğer işlemlere ilişkin sermaye hareketlerinin yerleşik kişiler arasında işlem ve transferlerinin gerçekleştirilmesindeki bütün kambiyo izinlerinin üye devletler tarafından garanti edilmesi belirtilmektedir[476]. AB üyesi ülkeler arasındaki sermayenin serbest dolaşımını garanti eden söz konusu düzenleme, aynı zamanda AB'nin kuruluş felsefesinin bir unsuru olan serbest rekabet ilkesine de uygundur. Nitekim, Avrupa Birliği'nin İşleyişi Hakkındaki Antlaşma'nın 119. maddesi "Üye Devletler ve Topluluk faaliyetlerinin, rekabetin serbest olduğu bir açık pazar ekonomisi ilkesi doğrultusunda yürütülmesi gerektiğini" düzenlemektedir. Antlaşma'nın 101-109 maddeleri arasında Rekabete İlişkin Kurallara yer verilmiştir[477]. Topluluk Antlaşmasının 57. maddesi, Topluluğun üçüncü ülkeler ile sermaye hareketleri ve ödemelere ilişkin hususlarda üye devletlere izin verilen sınırlamaları tanımlamaktadır. Anlaşmanın 57. maddesinde ifade edilen hükümleri aşağıdaki gibidir:

• 56. madde hükümleri, gayrimenkullere yapılanlar dahil olmak üzere doğrudan yatırımları, teşebbüs kurmayı, mali hizmetlerin sunumunu ya da sermaye piyasalarına menkul kıymetlerin kabulünü içeren üçüncü ülkelere yönelik ya da üçüncü ülke menşeli sermayenin serbest dolaşımı ile ilgili olarak ulusal hukukta ya da Topluluk hukukunda 31 Aralık 1993 tarihinde mevcut olan kısıtlamaların üçüncü ülkelere karşı uygulanmasına halel getirmez.

• Konsey, Üye Devletler ile Topluluk arasında sermayenin serbest dolaşımı hedefini mümkün olan en geniş ölçüde ve bu Antlaşmanın diğer kısımlarına halel getirmeksizin gerçekleştirmeye gayret göstererek, gayrimenkullere yapılanlar dahil olmak üzere doğrudan yatırımları, teşebbüs kurmayı mali hizmetlerin sunumunu ya da sermaye piyasasına menkul kıymetlerin kabulünü içeren üçüncü ülkelere yönelik ya da üçüncü ülke menşeli sermayenin serbest dolaşımı ile ilgili önlemleri Komisyonun önerisi üzerine nitelikli çoğunlukla alabilir. Üçüncü ülkelere yönelik ya da üçüncü ülke menşeli sermayenin serbest dolaşımı ile ilgili olarak Topluluk hukukunda geri bir adım oluşturan önlemlerin bu paragraf uyarınca alınabilmesi için oybirliği gereklidir.

AB'nin İşleyişi Hakkında Antlaşma'nın 26. maddesinde, iç pazar, antlaşmaların hükümlerine uygun olarak, içinde malların, kişilerin, hizmetlerin ve sermayenin serbest dolaşımının sağlandığı, iç sınırların olmadığı bir alanı kapsamaktadır. Antlaşma'nın 63. maddesinde ise, üye

---

[476] http://www.abgs.gov.tr/files/Uzmanl%C4%B1k%20Tezleri/bulent_ozcan.pdf

[477] http://www.mess.org.tr/content/MESS%20Rekabet%20Rehberi%20Nisan%202012.pdf

devletler arasında ve üye devletlerle üçüncü ülkeler arasındaki sermaye hareketlerine ve ödemelere uygulanan bütün kısıtlamaların, bazı istisnalar haricinde, kaldırılması öngörülmektedir. AB müktesebatı uyarınca sermaye hareketlerinin unsurlarından birisi de taşınmaz yatırımlarıdır[478]. Dolayısı ile taşınmaz sektörüne üye ülkeler tarafından yapılan yatırımlar AB müktesebatı tarafından korunmakta ve teşvik edilmektedir. Bu açıdan bakıldığı zaman AB üyesi olmamakla birlikte ülkemiz taşınmaz piyasalarındaki söz konusu serbestleşmenin AB üyeliği perspektifinin bir parçası olarak görmek mümkündür.

*AB'nin İşleyişi Hakkında Antlaşma'nın 63. maddesinde, üye devletlerarasındaki ve üye devletlerle üçüncü ülkeler arasındaki sermaye hareketlerine ve ödemelere uygulanan tüm kısıtlamaların, bazı istisnalar haricinde, kaldırılması öngörülmektedir*. Sermaye hareketleri kapsamında; doğrudan yabancı yatırımlar, gayrimenkul yatırımları, sermaye piyasasında yapılan menkul kıymet işlemleri, para piyasasında işlem gören menkul kıymet ve diğer araçlara ilişkin işlemler, finans kurumlarındaki cari ve vadeli hesaplarla ilgili işlemler, Toplulukta oturan birinin taraf olduğu ticari işlemlere ya da hizmet edinimine ilişkin krediler, finansal borç ve krediler, teminat mektupları, diğer garantiler ve rehin hakları, sigorta sözleşmelerinin uygulanmasına ilişkin transferler, kişisel sermaye hareketleri, finansal varlıkların fiziki olarak ithali, ihracı ve diğer sermaye hareketlerini kapsamaktadır.

Malların serbest dolaşımının tam olarak sağlanabilmesi için gümrük vergisi, eş etkili vergiler ile miktar kısıtlamalarının kaldırılmasının yanı sıra ticarete konu olan ürünlere ilişkin teknik önlemlerin AB genelinde kabul edilecek kurallar ile belirlenmesi gerekli olacaktır. Bu kurallar, uyumlaştırılmış ve uyumlaştırılmamış alan olarak iki grupta toplanmaktadır. Uyumlaştırılmamış alan konusunda uygulanan ilkeye göre, herhangi bir ürün bir AB üyesi ülkede yasal olarak satılıyorsa, diğer ülkelerde de herhangi bir engelle karşılaşmadan satılabilmelidir. Diğer bir ifadeyle uyum yöntemi olarak mevzuatın karşılıklı tanınması izlenmektedir. Uyumlaştırılmış alana ilişkin olarak klasik yaklaşım adı verilen bir yöntem ile piyasaya sürülecek ürünlere ilişkin ayrıntılı tanımlamaların yanı sıra bütün üye ülkelerin kabul etmesi gereken tip onayı da belirlenmiştir. Ancak daha sonra teknik mevzuatın daha temel kuralları içermesi ve teknik detayların ise standartlarda yer alması fikri benimsenmiştir. Bu amaçla yeni yaklaşım olarak benimsenen bir sisteme gidilmiş, sistemin etkili bir şekilde işleyişi için ise küresel yaklaşım adı verilen ürünün test ve belgelendirme sistemi düzenlenmiştir. Temelde, kendi kendine belgelendirme ve uyumlaştırılmış standartlara uygunluk ilkesine dayanan yeni yaklaşım, uygunluk değerlendirmesi, akreditasyon, standardizasyon ve piyasa gözetimi kurumlarını kapsamaktadır. Dolayısıyla bu yaklaşımın gerektirdiği yatay idari yapılar, önemli değişiklik gerektirmektedir. Ancak yeni yaklaşım direktiflerinin yanı sıra, ilaçlar, gıda ve motorlu araçlar gibi ürün gruplarına ilişkin bazı klasik yaklaşım direktifleri de halen yürürlükte bulunmaktadır. İç pazarın doğru bir şekilde işlemesi, bu alandaki AB müktesebatının katılım ile birlikte uygulanmasına bağlıdır. Bu nedenle AB, aday ülkelerin bu başlık altındaki mevzuatı en geç katılım tarihinde etkili bir şekilde uygulamalarını beklemektedir. Bunun için, aday ülkelerin bu alandaki AB mevzuatının ulusal hukuka aktarımına ek olarak, söz konusu mevzuatın uygulanması için gerekli olan idari kapasiteyi oluşturmaları da gerekmektedir. Birçok durumda, bu, ulusal mevzuatın ve idari yapının kapsamlı reformu anlamına gelmektedir. Bu koşullarda ABsermayesinin serbest dolaşımı başlığının müzakereleri aşamasında, idari kapasiteye ilişkin ciddi taahhütler talep etmektedir.

Türkiye-AB müzakerelerinde 4 nolu fasıl kapsamındaki temel Türk Mevzuatı; 4785 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve ikincil mevzuatı, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ikincil mevzuatı, 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ve ikincil mevzuatı, Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu, 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu, 5549 sayılı Suç Gelirlerinin Aklanmasının Önlenmesi Hakkında Kanun ve ikincil mevzuatı ile yabancıların gayrimenkul edinimi konusundaki başlıca düzenlemeler, Tapu Kanunu, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Petrol Kanunu'dur. 4785 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında doğrudan yabancı yatırımlara ilişkin esaslar (Md.3); yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapılmasının serbest olması, yabancı yatırımcılar yerli yatırımcılarla eşit muameleye tabi olmaları, doğrudan yabancı yatırımlar, yürürlükteki mevzuata göre kamu yararı gerektirmedikçe ve karşılıkları ödenmedikçe kamulaştırma veya devletleştirme yapılmaması ve milli

[478]http://www.abgs.gov.tr/files/EMPB/sermayenin_serbest_dolasimi_sunumu__ekim_2011_pptx__otomatik_kaydedilme_.pdf

veya milletlerarası tahkim ya da diğer uyuşmazlık çözüm yollarına başvurulabilmesi olarak tespit edilmiştir. *Ülke ekonomileri açısından önemli olan hem doğrudan dışarıdan doğrudan sermaye akışını sağlamak, hem de dışarıya doğrudan yatırımları yapmaktır. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin temel hedefi de bir yandan yetersiz iç tasarrufların neden olabildiği yatırım-üretim-istihdam darboğazını doğrudan yabancı yatırım alarak aşmak, diğer yandan da başta Rusya, Libya, Körfez Ülkeleri, İran, Irak, Mısır ve Türk Cumhuriyetleri gibi ticaret potansiyeli yüksek ülkelerde doğrudan inşaat, gayrimenkul, üretim ve hizmet yatırımları yaparak ülkeye döviz girişine katkı yapmak olacaktır.*

Türkiye-AB müzakereleri kapsamındaki sermayenin serbest dolaşımı açısından; dışarıdan alınan ve dışarıya yapılan doğrudan yabancı yatırımlar, havacılık yer hizmetleri, radyo ve televizyon yayıncılığı, enerji (elektrik, petrol), mali şirketler (sigorta sektörü, sermaye piyasaları ve bankacılık sektörü), altın hisse uygulaması ve taşınmaz edinimi gibi konular yer almaktadır. Bu kapsamda yabancıların taşınmaz edinimi; hem yabancı gerçek kişiler tarafından gayrimenkul edinmesi, hem yabancı şirketler (başka ülkelerde kurulmuş olan şirketler) tarafından gayrimenkul edinilmesi, hem de yabancı sermayeli şirketler (Türkiye'de kurulmuş) tarafından gayrimenkul edinmesi yönlerinden ele alınmaktadır.

Müzakerelerde sermayenin serbest dolaşımı faslında dört adet kapanış kriteri tespit edilmiştir. Bunlar; (i) strateji ve eylem planında belirtildiği gibi, sermaye hareketleri ve ödemeler alanında, AB müktesebatına uyuma ilişkin önemli gelişme gösterilmesi, (ii) AB üyesi ülkelerdeki gerçek veya tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin olarak, somut önlemleri ve malların yabancılar tarafından ediniminin aşamalı olarak AB müktesebatı çerçevesinde serbestleştirilmesine yönelik zaman çizelgesini de içeren bir Eylem Planı sunulması, (iii) müsadereyi de içerecek şekilde suç gelirlerinin aklanmasına ilişkin olarak, AB müktesebatına ve Mali Eylem Görev Gücü tavsiyelerine uyumda ilerleme kaydedilmesi ve (iv) Türkiye'nin, izleme kayıtlarını sunarak, müsadereyi de içerecek şekilde suç gelirlerinin aklanmasına ilişkin tüm alanlardaki ilgili mevzuatı gereği gibi uygulayacak ve yürütecek yeterli idari kapasiteye sahip olduğunu göstermesi olarak saptanmıştır.

Sermayenin serbest dolaşımı başlığı AB ölçeğinde daha açık, bütünleşmiş, rekabetçi ve etkin bir ortak pazar ve finansal hizmet yapısının tesisi adına önemli bir konuma sahiptir. Yukarıda Avrupa Birliği'nin İşleyişi Hakkında Antlaşmanın 63.-66. maddelerinden arasında konunun sermaye ve ödemeler başlığında düzenlendiği belirtilmiştir. Antlaşmanın 63. maddesinde, üye devletler arasındaki ve üye devletlerle üçüncü ülkeler arasındaki sermaye hareketlerine ve ödemelere uygulanan bütün kısıtlamaların, bazı istisnalar haricinde, kaldırılması öngörülmektedir. Sermaye hareketleri ve ödemeler konusunda serbestliğin uygulanmasına getirilen istisnalar ise vergilendirme, ihtiyatlı denetim, kamu politikası öncelikleri ile ortak dışişleri ve güvenlik politikası uyarınca belirlenen yaptırımlar gibi konular ile ilgilidir.

## 5. TÜRKİYE'NİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ KATKILARI

Türkiye önceleri 1980'ler ve daha sonra 2000-2001 krizinden bu yana taşınmaz sektörüne yönelik doğrudan yatırımlarda önemli bir ivme yakalanmış olup, bu gelişme taşınmaz sektörünün ekonomik öneminin daha da artmasına neden olmuştur. Özellikle kriz sonrasında ülkemizdeki yatırım ortamının iyileşmesi ve ulusal gelirin istikrarlı biçimde artması, yurt içi taşınmaz sektörüne yönelik yabancı yatırımların da artmasına neden olmuştur[479]. Yasal düzenlemelerle yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmesine ilişkin hakların sınırları tespit edilmekte ve bu husus da son 20 yılda sıklıkla sermaye akışı ve küreselleşme ile ilişkilendirilmektedir. Yabancılara taşınmaz satışı, Türkiye'nin Avrupa Birliği ile imzaladığı Katılım Ortaklığı Belgesinde Sermayenin Serbest dolaşımı ilkesine dayanmaktadır[480]. AB Müktesebatının Üstlenilmesine Dair Ulusal Program'da Sermayenin Serbest Dolaşımı başlıklı 4 üncü maddesinde "..*Türkiye'deki bütün sektörlerde AB menşeli yatırımların önündeki bütün kısıtlamaların kaldırılması, AB vatandaşları ve tüzel kişilerin gayrimenkul ediniminin önündeki bütün kısıtlamaların kaldırılması..."* hükümlerine bu

[479] Gelişmiş ülkelerde taşınmaz sektörüne yönelik doğrudan yatırımların farklı bir gelişme çizgisi bulunabilir. Örneğin OECD üyesi 15 gelişmiş ülke üzerinde taşınmaz sektörüne yönelik yatırımların belirleyicilerini incelediği çalışmasında Anop (2010) GSYİH'nın (piyasa büyüklüğünün bir ölçütü olarak), insan sermayesinin ve yola yönelik altyapı yatırımlarının taşınmaz sektörüne yönelik doğrudan yabancı yatırımların ülkeye çekilmesinde önemli olduğunu, bununla birlikte GSYİH'daki büyümenin önemli bir etken olmadığını bulgulamıştır.

[480] http://sam.baskent.edu.tr/y_gm_tasinmaz_edinim.php

kararda yer verilmiştir.[481]

AB-Türkiye müzakerelerinde söz konusu fasıl ile ilgili olarak Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinmesini düzenleyen yasal çerçevenin, AB'nin İşleyişi Hakkında Antlaşma'nın 63. maddesi ile uyumlu olmadığı ve yabancıların taşınmaz edinimi konusunda AB müktesebatına uygun kademeli bir serbestleştirmenin öngörüldüğü bir eylem planı hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu fasıla ilişkin strateji belgesinde belirtilen AB kaynaklı doğrudan yabancı yatırımlar üzerindeki kısıtlamalar ile sektörel kısıtlamaların kaldırılmasına yönelik yasal düzenlemelerin öngörüldüğü tarihler itibarıyla gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Türkiye, AB müzakereleri çerçevesinde "sermayenin serbest dolaşımı faslı" kapsamındaki yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin mevzuatını AB müktesebatı ile uyumlaştırma yükümlülüğü altındadır. Bu alandaki sorumlu kurum TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tespit edilmiş ve yürütülmekte olan proje de söz konusu amaca katkı yapmak üzere planlanmış ve uygulanmaktadır. Ancak konunun yabancı sermayeli firmalarla ilgili yönü de bulunmakta olup, anılan konular TC Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'nün ilgi alanına girmektedir Sermayenin serbest dolaşımı kapsamında Türkiye'den müzakere sürecinde AB tarafından;

- Türk mevzuatının Avrupa Topluluğu'nu kuran antlaşmanın ilgili maddesi ile bütünüyle uyumlu olmadığı, tam üyelikle birlikte sistemin değişmesi ve AB ülkelerine ilişkin tüm sınırlamaların kalkması gerektiği belirtilmiştir.

- 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. ve 36. maddelerinin AB prensipleri çerçevesinde düzenlenmesi konusu, halen Müzakere aşamasında bulunan "Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı'nın kapanış kriterleri arasında yer almaktadır.

- Türkiye tam üyelikle birlikte 12 yıllık geçiş süreci talep etmektedir. AB ise Türkiye'yi tapu sistemini geliştirmek için almayı düşündüğü özel önlemleri içeren bir eylem planı sunmaya davet etmektedir.

AB tarafından Türk mevzuatının Avrupa Topluluğu'nu kuran antlaşmanın ilgili maddesi ile bütünüyle uyumlu olmadığı değerlendirilmekle birlikte bu konuya yönelik istek ve talepler net olarak belirtilmiş de değildir. AB müktesebatı çerçevesinde konunun uygulamalarının üye ülkelerin ulusal hukuklarına bırakılmış olması ve bu uygulamalara ilişkin kapsamlı ve sağlıklı bilgi eksikliği, durumu ayrıca güçleştirmektedir. AB ülkelerinde konuya ilişkin farklı uygulamalar söz konusudur ve öncelikle bu uygulamaların ülkeler bazında tespit edilerek, konuya ilişkin kapsamlı ve yeterli bilgi açığının giderilmesi gerekmektedir. Diğer yandan; geçiş dönemi ve istisnalar son derece sınırlı olacak ve müktesebatın belirli alanlarında, üyelikle birlikte uygulanmasının Türkiye için ciddi sorunlar yaratacağının sağlam veri ve analizlerle gerekçelendirilmesi halinde elde edilebilir. En sağlıklı gerekçelendirmeler ise "etki analizi" raporları olup, proje kapsamında esasen ağırlık verilen temel konu da etki değerleme çalışmasıdır.

AB'ye yeni üye olmuş ülkelerin tam üyelik müzakerelerinin başlamasından sonra, müktesebatının ülkelerine uyarlanabilmesi için her şeyden önce kapsamlı bir etki analizinin yapılmasına gereksinim duymuşlar ve bu çalışmaların sonuçlarını kullanarak geçiş süreci veya ayrıcalık elde etmişlerdir. *Özellikle yabancıların taşınmaz edinimi alanında yapılacak etki analizleri, aday ülkeler açısından AB'nin ikna edilebilmesinde önemli rol oynamıştır.* Diğer yandan bu ülkelerde karar-alıcı aktörler, AB üyeliğinin olumlu-olumsuz tüm etkilerini ve bu etkilerin toplumda sosyal ve ekonomik dağılımını ortaya koyan analizler vasıtasıyla eksikleri olmakla birlikte, resmin tamamına yakınını görmüş ve süreci daha etkin bir şekilde yönetebilmişlerdir.

AB tarafından Türkiye'de müzakere sürecinde sağlanan gelişmeler Türkiye İlerleme Raporları ile açıklanmakta olup, 2011 Yılı İlerleme Raporu'nda "Sermayenin Serbest Dolaşımı" başlığı altında; rapor döneminde, sermaye hareketleri ve ödemeler konusunda bazı ilerlemeler kaydedildiği, Türkiye'de kurulmuş yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinimine ilişkin yönetmelikte bazı başvuru koşullarını kolaylaştıran değişiklik yapıldığı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Türkiye'deki yabancı sermaye piyasası araçlarının borsaya kaydedilmesi ve satışını düzenleyen ve ülke içindeki ihraççılara eşit muamele öngören bir tebliği çıkardığı, yetkili

[481] http://www.hkmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=4284

makamların yabancıların taşınmaz mülkiyeti edinimi üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasının potansiyel etkilerini değerlendirmek üzere bir çalışma başlattıkları ve bu alandaki hukuki çerçevenin, AB'nin İşleyişi Hakkında Antlaşmanın 63. maddesiyle uyumlu olmadığı, Türkiye'nin yabancıların taşınmaz edinmesinde, AB müktesebatına uygun kademeli bir serbestleştirmeye yönelik bir eylem planı sunması ve bu fasıldaki katılım müzakerelerinin kilit unsuru olan kademeli serbestleştirme yönünde ilerleme sağladığını göstermesi gerektiği vurgulanmıştır. Bu alandaki önceliklerden biri olan AB kaynaklı doğrudan yabancı yatırımlar üzerindeki kısıtlamaların kaldırılması yönünde sınırlı ilerleme kaydedildiği, radyo ve televizyon şirketlerinde yabancı sermaye payını % 25'ten % 50'ye çıkaran kanun yürürlüğe girdiği, radyo ve televizyon yayıncılığının yanı sıra, taşımacılık, eğitim, elektrik dağıtım ve üretim varlıklarının özelleştirilmesi gibi diğer konularda da yabancı sermaye payı üzerindeki kısıtlamaların devam ettiği, sermaye hareketleri ve ödemelere ilişkin mevcut hukuki çerçevenin AB müktesebatıyla uyumlu hale getirilmesi için hâlâ kayda değer çabalara ihtiyaç olduğu, ödeme sistemlerinde ilerleme kaydedilmediği ve Türkiye'nin AB müktesebatına genel uyumu henüz tam olmadığı, Güney Kıbrıs Rum Yönetimi'nde kurulu bankalar ile Türkiye'de kurulu bankalar arasında işlemlerin engellendiği rapor edilmiştir. Raporda "*yabancı edinimlerinde hâlâ çeşitli engellerin bulunduğu, yabancıların taşınmaz edinmesi bakımından kademeli bir serbestleşme sağlanması yönünde ilerleme kaydedilemediği ve AB kaynaklı doğrudan yatırımlar üzerindeki kısıtlamalar da dahil olmak üzere, bir dizi sektörde sermaye hareketleri üzerindeki kısıtlamaların devam ettiği*" vurgulanmaktadır[482].

## 6. GENEL DEĞERLENDİRME

Sermayenin serbest dolaşımı kapsamında yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine özel önem verilmekte ve hatta bazı uluslararası örgütlerce finansal serbestleşme açısından yabancıların taşınmaz edinimine sınırlama konulmaması gerektiği ileri sürülmektedir. Türkiye-AB tam üyelik müzakerelerinin başladığı zamandan günümüze kadar AB Komisyonu tarafından hazırlanan yıllık ilerleme raporlarında, Türkiye'nin yabancıların taşınmaz edinimi konusunda kayda değer ilerleme sağlayamadığı vurgulanmakla birlikte, AB'nin Türkiye'den talebinin net olmadığı, Türkiye'nin mutlaka kapsamlı etki değerleme çalışması ile örnek ülke modellerinin analizine dayalı raporlarla AB'ni ikna etmede başarılı olabileceği ortaya çıkmaktadır. Özellikle AB'ne yeni üye olmuş ülkelerin deneyimlerine bakıldığında, tam üyelik sürecinde kapsamlı etki değerleme çalışmasının yapıldığı ve bu çalışmanın sonuçları ile müzakere sürecinde yol haritasının tespit edildiği, Bulgaristan, Polonya, Malta ve Romanya deneyimlerinin analizinde anlaşılmaktadır. Araştırmada sermayenin serbest dolaşımı kapsamında gerek AB, gerekse diğer uluslararası kurumlar tarafından yapılması beklenen bütün hususların irdelenmesine çalışılmış ve buna göre alan çalışmaları planlanmıştır.

Sermayenin serbest dolaşımı ile ilgili olarak yabancıların taşınmaz edinimi, sermayenin serbest dolaşımı ve özellikle AB'nin rekabet hukuku yönünden ele alınmakta olup, AB'nin kurucu üyeleri ve yeni üye olmuş ülkelerde hazırlık süreci, tam üyelik ve sonrasında yabancılara taşınmaz ediniminde sağlanan avantajlar ve üye ülkeler ve diğer ülkelerin uyrukları ve tabiiyetlerindekilere getirilen kısıtlamalar yönünden analizi yapılmadan önce, konunun hem genel olarak sermayenin serbest dolaşımı, hem de vergi rekabeti yönlerinden ayrı ayrı analizlerinin yapılması hedeflenmiştir. Konu hem teori, hem AB uygulamaları, hem de vergi rekabeti açılarından kapsamlı biçimde irdelenmiştir. Bu işlem sırasından sermayenin serbest dolaşımın önündeki esas kısıtlamaların sadece yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerine izin verilmesi veya verilmemesi ile sınırlı olmadığı, esasen vergi mevzuatı ve uygulamaları açısından yabancı kavramı ve yabancı yatırımlarının vergilendirilmesi hususlarının etkisinin çok daha önemli olduğu gözlenmiştir. Bu bakımdan taşınmazların vergilendirilmesinde vatandaş ve yabancı ayrımı ile vergileme uygulamalarının analizi, vergi rekabeti ve vergi farklılaştırması ile sermayenin serbest dolaşımı ve yabancıların taşınmaz edinimi arasındaki ilişkilerin değerlendirilmesi, özellikle AB düzenlemeleri yönünden değerlendirmelerin yapılması ile yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yapılacak ulusal düzenlemelerin AB ve rekabet hukuku açısından incelenmesi ve bu alanda ulusal düzeyde yapılacak düzenlemelere vergileme alanına entegre edilmesi olanaklarının değerlendirilmesi de yapılmış olup, izleyen bölümde çalışma sonuçları özet olarak sunulmuştur.

---

[482] Avrupa Komisyonu, Türkiye 2011 Yılı İlerleme Raporu, Genişleme Stratejisi ve Başlıca Zorluklar 2011-2012, SEC (2011) 1201 Komisyon Çalışma Dokümanı, Brüksel, 12 Ekim 2011.

*Görüldüğü üzere Topluluk üye devletlerin kendi aralarındaki sermaye hareketlerini ortak pazarın işleyişini güçlendireceği düşüncesi ile tam olarak serbestleştirmiştir. Ancak, üçüncü ülkeler ile olan ilişkilerde aynı politikayı izlememiştir. Onun yerine karşılıklılık ilkesini benimsemiş ve böylece Topluluk sistemini kısmen de olsa sermaye hareketlerinden kaynaklanacak olası bir problemden korumuştur.* Topluluğun kısmen de olsa sermaye hareketlerini üçüncü ülkeler için de serbest bırakması AB'nin uluslararası ticaret ve işlemlerini kolaylaştırma arzusu ve çoğu sermaye hareketi için farklı bir rejimin uygulanmasındaki zorluklar nedeni ile yapılmış olabilir[483]. Türkiye taşınmaz sektöründe yabancıların taşınmaz alımlarını kolaylaştırmak suretiyle sermayenin serbest dolaşımının teşvik edilmesinin, cari açık finansmanı açısından önemli bir işlev üstlenebileceği ileri sürülmektedir[484]. Özellikle 2003 yılı sonrasında taşınmaz alt sektörlerine yapılan uluslararası doğrudan yatırımlardaki artış bu beklentinin doğru olabileceğini göstermektedir. Taşınmaz piyasalarında son yılların önemli bir gündem maddesi olan karşılıklılık ilkesinin kaldırılması ve yabancılara taşınmaz satışının belli koşullar çerçevesinde serbest bırakılması; Türkiye'nin AB ile imzaladığı Katılım Ortaklığı Belgesinde Sermayenin Serbest dolaşımı ilkesine dayanmaktadır. Egemen bir devletler topluluğu olan AB'nin kendi iç taşınmaz piyasasına yönelik sermaye hareketlerinde karşılıklılık ilkesini korurken, ülkemizde bu kuralın gözetilmemesinin kısa vadeli ekonomik gerekçelerle açıklanabileceği düşünülmektedir. 6302 sayılı Kanun ile ortaya konulan bu pragmatik yaklaşımın, AB üyesi ülkelerin iç hukukunu oluşturan, Avrupa rekabet hukuku ile doğrudan bir bağlantısı yoktur. Bununla birlikte yurt dışında taşınmaz edinimi konusunda karşılıklılık ilkesinin Türk gerçek ve tüzel kişilere karşı tek taraflı olarak uygulamasının devam ettiği dikkate alındığında; söz konusu düzenleme ile getirilen serbestinin yabancılara tek taraflı bir rekabet üstünlüğü sağladığını da düşünmek mümkündür.

---

[483] İktisadi Kalkınma Vakfı, Avrupa Birliği'nin Sermayenin Serbest Dolaşımı Konusundaki Mevzuatı ve Türkiye'nin Uyumu, Türkiye'nin Avrupa Birliğine Katılım Süreci Serisi, Kitap 9, İKV Yayınları, s. 16-22, 2002, İstanbul, http://www.abgs.gov.tr/files/Uzmanl%C4%B1k%20Tezleri/bulent_ozcan.pdf

[484] Y.Coşkun, Taşınmaz piyasası döngüleri ve ülkemiz taşınmaz piyasaları için bir değerlendirme. İktisat ve Toplum Dergisi 28: 71-82 (2013).

# DOKUZUNCU BÖLÜM

# YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNLERİNİN VERGİLENDİRİLMESİ, VERGİ FARKLILAŞTIRILMASI VE VERGİ ADALETİ

**Doç. Dr. Dilek ÖZKÖK ÇUBUKÇU**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

## 1.GİRİŞ

Yabancılara taşınmaz edinimi alanında sağlanan haklar, sermayenin serbest dolaşımı ve özellikle AB'nin rekabet hukuku yönünden ele alınmaktadır. AB'nin kurucu üyeleri ve yeni üye olmuş ülkelerde hazırlık süreci, tam üyelik ve sonrasında yabancılara taşınmaz edinimde sağlanan avantajlar, üye ülkeler ve diğer ülkelerin uyrukları ve tabiiyetlerindekilere getirilen kısıtlamalar yönünden analiz yapılmadan önce, konunun hem genel olarak sermayenin serbest dolaşımı, hem de vergi rekabeti yönlerinden ayrı ayrı analizlerinin yapılması gerekli olmaktadır. Taşınmazların vergilendirilmesinde vatandaş ve yabancı ayrımı ile vergileme uygulamalarının analizi, vergi rekabeti ve vergi farklılaştırması ile sermayenin serbest dolaşımı ve yabancıların taşınmaz edinimi arasındaki ilişkilerin değerlendirilmesi, özellikle AB düzenlemeleri yönünden değerlendirmelerin yapılması ile yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yapılacak ulusal düzenlemelerin AB ve rekabet hukuku açısından incelenmesi ile bu alanda ulusal düzeyde yapılacak düzenlemelere "vergi" konularının entegre edilmesi olanaklarının değerlendirilmesi yapılmıştır.

Araştırma kapsamında incelenen ülkelerde ulusal, bölgesel ve yerel düzeylerdeki kısıtlayıcı ölçütler arasında sayılan yabancıların gayrimenkul edinimi ve kullanımında vergilendirmenin bir araç olarak kullanılması olanakları ile bu olanakların AB hukuku ve genel olarak rekabet hukuku yönlerinden ortaya çıkışı veya gerekçeleri ile değerlendirilmesi yapılmıştır. Ülkelere göre yabancıların taşınmaz edinimde uygulanan iş ve işlemler arasında "vergilemenin" de bir araç olarak kullanımı değerlendirilmiş ve özellik gösterdiğine karar verilmesi nedeniyle vergi rekabeti ve yabancıların taşınmaz edinimi ilişkisi ayrı bir bölüm ele alınmıştır. Buna ilave olarak yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yapılacak ulusal düzenlemelerin AB ve rekabet hukuku yönünden değerlendirilmesinin yapılaması ve bu alanda ulusal düzeyde yapılacak düzenlemelere "vergi" konularının entegre edilmesinin AB vergi ve rekabet hukuku açısından genel değerlendirilmesi sağlanmıştır.

Literatür araştırması, seçilmiş ülkelerin uzmanları tarafından hazırlanan raporlar, çalıştayda yapılan tartışmalar ve diğer kaynaklardan yararlanılarak vergi rekabeti yönünden yabancıların taşınmaz edinim süreçleri ve yöntemleri, vergileme ile sermayenin serbest dolaşımı ilişkilerinin AB ve diğer ülkeler yönünden analizi ve vergi farklılaştırması yoluyla yabancı edinimlerinin düzenlenmesi olanaklarının değerlendirilmesi yapılmış olup, elde edilen temel bulgular -özellikle AB rekabet hukuku ve uluslararası sermaye akışı ile ilgili örgütlerin yaklaşımları yönlerinden- aşağıda kısaca özetlenmiştir:

## 2. VERGİ REKABETİ KAVRAMI VE KAPSAMI

Her ne kadar maliye ve ekonomi literatürü için yeni bir kavram olmasa da vergi rekabeti, önemi özellikle küreselleşme ile birlikte oldukça vurgulanan, sermayenin serbestçe dolaşımına bağlı olarak gerek devletlerin vergi otoritelerinin, gerekse küresel düzeyde yatırım sermayesinin mutlaka derinliğine ele alması gerekli faktörlerden biri olmuştur. Verginin ve uluslararası vergilendirmenin kendisi ile ilgili tartışmalar elbette ki yeni değildir. Sedüler gelir vergilerinin geliştirilmeye başlandığı 19.yüzyılın sonu ile modern gelir ve kurumlar vergilerinin gelişmiş ülkelerde yapılandırıldığı II. Dünya Savaşı sonrası dönemde vergilemenin nasıl yapılması gerektiği, ödeme gücü ilkesinin anlamı, gelir vergisinin geniş ya da dar anlamda nasıl tanımlanması gerektiği, katma değer vergisi ve özel tüketim vergilerinin ortaya çıkışı gibi vergi ile ilgili pek çok tartışmaların oluşmasına yol açmıştır. Ancak tartışmaların söz konusu dönemde hiçbir zaman vergi rekabetini kapsar şekilde gelişmediği gözlenmemektedir. Bu durum vergi yükünün bugünkü kadar yüksek olmaması ve ülkelerarası vergi farklarının da vergi mükelleflerinin –ve elbette sermayenin- sınırötesi hareketliliğine sebep olacak kadar önemli olmaması ile açıklanmaktadır. Ancak 20. yüzyılın özellikle son 50 yıllık döneminde gelişmiş ülkelerde vergi yüklerinin büyük bir hızla arttığı ve bununla birlikte sınırötesi hareketlilik için de artık vergi yükünün önemli bir faktör olmaya başladığı görülmektedir. Bu durum artan ekonomik küreselleşme, finansal ve parasal deregulasyonu ile sermaye akışkanlığının artması ve tüm bu dinamiği destekleyen teknolojik gelişmeler uluslararası ticaret ve küresel ekonomi için ulusal sınırların anlamının farklı boyutlara taşınmasına bağlı olarak da vergi sistemlerinin de -diğer birçok faktörle birlikte- yeniden ele alınmasına sebep olmuştur.

Rekabet kavramının kendisinin olduğu gibi, vergi rekabeti de hukuki olmaktan çok ekonomik bir kavramdır. En genel tanımı ile vergi rekabeti, bir ülkenin vergi politikası yoluyla mal ve

hizmet satışında diğer ülke mal ve hizmetlerine göre rekabet avantajı yaratarak kendi mal ve hizmetleri için üstünlük sağlaması olarak nitelendirilebilir. Bu durumun sağladığı avantajlar, bir ülkenin bir mal veya hizmeti üzerindeki vergi yükünü azaltarak diğer ülkelerin benzeri mal ve hizmetlerine karşılık fiyat avantajı sağlaması örneği verilebilir. Bu yapı küresel ekonomi ve dünya ticareti açısından son derece önemli görüldüğünden, vergi rekabetini başlı başına ülkeler açısından olmasa da Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ve Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) gibi uluslararası ve AB gibi uluslararası kuruluşlar açısından dikkati çeken bir durumdur. Nitekim belirtilen kuruluşların 1980'li yıllar ile birlikte vergi rekabeti konusunda (yararlı-zararlı vergi rekabeti; "dibe yarışı" (*race-to-the-bottom*) engelleyici önlemler (vergi cenneti ülkeleri listesi ve transfer fiyatlandırması gibi vergi rekabetine yönelik küresel-ulusal düzenlemeler) alınmasını teşvik etmektedir.

Vergi rekabeti küresel anlamıyla bir ülkenin vergi politikası yoluyla diğer ülkeleri etkileme sonucunu yaratmaktadır. İktisadi olarak "vergisel dışsallık" olarak ifade edilebilecek olan bu durum da vergi ile ilgili bir değişikliğin diğer bir başka ülkenin ekonomik ve sosyal refahını etkilemesine neden olmaktadır[485]. Bu etki açık ekonomilerde engellenemez bir biçimde gerçekleşmektedir.

Vergi rekabeti kavramına literatürdeki yaklaşım ülkelerin ekonomik, sosyal ve yapısal farklılıklarına paralel olarak değişiklik göstermektedir. Gerek AB ülkeleri, gerekse Birlik dışı ülkelerde bu farklılıkları gözlemlemek mümkündür. Örneğin, Schön (2003) tarafından yapılan değerlendirmeye göre; Polonya gibi sosyalist gelenekten yakın geçmişte çıkmış olan ülkelerde vergi rekabeti konusuna yaklaşım henüz çok gelişmiş ve ilerlemiş değilken, Hollanda ve İngiltere gibi uluslararası ticaret ve ilişkilerde uzun soluklu geçmişe sahip olan ülkelerde gerek hukuki gerekse ekonomik yaklaşımlarıyla bilim adamları konuya oldukça detaylı olarak değinmişler ve inceleme yapmışlardır[486].

Yeni ekonomik düzenin vergisel anlamda önemli olma sebeplerinden en etkili olanı, sınır ötesi yatırımların artış hızı olarak görülmektedir. Bu artış uluslararası dolaşıma çıkmış olan vergi matrahlarının bir bölümünü vergilendirmek üzere çekmek isteyen ülkelerin pek çoğunda kanuni vergi oranlarının son yıllarda önemli ölçüde düşmesine neden olmuştur. Diğer yandan vergi matrahlarında özellikle 1980'li yıllardan itibaren meydana gelen genişleme, çokuluslu şirketlerin sermayelerine yer seçimi dolayısıyla devletlerin vergi oranlarını düşürmelerini sağlamak amacıyla baskı unsuru oluşturduğu görüşü de oldukça yaygındır. Bunun en ileri örneğini "dibe yarışın" özellikle kurumlar vergisi oranlarını en düşük seviyede veya sıfır oranda tutmasına sebep olması ve dolayısıyla kamu hizmetleri finansmanı için zorlayıcı bir unsur olması görüşü oluşturmaktadır[487].

AB gibi ileri ekonomik ve parasal birlik üyesi olmayan ülkelerin pek çoğu için vergilendirme devletlerin mutlak egemenlik ilkesi gereği münhasır yetkilerindedir. Her ülke kendi ekonomik, sosyal, tarihi ve kültürel geleneğinden geçerek vergi sistemlerini şekillendirir ve vergi politikalarını oluşturur. Aynı şekilde, ikili uluslararası vergi ve yatırım anlaşmalarının imzalanmasının kendi ulusal çıkarları ve vergi rekabeti yönlerinden -bazı teorisyenler tarafından- zararlı yanları da ele alınmaktadır. Örneğin, Tanzi küreselleşen ekonominin vergi sistemleri üzerinde yarattığı erozyonu anlatmak üzere kullandığı "*fiscal termites*" kavramı ile sekiz önemli etkiden bahsetmekte olup, bunlar kısaca aşağıdaki gibi özetlenebilir[488]:

- Birinci etki *e-ticaret* ile gerçekleşmekte olup, e-ticaretin özellikle de şirketler arası değişimlerde hızla arttığı ve bu gelişme eğiliminin de süreceği bilinen bir gerçektir. 1999-2003 döneminde e-ticaretin 150 milyar $'dan 3 trilyon $'a çıktığı düşünülürse, söz konusu gelişme dikkate alınması gereken önemli bir faktör olmaktadır. Vergisel sonucu ise, sanal ticaretin daha az fatura ve belge gibi izleri bırakması ve vergi idarelerinin mükellefleri izlemede yaşadığı güçlükler nedeniyle yaşanan vergi kayıp ve kaçaklarının giderek artmasıdır. Ancak e-ticaretin etkisi bununla sınırlı olmayıp vergilemeye esas "sabit işyerinin" internet ortamı üzerinden tespitinde yaşanan

---

[485] A.Steichen, Tax Competition in Europe or the Taming of Leviathan, In: Tax Competition in Europe, Eds: W.Schön, UK, 2002, s.43-119.

[486] A.Steichen, Tax Competition in Europe or the Taming of Leviathan, In: Tax Competition in Europe, Eds: W.Schön, UK, 2002, s.43-119.

[487] R. Griffith ve A. Klemm, What Has Been The Tax Competition Experience of Last 20 Years?, Institute for Fiscal Studies Working Papers, 2004, WP04/05, 2004, s.3.

[488] V.Tanzi, Globalization and the Work of Fiscal Termites, Finance and Development, March, Vol. 31, No. 1 (2001), http://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/2001/03/tanzi.htm, 20.01.2012.

zorluklar da vergi mükelleflerinin belirlenmesini güçleştirmektedir.

- İkinci etki "*elektronik paradan ya da e-paradan*" kaynaklanır. Muhasebe ve denetim sistemlerinin çok gelişmemiş olduğu ve merkezi e-para kayıtları bulunmayan yerlerde vergi idareleri ödeme izlerini doğru olarak takip edemediğinden hem KDV hem de gelir vergisi için elverişsiz ortam yaratılmış olur.
- Üçüncü etki birden fazla ülkede yerleşik "*şirket içi ticaretten"* kaynaklanır. Bu durum giderek artan ticaret hacmi ve çokuluslu şirketler nedeniyle önemli bir boyut kazanmıştır. Şirketin yüksek vergilendirme yapan ülkeden daha düşük vergilendirme yapan ülkeye matrah aktarmasına neden olan grup şirketleri arası ticaret ve transfer fiyatlandırması, ihlallere neden olmaktadır. Bu konu uluslararası örgütlerce de önemli bulunup ortak düzenlemelere de neden olmuştur (OECD'nin transfer fiyatlandırması rehberi "*Transfert pricing guidelines of OECD*" gibi).
- Dördüncü etki *offshore* merkezleri ve vergi cennetleri nedeniyle ortaya çıkar. Bu yerlerde özellikle portföy yatırımları için vergiden bağışık ortamlar yaratılması ve dijital teknolojilerin gelişimi ile büyük bir hızla, kolayca ve ucuz hareket eden sermaye *offshore* merkezlerine ve vergi cennetlerine rotasını kolaylıkla çevirmektedir. Buralara akan sermayenin yaklaşık olarak 5 trilyon $ olduğu tahmin edilmektedir. Diğer yandan OECD, Birleşmiş Milletler gibi örgütler bu bölgelerin sadece vergi bağışıklığını sağlamakla kalmayıp para aklama amacı için de kullanılmasını önemli bir başka faktör olarak da vurgulamakta ve düzenleme çerçevesi için uluslararası baskı oluşturmaktadır.
- Beşinci etki, türev piyasa araçları ve *hedge* fonlarından kaynaklanır. Tasarrufların yöneldiği yeni mali araçlar yeterli ve gerekli düzenleme çerçevelerinden henüz yoksun olduğu için bunlardan elde edilen kazançları ve bunları elde edenlerin tespit edilmesini -özellikle de *off-shore* hesaplarda bulunuyorsa- güçleştirmekte, tespit edilse bile bazen vergilendirilip vergilendirilmeyeceği konusu da yeterli kanuni altyapı hazır olmadığı için bilinememektedir. Bu nedenle buralardan vergisel kayıplar olduğu açıktır.
- Altıncı etki, erozyon ülkelerin finansal sermayeyi vergilendirme isteksizliğidir. Özellikle Avrupa Birliği için önemli bir problem olan bu konu, çok büyük bir mobiliteye ve imkanlara sahip olan yüksek gelir grubundaki sermaye sahiplerinin sermayelerini daha düşük marjinal vergi oranı sağlayan ülkelere yönlendirmeleri nedeniyle, ülkelerin gerçek kişileri vergilendiren gelir vergisi tarifesinden marjinal vergi oranlarını düşürmesine veya sermayeyi diğer kazanç ve irat türlerinden ayırarak ikili gelir vergisi (*dual income tax*) sistemlerine geçmelerine neden olmuştur. İkili gelir vergisi sistemi ve düşük oran ise, gelir vergisinde gelirin mali güç ölçütünden ve global vergilendirme niteliğinden sapmasına neden olmaktadır.
- Yedinci etki, artan yabancı faaliyetlerden ileri gelir. Pek çok imkana sahip yüksek gelir grupları servetlerini ve faaliyetlerini düşük vergilerin olduğu yabancı ülkelere taşıdıklarından ikametgah ülkelerinde vergi beyanlarını yabancı ülkede elde ettikleri kazanç kısımları bakımından olması gerekenden daha az beyanda bulunmakta ya da hiç beyan etmemektedirler.
- Sekizinci ve son etki olarak harcama vergileri açısından da ulaşım giderlerindeki ucuzlama ve araçlarındaki teknolojik ilerleme ile artan yabancı yolcu sayıları nedeniyle tüketim de vergilerin daha düşük olduğu ülkelere kaydırılması nedeniyle harcama vergilerinde meydana gelen değişimin yarattığı etkidir. Satış nedeniyle alınan vergiler ve özel tüketim vergileri oranları özellikle lüks tüketim malları açısından pek çok ülke tarafından tüketimi bölgelerine çekmek amacıyla düşürülmüştür.

## 3. VERGİ REKABETİ VE VERGİ SİSTEMİNDE "YABANCI" KAVRAMI

Özel hukuktaki yabancı sorgulamasına ek olarak taşınmaz edinimlerinde uygulanan vergiler bakımından yabancı ya da yerli ayırımının olup olmadığını sorgulamak yararlı olabilir. Bu durum "acaba vergileme amacıyla muhatap alınan yabancılar kavramı kimleri kapsamalıdır?" sorusu da önem kazanabilir. Bu açıdan bakıldığında konu aynı zamanda vergi rekabeti ve uluslararası vergilendirme ile ilgili görülmektedir. Örneğin, yabancı nitelemesi ile yapılan ya da yapılacak olan vergileme sonuçta Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmayan kişileri Türkiye'de vergilendirmek anlamını taşımakta ve dolayısıyla Türkiye'nin vergilendirme yetkisini yabancı uyruklular üzerinde kullanmasına sebep olmaktadır. Bu durum yabancı uyrukluların ayrıca kendi ülkelerinde vergilendirilmeleri halinde aynı çifte vergilendirme sorununa yol açmaktadır.

*Uluslararası çifte vergilendirme ekonomik ve hukuki çifte vergilendirme olmak üzere iki değişik şekilde ortaya çıkabilir.* Ekonomik çifte vergilendirme, vergi konularının birden çok devlet

tarafından değişik nitelendirilmesi veya vergi matrahlarının değişik tanımlanması ve hesaplanmasından doğmaktadır. Örneğin, matraha dahil bir ödemenin bir ülkede vergiye tabi olması ve ödendiği diğer ülkede gider olarak indirilmesine izin verilmemesi halinde, ekonomik çifte vergilendirmeden söz etmek mümkündür. Birden fazla kişi (ödemeyi yapan ve ödemeyi alan) farklı devletlerde aynı ödeme üzerinden ayrı ayrı vergilendirilmektedir. Hukuki çifte vergilendirme ise birden fazla devletin vergilendirmede değişik ilkeleri kullanmaları nedeniyle, aynı vergi konusunun bu devletler tarafından aynı şahıs nezdinde birden fazla kez vergilendirilmesiyle oluşmaktadır. Aynı şahıs aynı vergi konusu için birden fazla devlette bir defadan fazla vergi ödemek durumunda kalmaktadır. Devletlerin ekonomik çifte vergilendirmeyi önlemeleri ancak belirli ölçüde ekonomik entegrasyonlara gitmeleri ve vergi uyumlaştırmaları ile mümkün iken, hukuki çifte vergilendirmeyi önleyebilmeleri için devletler vergi sistemlerine tek yanlı olarak çifte vergilendirmeyi önleyici düzenlemelerin getirilmesi veya ikili ya da çok taraflı uluslararası çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarını imzalamaları ile mümkün olmaktadır[489].

Hukuki çifte vergilendirmede bahsedilen vergilendirme ilkeleri, devletlerin kendi vatandaşları dışında diğer devletlerin vergilendirme yetkileriyle çatışacak ölçüde vergilendirme yetkisini nasıl kullandığıyla ilgili olduğuna göre yabancıların vergilendirilmesi ile ilgili olarak da önemli olacaktır. Uluslararası vergilendirme ilkeleri olarak isimlendirilen bu ilkeler devletlerin vergi yükümlüsü ile hukuksal bir bağ oluşturmasını sağlar ve bir yükümlüyü bir devletin vergi otoritesine bağlar. Bu bağlanma temel olarak vergiyi doğuran olayın gerçekleştiği devletin vergilendirme yetkisinin olması ya da yükümlünün devletle olan şahsi ilişkisi ile gerçekleşmektedir. Birinci durumda kaynak (mülkilik, territoryalite) ilkesi, ikinci durumda ise şahsilik ilkesi söz konusu olmaktadır. Kaynak ilkesi, devletlerin vergisel egemenlik yetkilerinin kullanılması ve vatandaşların temel haklarını gözetmek açısından en kolay yol olmakla beraber, devletler için her zaman en ideal yöntem olarak görülmemektedir. Çünkü vatandaşların ikametgahlarını ya da gelir getirici ekonomik faaliyetlerini yurtdışına taşımaları durumunda bir devlet kendi vatandaşlarının vergilerle olan tüm bağını bir başka devlete terk etmiş olmaktadır[490]. Bunun için şahsilik ilkesi ile devlet ve yükümlü arasındaki vergilendirme ilişkisi yükümlüye yönelik şahsi unsurlar dikkate alınarak kurulmaktadır. Şahsilik ilkesinin kullanılması durumunda yükümlünün ya ikametgahının bulunduğu devlette ya da uyrukluğunun olduğu devlette vergilendirilmesi söz konusu olmaktadır. Bu ilke genellikle ikametgah ve uyrukluk ölçüleri bir arada ve birbirlerini tamamlayıcı olarak kullanılmaktadır.

Almanya'da vergisel olarak tam ve dar yükümlülük kavramları bulunmaktadır. Alman vergi hukukuna göre gelir vergisi yükümlülerinin vergi kapsamına alınan gelirlerinin belirlenmesinde Almanya'da yerleşik olup olmamalarına göre ayırım yapılmaktadır. Almanya'da bir yıl içinde 183 günden fazla süre ile kalanlar yerleşik kabul edilerek dünyanın neresinden elde edilirse edilsin tüm kazanç ve iratları üzerinden Almanya'da vergilendirilirler. Buna karşılık 183 günden az Almanya'da kalanlar yerleşik sayılmayacağından sadece Almanya'da elde ettikleri kazançlar üzerinden gelir vergisine tabi tutulurlar[491].

Yabancıların vergilendirilmesi ve vergi rekabeti açısından en ilgi çekici örneklerden biri de İsviçre'de bulunmaktadır. "Vergi anlaşması" (*fiscal deal*) yöntemi ya da "götürü vergilendirme" (*lump-sum taxation*) yöntemi olarak bilinen uygulamaya göre, İsviçre vatandaşı olmayan ve temel ekonomik faaliyetlerini İsviçre'de yürütmeyen yabancı ülke vatandaşları, taşınmaz edinme ve burada ikamet etmeyi düşündükleri kantonla vergi anlaşması ve oturma izni görüşmesi yapmak zorundadır. Yabancıların doğrudan doğruya vergi idaresi ile pazarlık sürecini içeren bu görüşmede, anlaşmaya varılır ise karmaşık ve zor İsviçre vergi sistemine tabi olmak yerine İsviçre içindeki yıllık harcamaları toplamı üzerinden hesaplanan götürü tek bir vergiye tabi tutulurlar. Ancak her yabancı için uygulanmayan vergi anlaşması genelde belirli ve yüksek servet sahiplerini hedeflemekte ve bunları İsviçre'ye çekmeye çalışmaktadır. Vergi anlaşması yöntemi dışında yerli ve yabancı vergi yükümlüsü ayırımı bulunmamaktadır. Ancak Almanya'da ve diğer ülkelerin pek çoğunda görülen yerleşik ve yerleşik olmayan mükellef ayırımının İsviçre'de de yapıldığı görülmektedir. Bir takvim yılında 180 günden fazla İsviçre'de bulunma, İsviçre'de işverene bağlı çalışılma ve İsviçre içinde ticari faaliyet yürütme durumlarında kişiler İsviçre'de yerleşik sayılarak İsviçre içinden ve dışından edindiği tüm kazançları üzerinden vergilendirilirler. İsviçre'de yerleşmiş olma ölçüsü açısından ise,

---

[489] M. Öncel, Ahmet Kumrulu ve Nami Çağan, Vergi Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara, 2011, s.57-58.

[490] Grosclaud-Marchessou, Droit Fiscal Général, 6ème édition, 2007, Dalloz, s.23.

[491] http://www.lowtax.net/lowtax/html/germany/germany_personal_taxation.asp#prop (12.02.2012)

Alman vergi sistemine göre daha esnek tanımlamalar yapıldığı söylenebilir. Çünkü 90-120 gün arası geçici çalışma izinleri ile çalışılması halinde bile gelir yükümlüsünün yerleşmiş sayılmasına göre vergilendirilmesi söz konusu olur[492].

Dolaysız vergiler yönünden kullanılan ikametgah ve uyrukluk ölçüleri, dolaylı vergiler yönünden önem taşımamaktadır. Bunun sebebi, harcama ya da satış vergilerinin gayri şahsi vergiler olması ve buna karşılık gelir vergisi ile servet vergilerinin ise şahsi vergiler olmasıdır. Bu durumda harcama vergileri için yükümlülük şahsın niteliğinden çok yapılan faaliyetten kaynaklanmakta olduğundan yerli veya yabancı mükellef ayrımının vergilendirmede önemi bulunmamaktadır. Sadece bu ayırım harcama vergilerinde vergilendirme tekniği açısından kullanılabilmektedir. Örneğin yerleşik olmayan yabancı bir mükellefe ulaşma imkanları sınırlı olduğu için genellikle aylık beyanla vergilendirme tekniği yerine vergi sorumluluğu kurumu yaratılarak ülke içinde faaliyetin tarafı olan bir başka kişiye örneğin stopaj yapma yükü getirilerek vergilendirilebilmektedir.

## 4. VERGİ REKABETİ VE TAŞINMAZLARIN VERGİLENDİRİLMESİ

Vergi rekabeti, vergi matrahlarının giderek mobil hale gelmesi ile artmış görünmekle birlikte vergi matrahlarının mobil olması doğrudan doğruya vergilendirmenin hukuki çerçevesine bağlıdır. Vergi sistemlerinin hemen hepsinde taşınmazların vergilendirilmesi söz konusu olmaktadır. Vergi sistemlerinde taşınmazlara özgü vergiler (örneğin servet vergisi niteliğindeki emlak vergileri) -ki bu nitelikte vergilere vergi sistemlerinde çok sıklıkla başvurulması taşınmaz üzerindeki vergi yükünün büyüklüğünün sorgulanmasına sebep olabilir- olduğu kadar taşınmazlarla ilişkilendirilebilen vergiler de bulunmaktadır. Bu sonuncu gruba giren vergilerin ise, sadece servet vergileri ile sınırlı olmadığını ancak bunun yanı sıra gelir ve harcama vergilerini de kapsayacağını hatırlatmak gerekir.

Taşınmaz vergilerini sistematik biçime getirmek gerektiğinde öncelikle taşınmazın ekonomik niteliğine vurgu yapmanın gerekli olduğu düşünülebilir. Bu durumda taşınmaz mülkiyeti, tabi taşınamayan servet unsuru olarak düşünüldüğünde, öncelikle konusu taşınmaz mülkiyeti olan vergiler ele alınmalıdır. Bu vergilerde taşınmazın mülkiyetine sahip olunması vergilendirme için yeterlidir. Bu vergilerin büyük kısmında taşınmazın ya başlı başına ya da taşınır diğer malvarlığı unsurlarıyla birlikte vergilendirilmesi söz konusudur. Bu grupta öncelikle emlak vergisi ve genel servet vergisi niteliğinde vergiler yer almaktadır. İkinci grup vergiler taşınmazın kendisine değil ama iradına yönelik vergilerden oluşmaktadır. Bu durumda vergilendirmenin konusu mülkiyet ya da servet değil, ama taşınmazdan elde edilen gelirdir. Bu grupta elbette gelir ve kurumlar vergisi de görülmektedir.

Gelir vergisi kapsamında özellikle taşınmazın kiraya verilmesinden elde edilen kira gelirlerinin ve taşınmazların belirli bir süre elde tutulduktan sonra elden çıkarılmasıyla oluşan değer artış kazançlarının vergilendirilme açısından önemli olduğu vurgulanmalıdır. Ancak burada bir diğer ayrım yapmayı gerektiren nokta bu iki gelir unsurundan (kira ve değer artış kazancı) başka bunları elde edenlerin şahsiyetlerinin de vergilendirmede önemli bir ayırım yaratmasıdır. Bu durumda gerek kira geliri gerekse değer artış kazancı bir gerçek kişi tarafından elde edildiğinde kira geliri ve değer artış kazancı olarak vergilendirilirken, elde edenin kimliğine göre eğer elde eden kolektif şirket, komandit şirket gibi bir şahıs şirketi ise ortakların şahsi ticari kazancı olarak vergilendirilir. Elde eden anonim şirket ya da limited şirket gibi sermaye şirketi ise kurumlar vergisine tabi olmaktadır.

Taşınmaz vergilerinde üçüncü grubu ise, taşınmazın transferi nedeniyle alınan vergiler oluşturmaktadır. Burada öncelikli olarak parasal karşılık güdülmek suretiyle taşınmaz transferinden alınan vergiler almaktadır. Parasal karşılık güdülerek taşınmaz alım-satım işi nedeniyle kazancı elde edenin kimliğine göre- kurumsal bir mükellef tarafından ya da gerçek kişi tarafından elde edilmesi durumunda- ya kurumlar vergisi ya da gelir vergisinin doğmasına sebep olmaktadır. Kurumsal mükellefler (şahıs ya da sermaye şirketi) aynı zamanda taşınmaz transferinin harcama vergilerine de tabi tutulmasını gerektirmekte ve özellikle bu kapsamda katma değer vergisi yükümlülüğü doğmaktadır. Öte yandan tapu ve noter harçları ile damga vergisi gibi başka harcama vergileri de üçüncü grupta sınıflandırılması gereken diğer vergileri oluşturmaktadır. Taşınmazın

[492] http://www.lowtax.net/lowtax/html/jswpetx.html#residence (12.2.2012).

parasal karşılık ile transfer edilmesinin yanı sıra parasal karşılık olmaksızın transferi de vergilendirmeye konu olmaktadır. Bu durumda yine temel olarak noter ve tapu harçları ve damga vergisinin yanı sıra veraset ve intikal vergisini de saymak mümkündür. Ancak bu sonuncu verginin taşınmazın ölüme bağlı miras yoluyla el değiştirmesi, bağış yoluyla sağlar arası ivazsız el değiştirmesi veya diğer ivazsız intikaller nedeniyle vergilendirme konusu olması meselesi intikalin gerçekleşmesi ile yeni malikin elinde vergilendirilmesi nedeniyle birinci grup vergiler arasında yer almasını sağlayacağı düşünülmektedir.

Belirtilen bütün vergiler, emlak vergisi istisnası dışında, genellikle merkezi devlet kamu gelirleri arasında yer almaktadır. Bunlara ek olarak taşınmazlar ülkelerin yönetim yapılarına göre değişen ağırlık ve önemlerde olmak üzere yerel yönetim vergilerine de konu olmaktadırlar. Aşağıda yapılan sınıflandırmaya göre taşınmaz vergileri vergi rekabeti açısından değerlendirilmektedir:

### 4.1. Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergiler Yönünden Vergi Rekabeti

Taşınmaz vergilerine ilişkin bir sistematik oluşturulması durumunda taşınmaz vergilerini öncelikle mülkiyet üzerinden alınan vergiler yönünden değerlendirmek isabetli olacaktır. Taşınmaz mülkiyeti üzerinden alınan vergiler doğrudan taşınmazı vergilendirme konusu yapmaktadır. Taşınmazın irat getirip getirmediği, taşınmazın değişim konusu yapılıp yapılmadığı gibi hususların önemi yoktur. Önemli olan tek şey taşınmazın bir malvarlığı ya da servet unsuru olarak bir şahısla (gerçek ya da tüzel, yabancı ya da değil) hukuki bağının (maliklik veya intifa hakkı sahibi gibi) kurulmasıdır. Diğer unsurların vergilendirme bakımından genel olarak bir önemi bulunmamaktadır. Bu durumda taşınmaz mülkiyeti nedeniyle ortaya çıkan emlak vergisi türünden vergiler doğrudan doğruya "taşınmaz vergisi" olarak adlandırılabilir. Ancak bu son ifadeyle ilgili olarak üzerinde düşünülmesi gerekli olan bir başka hususa da dikkat etmekte fayda bulunmaktadır: "Taşınmaz vergisi" ifadesi taşınmazın kapsamının da belirlenmesini gerektirmektedir. Çünkü Emlak Vergisi Kanununa göre öngörülen taşınmaz kavramı özel hukuktaki taşınmaz kavramı ile birebir örtüşmemektedir. Emlak vergisi kapsamında taşınmazdan anlaşılan açıkça "bina, arsa ve arazi" (Md. 1 ve Md. 12) olup, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda taşınmaz olarak nitelenen irtifak haklarını kapsamamaktadır.

Emlak vergileri ülkelerin maliye tarihlerinde yer alan en eski vergilerden biridir. Örneğin Fransa'da "Dört Yaşlı" (*Les Quatres-Vielles*) olarak adlandırılan ve Angien Régime döneminden çok az değişikliğe uğrayarak 21. yüzyıla ulaşmış vergilerden biridir. Emlak vergileri genellikle yerel yönetimlerin oran ve tahsilatı açısından yetkili olduğu ve hasılatını da büyük ölçüde kullandığı yerel yönetim vergileri olarak uygulanmaktadır. Bunun en temel nedeni taşınmazın, "taşınamama" özelliği ile bağlı bulunduğu yerel yönetimin kamusal hizmetlerinden yararlanması (örneğin çevre temizliği, asfalt, yol aydınlatma, su ve kanalizasyon hizmetleri gibi) karşılığında bu hizmetlerin finansman ihtiyacının bir bölümünü sağlamaktır. Taşınamama özelliği verginin konusunun yerelleştirilmesini sağlamaktadır[493]. Emlak vergisi genelde yerellik (*territoriality (ing.) territorialité (fr.)*) ilkesine göre vergilendirilmektedir.

Emlak vergileri vergi rekabeti açısından özel bir konuma sahiptir. Bunun nedenlerinden biri, vergi rekabetinin literatürde ilk kez tartışılmaya başlamasının emlak vergisi gibi yerel yönetim vergileri üzerinden olmasıdır. 1956 yılında *Tiebout Hipotezi* olarak daha sonra literatüre giren varsayıma[494] göre yerel yönetim birimleri arasında emlak vergisi rekabeti tüketicilere yerel yönetimler tarafından sunulan yerel kamu hizmetlerinden istediklerini seçmeleri ve bu hizmetlere ilişkin vergileri kabul etmeleri anlayışına dayanmaktadır. Bu yaklaşım vergi rekabetine ilişkin olumlu görüşlerin başında gelmektedir. Yerel yönetim birimleri arası vergi rekabeti, birer vergi mükellefi olan kamu hizmeti tüketicilerine pek çok kamu hizmeti bütünü sunarak mükelleflerin ikametgahlarını kendi yetki alanlarına taşımalarını teşvik etmek üzere vergi oranlarını indirmelerini sağlamaktadır.

Emlak vergisi yönünden vergi rekabetinin uluslararası boyutu kadar ulusal boyutunun da bulunduğu tespitini yapmak gerekmektedir. Emlak vergileri genel olarak yerel yönetim vergileri

---

[493] D.Özkök-Çubukçu, A.Pınar ve S.Öz, Gayrimenkullerde Vergilendirme Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Konut Finansman Sistemi (Mortgage), A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:3, Ankara, 2009, s.34.

[494] Tiebout Hipotezi, Charles Tiebout'nun 1956 yılında yayınlamış olduğu makaleye dayanır: C. Tiebout "A Pure Theory of local Expenditures, *Journal of Political Economy*, Vol:64, Chicago, 1956, No: 5, s.416-424.

olduğundan, yerel yönetim birimlerine vergilendirme sürecinin herhangi bir aşamasında nasıl bir vergilendirme yetkisi tanındığına bağlı olarak, karar verici durumda olmaları halinde -oran, matrah tespit etme ya da vergiyi tahsil etme gibi- bu birimlerin aynı ülke içinde birbirleriyle rekabet durumunda olma ihtimalleri artmaktadır. Bu durum emlak vergisinin yerel yönetim birimleri için özgelir niteliğinin de ne kadar büyük olduğuna göre nispi olarak önemli hale gelir. Emlak vergisi bir yerel birim için vergisel gelir kaynakları arasında ne kadar büyük öneme sahipse ve bu vergiyle ilgili ne kadar geniş yetki kullanıyorsa o kadar çok yeni mükellefi kendi bölgesine çekmek isteyecektir. Tabi bu durumun yalnızca vergi oranını düşük tutmakla ilgili olmadığını, aynı zamanda sunulan yerel kamu hizmetleri başta olmak üzere coğrafi koşullardan, ekonomik ve sosyal yapıdan kültüre kadar pek çok başka faktöre de bağlı olduğunu göz önünde bulundurmak gerekir.

Uluslararası boyutta ise, emlak vergisi açısından rekabetin gelir ve özellikle de kurumlar vergisine kıyasla çalışmalarda daha az dikkate alındığı ve vergi rekabeti denince genelde ilk düşünülen vergilerden olmadığı anlaşılmaktadır. Ancak emlak vergisinin son dönemlerde gelir ve kurumlar vergisindekine benzer biçimde uluslararası etkilerden uzak ve bağışık durmadığı da açıktır. Bu durumda yerel yönetimlerin birbirleriyle olan rekabetinin ötesinde daha karmaşık bir yapıyı görmek gerekir. Çünkü vergi rekabetine uluslararası yatırımcılar dahil olmaktadır. Son yirmi yıllık dönemde emlak vergisi anlamında da vergi yüklerinin azaltıldığı görülmektedir. En çarpıcı örneklerden biri 2005 yılında Hong-Kong'da taşınmaz üzerinden alınan veraset vergisinin (*estate tax*) yürürlükten kaldırılmasına ilişkin düzenlemenin kabul edilip 11 Şubat 2006 tarihinde yürürlüğe girmesidir. Kaldırılma gerekçesi kanun koyucu tarafından aynı bölgede Hindistan, Malezya, Yeni Zelanda ve Avustralya gibi ülkelerin son yirmi yılda benzer uygulamalara girmeleri, "*Hong Kong'un bu yarıştan geri kalmaması gerekliliği"*ne vurgu yapmaktadır (Brülhart ve Parchet 2010:2). Bu değişiklik kesin olarak yabancı yatırımcıları Hong Kong'a çekmek ve gelen yatırımcıların bölgeden ayrılmamasını sağlamak için hükümet sözcüsü tarafından "yaşamsal önemde" gerekli bulunmuştur[495]. Burada çalışmaya ilişkin bir zorluğa vurgu yapmakta fayda vardır. Ülkelerarası hukuki çerçeveyi kıyaslarken kullanılan kavramların her zaman tekdüze ve genel geçer anlamlarının bulunmadığı, bir kavramın ülkelerde farklı içerikler taşıyarak kullanıldığı görülmektedir. Hong Kong örneğinde "*estate tax*" kavramının emlak vergisi niteliği taşıyan bir vergi olmayıp (*real estate property tax*), taşınmaz malikinin ölümü üzerine el değiştirmesi nedeniyle doğan bir taşınmaza özgü veraset vergisi olduğu (*transferable estate duty*) anlaşılmaktadır[496]. Yapılan değişikliğin devlet bütçesine olan yükünün yıllık 1,5 milyar $ bir vergi kaybına karşılık olacağı öngörülmüştür. Ancak kaybın denizaşırı yeni finansal yatırımları ve Hong Kong emlak piyasasını etkilemesi nedeniyle damga vergisi ve diğer vergiler ile telafi edileceği öngörülmüştür[497].

Öte yandan Hong Kong'da emlak vergisi için taşınmazın maliki ve/veya kullanıcısı olmak gereklidir. Malik ve kullanıcısı aynı anda bulunması durumunda malik sorumlu sıfatıyla, vergi ancak kullanıcıdan tahsil edilmediğinde ödeme yapmaktadır. Aynı parsel mülkiyetin bölünebildiği durumlarda birden fazla vergilendirmeye tabi tutulmaktadır ki, anılan ülkedeki yaklaşım söz konusu özelliği ile birçok ülkenin uygulamasından farklılık gösterir. Örneğin, 100 yıllık bir kira sözleşmesi yapmış olan kiracı kiraladığı taşınmazı üçüncü kişilere kiraladığında her iki kiracı için de emlak vergisi yükümlülüğü doğmaktadır. Taşınmazın emlak vergisi matrahı, yıllık net kira geliridir. Net kira gelirinden taşınmaza ilişkin borçlar, giderler ve benzeri ödemeler düşülmektedir. Ancak indirimler yıllık kira gelirinin % 20'si ile sınırlandırılmıştır. Öte yandan yıllık kira gelirine kiracı tarafından yapılan ödemeler, eklemeler ve bakım-onarım giderleri Gelir İdaresi tarafından eklenmektedir. Gelir İdaresinin gerekli hesaplamaları ve denetimleri için malikin 7 yıl kayıt ve belge tutma ve vergi idaresini bilgilendirme yükümlülüğü bulunmaktadır. Yerellik ilkesi nedeniyle hemen her zaman emlak vergilerinde olduğu gibi malikin Hong Kong dışında oturması, ya da yabancı uyruklu olmasının vergilendirme bakımından bir önemi bulunmamaktadır. Vergi oranı matrahın % 15'i olarak belirlenmiştir. Ödeme yöntemi ise, geçici vergi usulü ile yapılmaktadır. Bu usul önceki yıl yıllık kira gelirlerinin geçici olarak matrah hesabında dikkate alınması ve ödenen vergilerin cari yıl vergilerini daha sonra aştığının anlaşılması ile vergi indirimi uygulanmasına dayanır. Öte yandan şirketler açısından taşınmaza ilişkin bu vergiye özgü herhangi bir indirim, ya da amortisman uygulaması bulunmamaktadır. Bu tip giderler şirketlerde kurum giderleri arasında görülüp kurumlar

[495] http://www.lowtax.net/lowtax/html/hongkong/jhkpetx.html#estate (11.2.2011).

[496] http://www.lowtax.net/lowtax/html/hongkong/jhkpetx.html#estate (11.2.2011).

[497] http://www.lowtax.net/lowtax/html/hongkong/jhkpetx.html#estate (11.2.2011).

vergisinden indirim konusu yapılmakta olduğundan genelde Hong Kong'da yerleşik şirketlerin bünyesine alınması daha avantajlı bulunmaktadır.

Devletlerin yönetim biçimlerinden kaynaklanan farklılıklar, federal yapılarda özellikle yerel yönetimlere bırakılmış vergiler için kıyaslama yapmayı oldukça zorlaştırmaktadır. Bu durum bir yerel yönetim vergisi niteliğindeki emlak vergisi için de geçerlidir. Örneğin Almanya, Avusturya, İsviçre ve ABD gibi ülkelerde bu durumdan söz etmek mümkündür. Almanya'da emlak vergisi tamamen (oran, matrah, tahsil ve toplanan hasılatı harcama açısından) yerel yönetimlere bırakılmıştır. Vergiler taşınmazın niteliğine göre değişen oranlarda (% 1 ile % 1,5 arasında) taşınmazın değeri üzerinden alınmaktadır. Mesken olarak kullanılan taşınmazların satışı ise, ayrıca % 3,5 (Berlin'de ise % 4,5) oranında satış bedeli üzerinden vergiye tabi tutulmaktadır (*real estate tax*)[498].

İsviçre'de kantonların büyük bir kısmında vergi rekabeti mülkiyet vergilerinden veraset vergisi üzerinden görülmektedir. Birinci derece mirasçılar için veraset vergisi uygulamaları 1990'lı yılların başlarından beri "domino etkisine benzer" bir süreçte ya kaldırılmış ya da vergi yükü düşürülmüş olup, bu reformlar için en önemli gerekçe zengin mirasçıların kanton dışına çıkışını engellemek ve yenilerinin de yerleşmesini sağlamak olarak açıklanmıştır (Aynı durum ABD'de son otuz yıl içinde otuzdan fazla eyalette de gözlenmiştir. Bu genel eğilim bazı yazarlarca iki gerekçeye daha dayandırılmaktadır. Birincisi sanayileşmeye bağlı olarak gelir artışı ortalama seçmenin gelirin yeniden dağıtılması talebini azaltması, ikincisi ise servetin topraktan sermayeye kayması ve sermayenin toprağa kıyasla vergi idaresinden gizlenmesi imkanının daha gelişmiş olması nedeniyle vergileme de toprak mülkiyetinden sermaye kazançlarına yönlendirilmektedir (Brülhart-Parchet 2010:2). Bu veraset vergileri genelde kanton düzeyinde uygulanmakta, dört kantonda (Vaud, Fribourg, Graubünden ve Luzern), belediyeler tarafından alırken[499], bir kantonda (Schwyz) ise uygulanmamaktadır. Bu durumda vergi matrahına ilişkin tanımlar aynı kalmakta, ancak kanton vergisi oranının belirli bir kısmı kadar belediye oranı eklenmektedir. Taşınmazın bulunduğu kantonun vergilendirme yetkisi altında taşınmazın veraset yoluyla intikali (ki taşınmazların miras içindeki payının yaklaşık olarak 1/3 olduğu varsayılmaktadır) vergiye tabi tutulur. Geri kalan malvarlığı ise, murisin ikametgahının bulunduğu kantona vergilendirme yetkisi vermektedir. Pek çok ülke uygulamasında olduğu gibi matraha ve mirasçının yakınlık durumuna göre çifte artan oranlı tarifeyle vergilendirilmektedir. Bu vergilemenin taşınmazlar yönünden en önemli sonucu murisin ikametgahının yabancı bir ülke olması durumunda mirasçıların vergiye tabi tutulmamasıdır (Brülhart-Parchet 2010:2). Murisin ikametgahının yabancı bir ülkede olması durumunda malvarlığı tümüyle ve dünyanın neresinde olursa olsun vergi kapsamına girmekteyken, kanton dışındaki taşınmaz vergi matrahı dışında kalır. Öte yandan murisin ikametgahı ülke dışında ise, sadece İsviçre sınırlarındaki malvarlığı unsurları üzerinden vergilendirilmektedir[500].

İlginç bir emlak vergisi örneği de Finlandiya'ya ilişkindir. Fin belediyelerinin toplam harcamaları gayrisafi yurtiçi hasıla ve toplam ülke istihdamının % 20'sini sağladığından ekonomik olarak önemli bulunmaktadır. Bu nedenle belediyelerin en önemli gelir kaynaklarından biri olan emlak vergisi de incelenmeye değerdir. Yerel yönetim vergisi olarak 1993 yılından beri vergi sisteminde yer alan ve belediyelerin özgelirlerinin % 5'ini sağlamakta olan emlak vergisi, yeni karakterini alırken dağınık yapıdaki çok çeşitli yerel yönetim vergi, resim ve harçlarının yerine getirilmiştir. Emlak vergisi iki ayrı vergiden oluşmaktadır. Birinci bölümü genel emlak vergisidir. Bu vergi iskana ayrılmış alanlar ile ticari arsa ve araziler ile ticari binalara uygulanmaktadır. Verginin matrahı, arsa ve arazinin piyasa değeri ve ticari binalarda ise inşaat maliyetleri esas alınır ve maliyetlerden amortisman payları düşürülür. Ticarete ayrılmış binalarda vergilendirme nedeniyle yüksek oranların özellikle yerel yönetimler arası vergi rekabeti yaratma olasılığı nedeniyle, vergi oranları genel olarak yatırımları teşvik edici şekilde yerel yönetimlerce belirlenmektedir. Verginin ikinci kısmı ise, mesken olarak kullanılan binalar için bina vergisi niteliğinde, ancak binanın mesken olarak kullanılması durumunda yükümlük getirmektedir. Genel vergiden ayrı kendi oranı bulunan bu bina vergisi ticarete ayrılmış binalarda olduğu gibi amortisman indirimi yapılmış inşaat maliyetleri üzerinden alınmaktadır. Yerel yönetimler her iki vergi oranını da merkezi devletin

---

[498] http://www.lowtax.net/lowtax/html/germany/germany_personal_taxation.asp#prop (11.2.2011).

[499] Verginin uygulandığı 25 kantondan 23'ü vergiyi 1884-1913 dönemi arasında vergi sistemlerine almışken, iki kanton (Valais ve Obwalden) epey sonradan 1970 yılında kabul etmişlerdir.

[500] http://www.lowtax.net/lowtax/html/jswpetx.html#inheritance (11.2.2011).

saptamış olduğu sınırlar içinde kalmak üzere serbestçe belirler. Genel emlak vergisi oranına ilişkin limitler % 0,5 ile % 1,0 olarak belirlenmiştir. Ancak merkezi yönetimden transfer sisteminin yerel yönetimler arası mali denkleştirme mekanizmasının bu birimler arasındaki vergi rekabetini sınırladığı düşünülmektedir. Bu mekanizmaya göre toplam vergi gelirlerine belediye vergileri ortalama oranı ve emlak vergisi ortalama oranı uygulanarak mali denkleştirme limitinin altında kalan belediyelere üstünde kalan belediye gelirlerinden aktarma yapmaya dayanır (Lyytikäinen, 2011: 5-6). Mali denkleştirme limiti ortalama olarak kişi başına düşen vergi gelirleri hasılatının % 90'ı oranında olup, bu limiti aşan belediyeler aşan kısmın % 60'ını mali denkleştirme mekanizmasına aktarmaktadır.

Taşınmazlar bazı ülkelerde (örneğin, İsviçre, Fransa) yıllık genel servet vergisine de tabi tutulmaktadır. Bu tip vergiler veraset ve intikal vergisinden ayrı, yıllık olarak alınan servet vergilerindendir. İsviçre örneğinde her yıl taşınmazın değeri üzerinden İsviçre'de ikamet edenlerce bulundukları kantona, kanton tarafından belirlenmiş oranda servet vergisi ödenir. İkametgahları İsviçre olmayanlar ise, ancak İsviçre'de maliki oldukları taşınmaz için verginin mükellefi olurlar. Verginin matrahı taşınmazın vergi değeridir[501].

### 4.1.1. Taşınmazın İradı Üzerinden Alınan Vergiler Yönünden İnceleme

Taşınmaz iratları üzerinden alınan vergiler temel olarak gerçek kişiler elinde gelir vergisine, kurumlar yönünden de kurumlar vergisine tabi olmaktadır. Taşınmazın iradı açısından gelir getirici faaliyet taşınmazın kiraya verilmesi durumunda kira geliri açısından ve taşınmazın elden çıkarılması durumunda da değer artış kazançları yönünden gelir vergisine tabi tutulmaktadır. Bu iki tür kazanç gelir vergisinin hemen hemen her ülkede konusunu oluşturmaktadır. Taşınmaz değer artışı, taşınmazın elden çıkarılma anındaki değeri ile önceki malikine olan maliyet değeri arasındaki farktan oluşur. Genellikle kabul edildiği biçiminde değer artış kazançları bir kişinin ticari faaliyet kapsamında olmayan veya ticaretini yapmadığı malvarlıklarının piyasa değerinde meydana gelen artış olup, bu artışları elde eden yönünden sürekli kazanç niteliği taşımaz ve dönemselliği bulunmaz. Olağan ve sürekli faaliyetler kapsamında, örneğin ticari faaliyet sürdürülürken ticari işletmeye kayıtlı bir taşınmazın elden çıkarılması halinde ise, elde edilen kazanç değer artış kazancı değil, normal ticari kazanç kapsamında vergilendirilir. Çünkü taşınmaz alım satım işi işletmenin sürekli faaliyet konusunu oluşturmasa da ticari işletmeye kayıtlı bir sermaye malı niteliğindeki varlığın işletmeden çıkması anlamını taşıyacak ve normal faaliyet kazancı ile birlikte vergileme konusu yapılacaktır[502].

Taşınmazlarda değer artış kazançlarının vergilendirilmesinde spesifik ülke uygulamalarının başında Fransa gelmektedir. Taşınmaz ve taşınmaz niteliğindeki hakların ivaz karşılığı elden çıkarılması bu kategoride vergilendirilmeyi gerektirir. Taşınmazların iktisap tarihinden sonra elde tutma süresi vergilendirme bakımından önem taşır. İki yıldan kısa sürede elden çıkarılan taşınmazlar olağan gelir sayılmakta, iki yıldan uzun sürede elden çıkarılanlar ise özel hükümlere göre enflasyon düzeltmesi yapılarak ve elde tutma süresiyle orantılı matrah indirimi uygulanmak suretiyle vergilendirilmektedir. Uzun dönem değer artışları bu durumda elden çıkarma karşılığı alınan bedelden enflasyon düzeltmesi yapılmış iktisap bedeli indirildikten sonra ve matrah indirimi uygulandıktan sonra kalan tutar üzerinden vergilendirilmektedir. Kısa dönem değer artışlarında matrah ise, satış bedeliyle maliyet bedeli arasındaki farktan oluşmakta, elde tutma süresine bağlı indirim ve enflasyon düzeltmesi yapılmamaktadır. Bu usul 2004 yılında değişikliğe uğramış ve elde tutma süresi iki yıldan 5 yıla çıkarılmış, indirim ise % 10 olarak tespit edilmiştir. % 10'luk indirimden kalan tutara ayrıca 1000 €'luk götürü indirim uygulanmaktadır. Elde tutma süresi 15 yılı aşan taşınmazlar ise, vergilemeden müstesna tutulmaktadır. Vergi 2004 yılından beri normal vergilendirme yılında beyan ile ödeme usulünden çıkarılarak, tapu siciline kayıt esnasında ödenmektedir. Bu kategoride elde edilen kazançlar artan oranlı tarifeye göre değil, 2004 yılından beri % 16 düz oran uygulanmak suretiyle vergilendirilmektedir. 2004 yılından önce oldukça sert vergileme yöntemine sahip bu gelir kategorisinin bu yıldan sonra epey esnek bir yapıya kavuşması ve pek çok vergi kolaylığı da sağlanmasının geri planında en azından kısmen de olsa Avrupa Birliği

---

[501] http://www.lowtax.net/lowtax/html/jswpetx.html#inheritance (12.2.2012)

[502] D.Özkök-Çubukçu, A.Pınar ve S.Öz, Gayrimenkullerde Vergilendirme Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Konut Finansman Sistemi (Mortgage), A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:3, Ankara, 2009, s.25-26.

ülkelerinde gözlenen vergi rekabetinin bulunduğu söylenebilir. 15 yıldan uzun süreli elde tutmalarda, hasılatı bir yıl içinde bir veya birkaç taşınmazın iktisabında kullanılması şartıyla istimlakten sağlanan değer artış kazançları sağlaması, elden çıkarılma anında taşınmazın "olağan" ve "gerçek mesken" olarak kullanılması ve boş bulunmaması şartıyla ve satış bedelinin 15.000 €'yu geçmemesi[503] durumunda tam istisna uygulanması vergi kolaylıklarından bazıları olarak sayılmaktadır[504].

Bazı ülkelerde taşınmaz, değer artışı gelir vergisinin içinde değil ama ayrıca sermaye kazançları vergisi adı altında vergiye tabi tutulmaktadır. İkili vergi sistemlerini (*dual tax systems*) tercih eden ülkelerde görülen bu uygulama örneğin İngiltere, Güney Kıbrıs, İrlanda ve İtalya'da görülmektedir. İngiltere'de daha önce gelir vergisine tabi tutulmuş intikaller dışında kalan intikallerden oluşan değer artış kazançları, satış ve bağış yoluyla taşınmaz elden çıkarmalarının malvarlığından çıkış anında ve giriş anındaki değeri arasındaki fark üzerinden, yıllık istisna tutarını aşan kısmı için alınır. Vergilendirme düz oranlı (% 18) olup, kazancın 2009-2010 vergilendirme dönemi için 10.100 £'luk bölümü vergiden müstesnadır[505], ancak istisna uygulaması şirketlere uygulanmamakta, sadece gerçek kişiler için geçerli olmaktadır[506].

Taşınmaz kira gelirlerinin genellikle gelir vergisinin içinde ve artan oranlı tarifeye göre vergilendirildiği görülmektedir. Ancak buna ilişkin olarak kira gelirlerinin gelir vergisinin yanı sıra ayrıca bir merkezi devlet vergisine tabi tutulduğu Fransa örneğini vermek mümkündür. Fransa'da 2001 yılından beri "kira gelirleri yükümlülüğü" (*contribution sur les revenus locatifs*) adı altında bir vergi daha yapılandırılmıştır. Yükümlüsü kurumlar vergisine tabi şirketler veya ortaklardan en az biri kurumlar vergisi yükümlüsü olan şahıs şirketleri ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlar ve vergiye tabi olmayan hükmi şahıslar olan bu vergi, vergilendirme yılının 1 Ocak tarihinde en az 15 yıllık olan binaların kiraya verilmesi nedeniyle ödenmektedir. Kiralama sözleşmesinde aksine hüküm yoksa taşınmazını kiralayan şirket tarafından kira bedeli üzerinden ve yıllık olarak ödenir. 1.830 €'u aşmayan kira gelirleri vergiye tabi tutulmazken, KDV yükümlülüğü taşıyan her tür kira gelirleri de vergi kapsamına girmemektedir. Vergi oranı ise, net kira gelirinin % 2,5'i olarak belirlenmiş[507] olup, vergi, kurumlar vergisi beyanı ile birlikte hesaplanıp ödenmektedir.

### 4.1.2. Taşınmazın Alım-Satımı Değeri Üzerinden Alınan Vergilerin Durumu

Taşınmazların ticari mal niteliği ile vergi konusu olması ticari, sınai, mesleki faaliyet kapsamında yapılan taşınmaz satışlarında genellikle katma değer vergisi yükümlülüğünü doğurmaktadır. Özellikle Avrupa Birliği ülkeleri için bu durum geçerlidir. Ancak Danimarka'da taşınmaz alım satımı özel bir vergi yükümlülüğü doğurmaktadır. Taşınmaz satış vergisi olan bu vergi taşınmazların malikleri – gerçek kişi ya da kurum- tarafından elden çıkarılması nedeniyle, elden çıkarmanın ticari faaliyet kapsamı dışında kalması durumunda doğmaktadır. Adı satış vergisi olmakla beraber verginin satış bedeli ile iktisap maliyeti arasındaki farka uygulanması bu verginin adının ötesinde dolaysız bir değer artış vergisi niteliği taşıdığını düşündürmektedir. Elden çıkaranın gerçek kişi olup, taşınmazın da mesken olması ve yüzölçümün 1.400 m²'yi geçmemesi veya yazlık evlerin elden çıkarılması durumunda vergi istisnası uygulanmaktadır.

Bazı ülkelerde taşınmaz alım-satımı nedeniyle katma değer vergisi de özel düzenlemelere konu olmaktadır. Örneğin, Fransa'da arızi nitelikte taşınmaz teslimleri vergiden müstesnadır. Hong Kong, 2010 yılında mesken olarak kullanılan taşınmazlar üzerinden özel bir damga vergisi getirmiştir. Bu düzenleme özellikle Hong Kong'un emlak piyasası üzerindeki spekülasyonlarını gidermektir. Alım satımın niteliğine göre ya sabit ya da *ad valorem* olarak alınan damga vergisi taşınmaz üzerine yapılan her türlü kiralama, devir ve temlik işlemlerinden, hisse devri ve taşınmaza

---

[503] Her ne kadar vergi kolaylıkları getirilse de özellikle istisna uygulamalarının – yani vergi kapsamı dışına çıkarılan taşınmaz değer artışlarının pek çok koşula bağlı olması ve istisna tutarının da başka ülke uygulamalarına kıyasal nispi olarak epey düşük tutulması Fransız gelir vergisi sisteminde geniş gelir tanımının kullanıldığına ilişkin göstergelerden sayılabilir. Bu yönü ile dikkate değer bulunmaktadır.

[504] D.Özkök-Çubukçu, A.Pınar ve S.Öz, Gayrimenkullerde Vergilendirme Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Konut Finansman Sistemi (Mortgage), A.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:3, Ankara, 2009, s.25-26.

[505] İstisna tutarı her yıl enflasyon oranı dikkate alınarak yeniden belirlenmektedir.

[506] Ayrıntılı bilgi için bkz. http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/taxDetail.html?id=562/2011-08-19&taxType=Other+direct+tax (4.2.2012)

[507] Daha ayrıntılı bilgi için http://www.lecoindesentrepreneurs.fr/contribution-sur-les-revenus-locatifs-2011/ (4,4.2012).

bağlı menkul kıymetler üzerinden ve hamiline devir üzerinden alınmaktadır. *Freehold* ve *leasehold* üzerinden transferin değerine göre artan oranlı olarak alınmaktadır. Kısa dönem kiralamalarda (1 ile 3 yıl arası) ise, bu defa yıllık kira bedeli üzerinden yine artan oranlı olarak alınmaktadır.

### 4.2. Avrupa Birliği Rekabet Hukuku Açısından Durum Analizi

Vergilendirme alanında AB politikası şekillendirilirken iki yaklaşım kullanılmaktadır. Birinci yaklaşım, yakın ve sıkı bir Birlik politikasının izlenmesi yaklaşımıdır. Bu yaklaşım vergilerin uluslarüstü niteliğe sahip, kendi yasama-yürütme-yargı organları olan ve üye devletlerin kendisine bırakmış olduğu egemenlik yetkilerinin bir bölümünü bu erkler için kullanan Birlik organlarının gözetim denetim ve yönlendirmesiyle vergi uyumlaştırmasından oluştur. Direktifler yoluyla, iç hukukta doğrudan etkili (*direct effect*) ve iç hukuktan üstün (*supremacy*) nitelikte Birlik düzenlemeleri ile tüm ülkelerde vergilerin benzer şekilde uygulanması esasına dayanan bu yaklaşım dolaylı vergiler için geçerli bir yaklaşım olmuştur. KDV, ÖTV ve sermaye harçları bu yaklaşıma göre Birliğin tüm ülkelerinde –bazı istisnalara rağmen- uygulanmaktadır. İkinci yaklaşım ise, AB'nin *subsidiarité* ve *ölçülülük* ilkeleri uyarınca üye devletlerin düzenlemelerinin esas alındığı ve vergi sistemlerini şekillendirirken devletlerin tam yetkili olması yaklaşımıdır. Bu ikinci yaklaşım, dolaysız vergiler için geçerli olmaktadır. Dolaylı vergiler için birincil ve ikincil hukuk açısından çok zengin bir kaynak bulunması ve direktifler yoluyla özel tüketim vergileri ve katma değer vergisi düzenlemeleri yapılmış olmasına rağmen dolaysız vergiler şimdiye kadar Birlik düzenlemesine çok fazla konu olamamıştır. Bunun iki önemli gerekçesi bulunmaktadır. Birinci gerekçe, vergilendirme yetkisinin esas olarak devlet egemenliği ile çok yakından ilişkili olması ve devletlerin vergilendirme yetkisini uluslarüstü nitelikteki bir kuruma bırakmak istememeleridir. Özellikle de gelir vergisi, kurumlar vergisi gibi en önemli kamu kaynağı durumundaki vergiler yönünden bu durum daha belirgindir. Tarihsel süreçlerde vergilerin gelişmesi ile parlamenter demokratik gelişimlerin paralelliği devlet egemenliği için vergilerin rolünü vurgulamaktadır[508]. Nitekim buna bağlı olarak ikinci önemli sebep, AB'nin vergilendirme alanında aşağıda bahsedeceğimiz ortak karar sürecini zorlaştırmış olmasıdır. Dolaysız vergiler bugüne kadar yalnızca 6 Birlik düzenlemesine - vergi uyumlaştırması şeklinde - konu olmuştur[509].

AB'yi şekillendiren temel metin durumunda olan ve daha sonra Avrupa Birliğinin İşleyişi Hakkında Antlaşma (Treaty on Functioning of the European Union- TFEU) başlığını alan ki, Lizbon Antlaşması'nda, Birliğin vergilendirme alanındaki temel ilkeleri düzenlenmektedir. Anlaşmanın 110. ve 113. maddeleri doğrudan Vergi Düzenlemeleri başlığını taşımaktadır. Vergilemeyle ilgili hükümlerden anlaşılan ilk özellik, bu hükümlerin çok azının dolaysız vergileri kapsamasıdır. Bu kapsamda genellikle dolaylı vergilendirme düzenlemeleri yer almaktadır. TFEU'nun esasen ayırımcı vergilemeye ilişkin esasların bulunduğu söylenebilir. Bu esaslar genellikle dolaylı vergiler yoluyla ayırımcı vergilendirme yapılmasıyla ilgilidir. Antlaşmanın 110. maddesine göre hiçbir üye devlet diğer üye devletlerin ürünlerine, doğrudan ya da dolaylı olarak benzeri kendi ürünlerine doğrudan ya da dolaylı olarak uyguladıklarından hangi nitelikte olursa olsun daha yüksek iç vergiler koyamayacaktır. Ayrımcılığın genel olarak objektif haklı bir nedene dayalı olmasa da uyrukluk ölçütüne göre benzer-karşılaştırılabilir durumda olanlara farklı uygulama ve muamelede bulunmak olarak tanımlandığı düşünüldüğünde vergisel ayrımcılığın anlamı, vergi aracı kullanılarak ayrımcılık yapmak olarak ifade edilebilir. Bu durumda AB'nin ayırımcı vergi yasağının içeriğini 110. madde anlamında nasıl ele alındığı da incelenmelidir. Çünkü yabancı mükellef-yerli mükellef ayırımına bağlı olarak konunun AB boyutunun varlığı ayrıca bir analizi gerektirmektedir. İkinci özellik ise, bir vergisel düzenlemenin özellikle de dolaysız vergiler alanında, anlaşmanın 100. ile 113. maddelerinde doğrudan doğruya hükme bağlanmamış olsa da serbest dolaşım engeli oluşturması nedeniyle anlaşmanın kişilerin, sermayenin, malların, hizmetlerin serbest dolaşımına engel getirmesi durumunda da AB hukukuna aykırı olabileceğidir.

Vergilemeye ilişkin hükümlerin bütünü devletlerin ulusal bakış açısıyla farklı uygulamalar yaparak Birlik içi rekabeti olumsuz etkilemesini ve serbest dolaşım engelleri oluşturmalarını

---

[508] Bilgi için bakınız: N. Çağan, Vergilendirme Yetkisi, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara, 1982.

[509] Karşılıklı Yardımlaşma Direktifi (77/799/CEE du 19 Decembre 1977, JOCE L 336, 27 Decembre 1977, pp. 15-20) ; Birleşme Direktifi (90/434/CEEdu 23 Juillet 1990, JOCE L 225, 20 Août 1990, pp. 1-5); Ana Şirket-Bağlı Şirket Direktifi (90/435/CEE du JOCE L 225, 20 Août 1990, pp. 6-9); Faiz-Royalty Direktifi (2003/49/CE du 3 juin 2003, JOCE L 157, 26 juin 2003, pp. 49-54); Tasarruf Direktifi (2003/48/CE du 3 juin 2003, JOCE L 157, 26 juin 2003, pp. 38-48); Tahkim Sözleşmesi (90/436/CEE, JOCE L 225, 20 août 1990, pp. 10-24).

önlemeye yöneliktir (*TFEU md. 110-113*). Ayırımcı vergilendirme ise, hiçbir üye devletin diğer üye devletlerin ürünlerine, doğrudan ya da dolaylı olarak, benzeri kendi ürünlerine doğrudan veya dolaylı olarak uyguladıklarından hangi nitelikte olursa olsun daha yüksek iç vergiler koyamayacağını ve hiçbir üye devletin diğer üye devletlerin ürünlerine başka ürünleri dolaylı olarak koruyacak nitelikte iç vergiler koyamayacağını söylemektedir[510]. Benzeri bir düzenleme Anlaşmanın 111. maddesinde de bulunmaktadır. Ancak bu düzenleme ihracatta vergi iadesi yoluyla ayırımcı vergilendirme yaratılmasını düzenlemektedir. Buna göre üye devletlerden birine yapılan mal ihracatında malların doğrudan ya da dolaylı olarak tabi oldukları vergilerden daha yüksek vergi iadesinden yararlanamayacaktır[511]. Ancak bu sonuncu hükmün taşınmaz örneğinde, malın sınır ötesi hareketine ilişkin imkansızlık nedeniyle geçerli olmayacağını düşünebiliriz. Mal ve hizmet ticaretinde ayrımcılık, değişik şekiller alabilir. Fiilen ürünlerin menşeine göre farklı vergi oranı ve tarife uygulaması söz konusu olabileceği gibi matrah saptamaya ilişkin farklardan da ayırımcı vergilendirme meydana çıkıyor veya vergi iadesi yapılarak yerli üretimi koruyucu ve ulusal ihracatı teşvik edici sonuç yaratılarak dolaylı ayırımcılık yapılıyor olabilir. Düzenlemeler tüm bu durumları kapsayıcı şekilde ayırımcı vergilendirme yasağı getirmektedir (TFEU md.112)[512]. Buna karşılık elbette maliyet farklarından doğan fiyat farklılıkları ayırımcı vergilendirme sayılmamaktadır.

Düzenlemelerin ortak noktası yine vergilendirme açısından tüm vergileri kapsamaması, ancak daha çok dolaylı vergiler yönünden düzenleme getiriyor olmasıdır. Bu durumda daha genel kapsamlı başka düzenlemelerin varlığı anlaşma metninde araştırıldığında dolaysız vergileri ele almamakla beraber uyrukluk esasına dayalı ayırımcılık yasağına ilişkin bir başka hükme bakmak gerekmektedir. *Antlaşmanın Kişilerin, Hizmetlerin ve Sermayenin Serbest Dolaşımı Bölümünde*, işgücü ile ilgili olarak 45. madde hükmüne göre tüm Birlik içinde uyrukluğa bağlı ayırımcılık yasağı düzenlemesi, 49. maddede uyrukluğa bağlı yerleşme özgürlüğüne getirilen kısıtlamaların kaldırılması düzenlemesi, 63. maddede ise sermayenin serbest dolaşımında uyrukluk, ikametgah yeri ve yatırım yeri bakımından ayırımcılık yasağının düzenlendiği görülmektedir. Doğrudan taşınmaz yatırımları açısından ayrımcılığın sermayenin serbest dolaşımıyla yakın ilgisi bulunduğu açıktır. Nitekim anlaşmanın 64. maddesinde sermayenin serbest dolaşımı kavramının "*taşınmaz dahil- doğrudan yatırımları*" kapsadığı açıkça ifade edilmiştir[513].

Bir uygulamanın ayırımcı olup olmadığına ilişkin olarak bazı koşulların araştırılması gerekmektedir: birinci koşul ayırımcılık yasağının ancak Birlik içi uygulama alanı olmasıdır. Bu durumda Birlik içi uyrukluğa bağlı farklı uygulamaların bulunması ayrımcılık yapıldığını gösterir. İkinci koşul, karşılaştırılabilirlik testidir. Ulusal ve Birlik içi uygulama farklılıkları birbiriyle kıyaslanamaz özellikler taşıyorsa ayırımcılıktan söz edilemez. Üçüncü koşul ile yasaklanan uygulama ise farklılıklarının bulunması gerekmektedir. Bu durum açık ya da örtülü ayırımcılık nedeniyle uyruğuna göre ekonomik ajanların serbest dolaşım engeliyle karşılaşıp

---

[510] "No Member State shall impose, directly or indirectly, on the products of other Member States any internal taxation of any kind in excess of that imposed directly or indirectly on similar domestic products.

Furthermore, no Member State shall impose on the products of other Member States any internal taxation ofsuch a nature as to afford indirect protection to other products".

[511] "Furthermore, no Member State shall impose on the products of other Member States any internal taxation of such a nature as to afford indirect protection to other products."

[512] "In the case of charges other than turnover taxes, excise duties and other forms of indirect taxation, remissions and repayments in respect of exports to other Member States may not be granted and countervailing charges in respect of imports from Member States may not be imposed unless the measures contemplated have been previously approved for a limited period by the Council on a proposal from the Commission."

[513] "1. The provisions of Article 63 shall be without prejudice to the application to third countries of any restrictions which exist on 31 December 1993 under national or Union law adopted in respect of the movement of capital to or from third countries involving direct investment — including in real estate — establishment, the provision of financial services or the admission of securities to capital markets. In respect of restrictions existing under national law in Bulgaria, Estonia and Hungary, the relevant date shall be 31 December 1999.

2. Whilst endeavouring to achieve the objective of free movement of capital between Member States and third countries to the greatest extent possible and without prejudice to the other Chapters of the Treaties, the European Parliament and the Council, acting in accordance with the ordinary legislative procedure, shall adopt the measures on the movement of capital to or from third countries involving direct investment — including investment in real estate — establishment, the provision of financial services or the admission of securities to capital markets.

3. Notwithstanding paragraph 2, only the Council, acting in accordance with a special legislative procedure, may unanimously, and after consulting the European Parliament, adopt measures which constitute a step backwards in Union law as regards the liberalisation of the movement of capital to or from third countries."

karşılaşmadıklarının araştırılmasını gerektirir. Dördüncü olarak ayırımcılık yasağı kapsamında değerlendirilecek uygulamalardan Birlik için olumsuz sonuç doğurup doğurmadığıdır. Bu açıdan bir üye devletin kendi mallarına veya vatandaşları aleyhine ters ayırımcılık olarak nitelendirilebilecek uygulamalarının ayrımcılık yasağı kapsamına girmediği sonucuna varılmaktadır. Son koşul ise, karşılaştırılabilir iki durumdan biri Birlik içi yasaklama temeline uygun olsa bile, bu farklı uygulamanın Antlaşmadan doğan haklı bir gerekçesi bulunuyorsa veya bu uygulama genel yarara uygun ve ölçülü ise yasak kapsamında değerlendirilmeyebileceğidir[514]. Bu değerlendirmeler genellikle AB Adalet Divanında yapılmaktadır[515].

Dolaysız vergiler yönünden ayırımcı vergilendirmeye ilişkin olarak bazı örnek olaylar Komisyon tarafından hazırlanan bir rapora da konu edilmiştir[516]. Bu raporda yer alan ayırımcı vergilendirmeye ilişkin örnek olaylar arasında taşınmazlar açısından ilgi çekici olanları da bulunmaktadır. Örneğin, İspanyol asıllı bir kişinin İspanya'daki konut için Lüksemburg'da bulunan bir İspanyol bankasından almış olduğu mortgage kredisi için AB müktesebatına göre Lüksemburg'un faiz gideri indirimini yapması gerekirken, indirim hakkının kullanımının Lüksemburg bankasından alınan bir mortgage kredisi olması veya taşınmazın Lüksemburg'da bulunmasına bağlanmasını ayrımcı vergilendirme olarak yorumlamaktadır. Benzer bir olayda Adalet Divanı da yerli bankalardan alınan kredi faizlerinin indirilmesi durumunda başka bir üye ülkede yerleşik bir yabancı bankadan alınan faizlerin de indirim konusu yapılması gerektiğini karara bağlamıştır [517]. Komisyon raporunda vurgulanan hususlardan biri de, vergilemede mortgage kredi faizlerinin ancak taşınmazın kendi ülke sınırları içinde olması durumunda geçerli tuttuğu uygulamalardır. Bunlara yönelik olarak AB hukukuna açık aykırılık nedeniyle Komisyon girişimi başlatılarak üye devletlerin vergi sistemlerinde gerekli hukuki değişikliklerin yapıldığı belirtilmektedir. Bir diğer uygulama ise, yabancılara verilen mortgage kredilerinin kısmen indirimine izin verilmesi uygulamasıdır ki bu uygulama da Komisyon girişimi ile üye ülkelerde kaldırılmıştır.

Taşınmazlar yönünden değer artış kazancı niteliğinde yabancılara çıkış vergisi (*exit tax*) uygulaması da ayrımcı vergileme oluşturmaktadır. Örneğin, 10 yıl boyunca Almanya'da çalışıp taşınmaz edindikten sonra ülkelerine dönmeye karar veren Yunan vatandaşlarına, taşınmazı satmaya ve Almanya'daki yatırımlarını elden çıkarmaya karar verdiğinde taşınmazlarının satışı nedeniyle değer artışı kazancı vergisi uygulanması da AB müktesebatına uygun bulunmamaktadır. Çıkış vergisi uygulaması yabancıların ikametgahlarını ve malvarlıklarını başka bir ülkeye taşımaları durumunda uygulanır. Normal koşullarda değer artış kazancı nedeniyle vergilendirme ancak elden çıkarmanın meydana gelmesi durumunda yani taşınmazın satılması durumunda geçerli iken çıkış vergisi niteliğinde değer artış kazancı vergisi elden henüz çıkartılmadığı halde realize olmamış taşınmaz değer artışlarına uygulanmaktadır. Ülkelerin bu yönteme başvurma gerekçeleri, ikametgahın başka bir ülkeye taşınması nedeniyle tam mükellefiyet kapsamından çıkan yabancıların değer artış kazançlarının vergilendirilmeme riskinin bulunmasıdır.

Adalet Divanı çıkış vergisi uygulamasını, eğer benzeri vergi –yani realize olmamış değer artışı vergisi- yerel durumda uygulanmıyorsa müktesebatın serbest dolaşım ilkesine aykırı bulmakta ve kayıtsız ve şartsız olarak fazla verginin iadesine karar vermektedir. Bazı ülkelerde bu nitelikli uygulamalar Komisyon girişi ile gerekli kanun değişiklikleri yapılarak kaldırılmıştır[518]. Gelir vergisi açısından mesken inşaatı veya satın alınmasında vergi istisnası uygulanırken meskenin ülke içinde bulunması koşulu getirilmesi veya yalnızca vatandaşlar için uygulanabilmesi de AB hukukuna aykırıdır. Benzer durum kiradan doğan gelir vergisi açısından da geçerlidir. Bazen matrah hesabından da kaynaklanan ayırımcı vergilendirme söz konusu olabilir. Örneğin vatandaşların net kira geliri yabancıların ise gayri safi kira geliri üzerinden vergilendirilmeleri durumunda bu uygulamanın da kaldırılması gerekmektedir. Bir diğer örnek gayrimenkul yatırım fonlarının vergilendirilmesinde yabancı fonları yüksek yerlileri düşük vergi oranına tabi tutmak da AB hukukuna aykırı görülmesidir[519].

---

[514] S. V. Thiel, EU Case Law on Income Tax, IBFD, 2001, ss. 102-111.

[515] Buna ek olarak iç hukuk sisteminde mahkemeler yoluyla ya da AB Komisyonun başlattığı uyuşmazlık çözüm yoluyla da sonuçlandırılmaktadır.

[516] Commission Staff Working Document, SEC(2010)1576, 25.10.2010.

[517] Svensson & Gustavsson, C-484/93.

[518] Commission Staff Working Document, SEC(2010)1576, 25.10.2010, ss. 8-11.

[519] Commission Staff Working Document, SEC(2010)1576, 25.10.2010, ss. 10-12.

Bazı üye ülkelerde taşınmaz satışları nedeniyle doğan değer artış kazançları, yeni taşınmaz alınması nedeniyle vergi istisnasına tabi tutularak vergilendirilmemektedir. Ancak satılan taşınmaz yerine yeni taşınmazın başka bir üye ülkede alınması nedeniyle istisna hükmünün uygulanmaması serbest yerleşme hakkına aykırı bulunmaktadır. Yazlık evlerin satışında yabancıların daha yüksek değer artış kazancı vergisine tabi tutulması; veraset ve intikal vergisinde taşınmaz değerinin mükellef yönünden daha avantajlı değerlendirilmesine karşılık, taşınmazın yabancı bir ülkede bulunması durumunda normal piyasa değeri ile değerlendirilerek vergi matrahına alınması[520]; ya da ülke içindeki taşınmaz için istisna uygulanırken yabancı ülkedeki taşınmazın veraset ve intikal vergisine tabi tutulması Birlik hukukuna aykırıdır.

Birlik Anlaşmasında yer alan vergisel düzenlemelerden sonuncusu vergi uyumlaştırmasına ilişkindir. Bu düzenlemeye göre (TFEU md. 113)[521], iç pazarın işleyişi ve kurulmasını sağlamak ve rekabetin bozulmasını engellemek üzere muamele vergileri, özel tüketim vergileri ve diğer dolaylı vergilerle ilgili olarak Konsey, Avrupa Parlamentosu ile Ekonomik ve Sosyal Komitenin görüşünü alarak ve oybirliği esasına göre uyumlaştırma yapabilir. Bu durumda uyumlaştırmanın gerekçesi iç pazarın işleyişini sağlamak ve rekabetin bozulmasını önlemek olmalıdır. Uyumlaştırmanın kapsamı ise, vergiler yönünden harcama vergisi olarak sınırlandırılmıştır. Uyumlaştırmada kullanılan karar alma tekniği ise yöntemin sıkça kullanılmasını ve vergiler alanında ortak düzenlemeler yapılmasını engelleyen oybirliğidir. Bu teknik üye devletlerden birinin düzenlemeyi veto etmesi durumunda vergi uyumlaştırmasının yapılmasını engellemektedir.

Dolaysız vergiler söz konusu olduğunda bir başka madde hükmünün geçerli olacağını söylemek gerekir. Anlaşmanın (TFEU) 115. maddesi vergi uyumlaştırması değil ama mevzuat yakınlaştırmasına ilişkin düzenlemeler içerir. Bu genel düzenleme dolaysız vergi düzenlemelerinde kullanılabilmektedir[522]. Buna göre iç pazarın işleyişini doğrudan etkileyen konularda Konsey, oybirliği esası ile ve Avrupa Parlamentosu ile Ekonomik ve Sosyal Komite'nin görüşünü alarak, direktif çıkarabilmektedir. Direktifin gerekçesi iç pazarın işleyişini doğrudan etkileyen üye devlet uygulamalarının (yasalar, idari bağlayıcı belgeler veya idari uygulamalar) birbirine yakınlaştırmasıdır. Kapsamı yönünden genel olup, sadece doğrudan vergilere özgü değil, her türlü konuyla ilgili olabilir. Yöntem açısından da uyumlaştırmadaki gibi oybirliği esası kullanılmaktadır. Burada Anlaşmanın 114. maddesine yapılan atıf nedeniyle 294. maddedeki nitelikli çoğunluk esasına dayalı olağan yasama yolunun (ordinary legislative prosedure) vergisel konular için kullanılamayacağı ve bu alanın mutlaka oybirliğine dayalı olarak düzenlenebileceğinin altı çizilmelidir.

## 5. GENEL DEĞERLENDİRME

Önceki kısımda yabancı edinimleri ve sermaye akışı ilişkisi, hem teori, hem AB uygulamaları yönünden genel olarak irdelenmiştir. Bu işlem sırasından sermayenin serbest dolaşımı önündeki esas kısıtlamaların sadece yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerine izin verilmesi veya verilmemesi ile sınırlı olmadığı, esasen vergi mevzuatı ve uygulamaları açısından yabancı kavramı ve yabancı yatırımlarının vergilendirilmesi hususlarının etkisinin çok daha önemli olduğu gözlenmiştir. Bu bakımdan proje önerisinde yer almamakla birlikte taşınmazların vergilendirilmesinde vatandaş ve yabancı ayrımı ile vergileme uygulamalarının analizi, vergi rekabeti ve vergi farklılaştırması ile sermayenin serbest dolaşımı ve yabancıların taşınmaz edinimi arasındaki ilişkilerin değerlendirilmesi, özellikle AB düzenlemeleri yönünden irdelenmesi ile yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yapılacak ulusal düzenlemelerin AB ve rekabet hukuku açısından ortaya konulması ve bu alanda ulusal düzeyde yapılacak düzenlemelere vergileme konularının entegre edilmesi olanakları değerlendirilmiştir.

İnceleme sonuçlarına göre gerek AB hukuku ve diğer gelişmiş ülkelerin düzenleme ve

---

[520] Jäger, Case C-256/06.

[521] "*The Council shall, acting unanimously in accordance with a special legislative procedure and after consulting the European Parliament and the Economic and Social Committee, adopt provisions for the harmonisation of legislation concerning turnover taxes, excise duties and other forms of indirect taxation to the extent that such harmonisation is necessary to ensure the establishment and the functioning of the internal market and to avoid distortion of competition".*

[522] "Without prejudice to Article 114, the Council shall, acting unanimously in accordance with a special legislative procedure and after consulting the European Parliament and the Economic and Social Committee, issue directives for the approximation of such laws, regulations or administrative provisions of the Member States as directly affect the establishment or functioning of the internal market".

uygulamaları, gerekse uluslararası kurumların yaklaşımları birlikte değerlendirildiğinde, vergilemede yerli ve yabancı ayrımının yapıldığı ve yabancıların taşınmaz ediniminde vergi farklılaştırmasının yapılmasının bazı ülkelerin uygulamaları yönünden mümkün olduğu ortaya konulmuştur. Türkiye'de yatırımların karşılıklı korunması ve teşviki anlaşmaları ile AB müktesebatı dikkate alındığında taşınmaz edinen yabancıların kayıtlı veya kayıt dışı ticari faaliyetlerinin vergilendirilmesinde ABD, İsviçre ve Hollanda gibi ülkelerden birinin model alınması veya bunların karması bir model geliştirilmesinin zorunlu olduğu değerlendirilmektedir. Geliştirilen modelin AB anlaşmaları ve temel düzenlemelerle çelişmemesi ve özellikle sermayenin serbest dolaşımı önünde engel teşkil etmesi yerine Türkiye'de sıklıkla vurgulanan kayıt dışı ekonomik faaliyetlerin kayıt alına alınmasına hizmet etmesi temel hedef olmalıdır. Bu açıdan İsviçre'de uygulanan yabancıların vergilendirmesi modelinden yararlanılması önerilebilir. Özellikle alan çalışmalarının tamamlanmasında sonra ulaşılan sonuçlar da dikkate alınarak ulusal eylem planında konu ile ilgili vergileme sistemine yönelik model önerisi yapılmış olup, konu hem yerel idreler ve merkezi idare gelir kayıplarının asgari düzeye çekilmesi, hem de sermayesinin serbest dolaşımı ve rekabet hukuku yönlerinden özel önem taşımaktadır.

Yukarıda da belirtildiği üzere, gelir vergisi açısından "yabancı" veya "yerli" ayırımı bulunmamaktadır. Gelir vergisi açısından önemli olan gelirin elde edildiği dönemde şahsıların "tam" ya da "dar" mükellef olmasıdır. Bu nitelendirme ise uyrukluk üzerinden değil, gelirin ilişkin olduğu dönemde şahsın Türkiye'de ikamet edip etmemesi ya da Türkiye'de oturma süresinin ne kadar uzun olduğu ile ilgilidir. Bu durumda gelirin elde edildiği dönemde "ikametgahı" yani Medeni Kanun anlamında yerleşme niyetiyle oturulan yerin Türkiye olması durumunda, Türk ya da yabancı farkı gözetilmeksizin tam mükellefiyet üzerinden yani hem Türkiye'deki hem de yurtdışından elde edilen gelirlerin kaynağı ne olursa olsun Türkiye'de vergilendirilmesini gerektirir. Bu durumda yabancı ya da Türk ikametgahı Türkiye olan şahıs dünyanın neresinden elde edilirse edilsin bütün gelirlerini Türkiye'de vergi idaresine bildirmek ve topluca üzerinden vergi ödemek zorundadır. Bu durumda çifte vergilendirme durumunun ortaya çıkması muhtemeldir.

İkametgahın her zaman net olarak belirlenememesi durumları daha sıklıkla göründüğünden bu zorluk tamamlayıcı bir başka ölçütle yani "oturma süresi" ölçütü ile ölçülmektedir. Buna göre ikametgahın tam olarak Türkiye olduğu belirlenemezse, kira geliri ya da örneğin değer artış kazancı elde eden şahsın Türkiye'de vergilendirmenin söz konusu olduğu takvim yılında 6 aydan fazla "oturup" oturmadığına bakılır. Oturmanın bir meskende olması gerekli değildir. Hatta satın alınan taşınmazsa oturulması da gerekmez. 6 aydan fazla yani 183 gün Türkiye'de otelde, bir tanıdığının yanında, lojmanda vs. "oturan" şahıslar tam mükellef olurlar yani dünyadan elde edilen tüm gelirler Türkiye'de vergilendirilir. Bu durumda yine çifte vergilendirme riski ortaya çıkmaktadır.

Çifte vergilendirmenin önlenmesi için devletler birbirleriyle çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması imzalarlar. Anlaşmalar genellikle OECD veya Birleşmiş Milletler anlaşma modelleri üzerinden ülkelerin kendi iradeleriyle bir başka devletle müzakere ederek imzalamış oldukları anlaşmalardır. Gelişmiş ülkeler genellikle OECD modelini, gelişmekte olan ülkeler ise Birleşmiş Milletler modelini kullanmaktadırlar. Hangi model kullanılırsa kullanılsın dikkat çekilmesi gerekli olan ilk husus bu anlaşmaların ikili anlaşmalar olması ve çok taraflı olmamasıdır. İkinci husus bu anlaşmaların gelir ve servet vergilerine yönelik olmaları, harcama vergileri ile ilgili olmamasıdır. Bu durumda örneğin gelir vergisi veya emlak vergisi için geçerli olduğunu, ancak KDV için geçerli olmadığını belirtmek gerekir. Bu husus ayırımcı vergilendirme meselesi için önem taşır. Şöyle ki, anlaşma modellerinde, uluslararası vergilendirme ilkeleri gereğince, "ayırımcı vergilendirme yapmama" yasağına uygun ilkeler eklenmiştir. Örneğin OECD model anlaşmasının 24'üncü maddesi[523] "ayırımcılık yapmama ilkesi" (non-discrimination principle) başlığında özel düzenleme içermektedir. Model anlaşmada yer alan ayırımcılık yapmama ilkesi, Türkiye'nin imzalamış olduğu çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının pek çoğunda yer almaktadır. Örneğin yabancı taşınmazların edinilmesinde taşınmazı edinenin uyrukluğuna göre en fazla yabancı taşınmaz edinimlerinden birinin görüldüğü Almanya ile imzalanan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmasının 2011'de yenilenerek 2012'de yürürlüğe girmiş biçiminde, ilk anlaşmada olduğu gibi ulusa bağlı ayrımcı vergilendirilme yapılmasını engelleyen 23'üncü maddesi, 1. fıkrasına göre *"[b]ir Akit devletin vatandaşları, diğer bir Akit Devlette, bu diğer Devletin vatandaşlarının aynı koşullarda,*

[523] Düzenlemenin ilk paragrafı "uyrukluğa" bağlı ayrımcı vergilendirme yapılmayacağından bahsetmektedir.

*özellikle mukimlik yönünden, karşı karşıya kaldıkları veya kalabilecekleri vergilemeden ve buna bağlı mükellefiyetlerden farklı veya daha ağır bir vergilemeye ve buna bağlı mükellefiyetlere tabi tutulamayacaklardır. Bu hüküm aynı zamanda, 1'inci madde hükümlerine bakılmaksızın, Akit devletlerden birinin veya her ikisinin mukimi olmayan kişilere de uygulanacaklardır*". Öte yandan ayrımcılık yasağı teşebbüsler yönünden de geçerlidir. Buna göre "*Bir Akit Devlet teşebbüsünün diğer Akit Devlette sahip olduğu işyerinin bu Devlette vergilendirilmesi, bu diğer Devletin aynı faaliyetleri yürüten teşebbüslerinin tabi olduğu vergilemeye göre daha az lehe olmayacaktır. Bu hüküm,, bir Akit Devletin sadece kendi mukimlerine şahsi veya ailevi durumları dolayısıyla, vergileme amaçları bakımından uyguladığı şahsi indirimleri, vergi ve matrah indirimlerini diğer Akit Devlet mukimlerine de uygulamak zorunda olduğu yönünde anlaşılmayacaktır*." Benzeri hükümler, Türkiye'de en çok taşınmaz edinen yabancıların uyruk ülkeleri olan Rusya, İngiltere, Azerbaycan, Suudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri gibi ülkelerle imzalanan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında, genellikle 23 veya 24'üncü maddelerinde düzenlenmektedir.

# ONUNCU BÖLÜM

## AB'NİN YENİ ÜYE ÜLKELERİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ ALANINDA YAŞANAN DEĞİŞİM VE TÜRKİYE İÇİN ÖNEMİ

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Prof. Dr. Ayşegül MENGİ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

## 1.GİRİŞ

AB'nin kurucu ülkeleri ile yeni üye olmuş ülkelerde hazırlık süreci, tam üyelik ve sonrasında yabancılara (AB üyesi ülkeler ile diğer ülkelerin vatandaşlarına) taşınmaz edinimde sağlanan avantajlar ve getirilen kısıtlamaların ülke uzmanlarının raporları ve bazı ülkelerde yerinde yapılan incelemenin sonuçları ile mevzuat ve uygulamaların AB hukuku ve sermayenin serbest dolaşımı yönünden değerlendirilmesi yapılmıştır. Detaylı incelenen yapılan AB ülkelerinden seçilen uzmanların raporları ile özellikli bulunan birkaç ülkede yerinde inceleme yapılarak yerinde gözlem ve inceleme, veri toplama ve literatür araştırmaları ile yürütücü kuruluş bünyesindeki proje ofisinde yapılacak çalışmalara dayalı olarak;

- AB'nin kurucu ülkeleri (Almanya, Hollanda ve Fransa gibi) ve eski üye ülkelerde (İngiltere, İspanya, Danimarka ve Yunanistan) yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine yönelik uygulamaların AB rekabet hukuku yönünden analizi ve sonuçlarının raporlanması,
- AB'ye yeni üye olmuş ülkelerde (Polonya ve Romanya) hazırlık süreci, tam üyelik ve sonrasında yabancıların (AB üyesi ve diğerleri) taşınmaz edinimi alanında sağlanan avantajlar ve getirilen kısıtlamaların AB hukuku ve sermayenin serbest dolaşımı yönünden analizi ve sonuçlarının raporlanması,
- Türkiye-AB müktesebatı yönünden kurucu ülkeler, eski üyeler ve yeni üye ülkelerin deneyimlerinden çıkarılabilecek derslerin raporlanması ve sunumu,
- AB müktesebatı çerçevesinde konunun uygulamalarının üye ülkelerin ulusal hukuklarına bırakılmış olması nedeniyle ülke uygulamalarına ilişkin kapsamlı ve sağlıklı bilgi eksikliğinin giderilmesi ve böylece AB ülkelerinde konuya ilişkin farklı uygulamaların ülkeler bazında tespit edilmesiyle konuya ilişkin kapsamlı ve yeterli bilgi açığının giderilmesini hedefleyen ulusal raporun hazırlanması ve sunumu.

Literatür analizine dayalı olarak AB'ye yeni üye olmuş ülkelerde özel olarak üyelik sonrası kısıtlama uygulaması devam eden taşınmaz türlerine ilişkin kapsamlı analiz ve değerlendirme çalışmasının sonuçları aşağıda özetlenmiştir:

## 2. AB ANLAŞMALARI VE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİM HAKLARININ KISITLANMASI

Avrupa Ekonomik Topluluğunun (European Economic Community) kuruluş antlaşması (Roma Antlaşması), Tek Avrupa Senedi (Single European Act, 1987), 1992 tarihli Avrupa Birliği Anlaşması ve 1997 tarihli Amsterdam Anlaşmasında yabancıların (diğer AB ülkeleri vatandaşları ve üçüncü ülke vatandaşları dahil) taşınmaz edinimine ilişkin hiçbir düzenleme yer almamaktadır. Yabancılara sağlanan haklar v taşınmaz edinimi konusu genel ilkeler çerçevesinde, üye üyelerin iç düzenlemelerine bırakılmıştır.

Avrupa Birliği'nin İşleyişi Hakkında Anlaşmanın (TFEU- Treaty on the Functioning of the European Union) 345. maddesine göre "anlaşmaların, üye devletlerin mülkiyet sistemini düzenleyen kurallarına hiçbir şekilde halel getirmemesi" esastır. Bu madde kapsamında üye devletlerin mülkiyet sistemine zarar vermeyecek şekilde anlaşmaların yapılmasına özen gösterilecektir. AB'nin her üye ülkenin mülkiyet hakları üzerinde otoritesi yoktur. Anlaşmanın 345. maddesi, her üyenin kendi ülke sınırları içindeki mülkiyet haklarını koruma altına almaktadır. Mülkiyet haklarına ilişkin toplumsal düzenlemeler üye devletlerin kendi hesabındadır. Üye devletler kendi sınırları içinde kısıtlamaya ilişkin düzenlemeler ve mülkiyet haklarına ilişkin düzenlemeler yapabilirler, ancak ayrımcılık yapılmaması önemli bir husustur.

AB'de dört ekonomik temel haklar kapsamında taşınmaz edinimin ele alınması gerekir. Bunlar kısaca aşağıda özetlenmiştir:

- **İşçilerin Dolaşım Serbestisi (TFEU Md.345):** İşçilerin dolaşım serbestisi, işçinin çalışacağı yeri kendisinin seçmesini garantilemektedir. Bu nedenle işçiler "çalışmanın diğer şartları" olarak tanımlanan asıl konutlarını edinebilmektedirler. Bu kural ikinci konutlara da uygulanmaktadır. Burada bahsedilen işçilerin dolaşım serbestisi işçiye çalışacağı yeri kendi seçme garantisi vermekte ve bunun için de asıl yaşayacakları konutu edinme hakkına sahip olabilmekteler. İşçilerin yaşayacakları asıl konut (diğer deyişle birinci konut) Almanya'da çalışabilmenin (iş ve istihdam sağlamanın) diğer şartı olarak tanımlanmaktadır. Bu husus Anlaşmanın 45. maddesinin 2. paragrafında açıklanmıştır. Aynı düzenleme ikinci konut için de geçerli yani işçiler ikinci konutların yerini seçme hakkına da sahipler ve bu da 'çalışma hayatının

bir parçası' olarak tanımlamışlardır. Bir anlamda birinci konut ve ikinci konut edinebilmenin gerekçeleri iş ve istihdam sağlamalıdır. Bu düzenleme hem yabancılar, hem de vatandaşlar için uygulanmaktadır.

- **Kuruluş Hakkı (TFEU Md.345):** Kuruluş hakkı, serbest çalışan işçileri, kuruluşlarının ve firmalarının işleyişlerini korumaktadır. Bu serbestinin önkoşulu ticarette ve tarımda kendi hesabına çalışıyor olmaktır. Taşınmazlar arasında fabrika binası önemlidir. Anlaşmanın 345. maddesi taşınmaz edinimine dahili ve özel amaçla izin vermektedir. Bu arada çalışanların asıl ve ikinci konutlar edinimleri arasında ayrım yapılması da yasaklanmıştır. Kişilerin dolaşım ve yerleşme özgürlüğü ile hizmet sunumu serbestisi, 12 Ocak 1967 tarihli 67/43/EEC Konsey Direktifi (Yönetmeliği) kapsamında işleme tabi tutulmaktadır. Benzer biçimde taşınmaz edinimlerinde 67/43/EEC Yönetmeliği uygulanmakta olup, bu yönetmelik, serbest çalışanların kuruluş hakkına ilişkin kısıtlamaların iptal edilmesini öngörmektedir.
- **Hizmet Sunma Serbestisi (TFEU Md. 56):** Bu düzenleme, serbest çalışanlara üye devletler arasında kalıcı veya geçici bazda hizmet sunma hakkı sağlamaktadır. Diğer temel haklarla kıyaslandığında bu hak, toplumsal özgürlük karakteri taşımaktadır. Taşınmaz edinimleri için, üretici fayda sağlayacak ülkeye taşınıyorsa önemlidir. Eğer üretici için esassa taşınmaz edinmelerine izin verilir.
- **Sermayenin Serbest Dolaşımı (TFEU Md.63):** Sermayenin serbest dolaşımı, sermayenin sahibi ve alıcısı olan tüm özel ve tüzel kişileri korumaktadır. İkamet yerine bağlı değildir ve daha da önemlisi uyruktan bağımsızdır. Buna göre üye devletler arasında ve üye devletlerle üçüncü ülkeler arasındaki sermaye hareketlerine uygulanan tüm kısıtlamalar yasaktır. Diğer bir deyişle sermayenin serbest dolaşımı Avrupa Birliği üye ülkesi olmayanlara da uygulanmaktadır. Asıl ve ikinci konut ayırımı yapmaya ihtiyaç yoktur.

Yukarıdaki açıklamalara ilave olarak yabancılara söz konusu anlaşma ile tanınan haklar ve serbestilerin "kamu düzeni", "kamu güvenliği" ve "kamu sağlığına" aykırı olmaması temel ilke olacaktır. Anlaşmanın 45. maddesinde kişiler, hizmetler ve sermayenin serbest dolaşımı ana başlığı altında Birlik içinde işçilerin serbest dolaşımının sağlanacağı, işçilerin serbest dolaşımı, üye devletlerin işçileri arasında istihdam, ücret ve diğer çalışma koşulları bakımından, uyrukluktan kaynaklanan nedenlerle yapılan her türlü ayrımcılığın kaldırılmasını gerektirdiği ve işçilerin serbest dolaşımı, kamu düzeni, kamu güvenliği ve halk sağlığı gerekçeleriyle getirilen sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla, (i) yapılmış iş tekliflerini kabul etme, (ii) bu amaçla üye devletlerin topraklarında serbestçe dolaşma, (iii) bir üye devlette, o devlet uyruklarının istihdamını düzenleyen kanun, ikincil düzenleme ve idari kurallara uygun olarak çalışmak amacıyla ikamet etme ve (iv) Komisyon tarafından hazırlanacak uygulama tüzüklerindeki koşullara uygun olarak, bir üye devlette istihdam edildikten sonra o üye devlet topraklarında kalma haklarını içermektedir. Sermaye ve ödemelere ilişkin 63. maddede ise söz konusu bölümde yer alan hükümler çerçevesinde, üye devletler arasındaki ve üye devletlerle üçüncü ülkeler arasındaki sermaye hareketlerine uygulanan tüm kısıtlamalar yasaklanmıştır. Anılan 63. madde hükümleri, gayrimenkul yatırımları da dahil doğrudan yatırımlar, iş kurma, mali hizmetlerin sunulması veya menkul kıymetlerin sermaye piyasalarına kabulünü içeren üçüncü ülkelere yönelik veya bu ülkeler kaynaklı sermaye hareketlerine ilişkin olarak, ulusal hukuk ya da Birlik hukukuna göre 31 Aralık 1993 tarihinde mevcut kısıtlamaların üçüncü ülkelere uygulanmasına halel getirmez. Bulgaristan, Estonya ve Macaristan'ın iç hukuklarındaki sınırlamalar bakımından söz konusu tarih 31 Aralık 1999'dur. Avrupa Parlamentosu ve Konsey, olağan yasama usulü uyarınca hareket ederek, üye devletlerle üçüncü ülkeler arasında sermayenin serbest dolaşımı hedefini en ileri düzeyde gerçekleştirmeye gayret ederek ve Antlaşmalar'ın diğer Bölümlerine halel gelmeksizin, üçüncü ülkelere yönelik veya bu ülkeler kaynaklı gayrimenkul yatırımları da dahil doğrudan yatırımlar, iş kurma, mali hizmetlerin sunulması veya menkul kıymetlerin sermaye piyasalarına kabulünü içeren sermaye hareketleriyle ilgili tedbirleri kabul eder. Bu paragrafa istisna olarak, Konsey, özel yasama usulü uyarınca hareket ederek ve Avrupa Parlamentosu'na danıştıktan sonra, üçüncü ülkelere yönelik veya bu ülkeler kaynaklı sermaye hareketlerinin serbestleştirilmesi bakımından Birlik hukukunda geri adım teşkil eden tedbirleri oybirliğiyle kabul edebilir.

Anlaşmanın 65. maddesi hükümleri üye devletlerin; (i) yerleşik oldukları veya sermaye yatırımı yaptıkları yere göre aynı durumda bulunmayan vergi mükellefleri arasında ayrım yapan ulusal vergi mevzuatının ilgili hükümlerini uygulamak, (ii) özellikle vergilendirme ve finansal kuruluşların basiret esasına göre denetimi konularında ulusal kanun ve ikincil düzenlemelerin ihlalinin önlenmesi amacıyla gerekli tüm tedbirleri almak, idari ya da istatistiksel bilgi toplanması

amacıyla sermaye hareketlerinin beyanına ilişkin usulleri belirlemek, kamu düzeni veya kamu güvenliği gerekçelerinin haklı kıldığı tedbirleri almak haklarına halel getirmez. Ancak açıklanan belirtilen tedbirler ve usuller, 63. maddede öngörülen sermayenin ve ödemelerin serbest dolaşımı bakımından keyfi bir ayrımcılık veya örtülü bir kısıtlama aracı oluşturamaz. Gerek Anlaşma metninde, gerekse ilgili dokümanlarda "kamu düzeni", "kamu güvenliği" ve "kamu sağlığı" kavramlarının somut ölçütlerinin açıklanmadığı ve belirtilen ölçütlere göre yapılacak değerlendirmenin genellikle subjektif olmaktan kurtulamayacağı açıkça vurgulanmalıdır.

Etkin taşınmaz alım-satımı ve fonksiyonel taşınmazların (arazi) piyasası, ekonomik gelişme ve büyüme açısından önemli rol oynamaktadır. Yabancıların da dahil olduğu bir taşınmaz alım-satımı (değiş-tokuşu), üretkenliği (verimliliği), sermaye girişini, teknoloji ve bilgi gelişimini artıracak ve ekonomik gelişmeyi canlandıracaktır. Bu yaklaşım AB'ye üye ülkelerin taşınmaz bakımından da tek bir serbest piyasa altında birleştirilmesi fikrini destekleyecek nitelikte bulunmaktadır. Özellikle 2004 yılında AB'ye tam üyelik için müzakerelere başlayan aday ülkelerde "sermayenin serbest dolaşımı" kapsamında AB üyesi ülkelerin vatandaşları olan yabancılara taşınmaz edinimi hakkının verilmesi konusunda oldukça çetin bir dönem olmuştur. Belirtilen ülkelerde özellikle yabancılara "tarım ve orman arazilerinin mülkiyetlerinin ediniminin kısıtlanması" konusunda mevcut ulusal hükümlerin devamı talep edilmiştir. İstisnalar olmakla birlikte bu tip kısıtlamaların, tarım kesiminin sosyo-ekonomik yapısı, arazilerin piyasa değerleri arasındaki farklılıklar ile yerel kırsal kredi piyasalarında yaşanabilecek sorunları azaltmak amacına yönelik olduğu vurgulanmaktadır. Bu kısımda AB'ye yeni üye ülkeye olan Çek Cumhuriyeti, Estonya, Letonya, Litvanya, Macaristan, Polonya, Slovakya, Bulgaristan, Romanya, Güney Kıbrıs ve Malta gibi ülkelerde geçiş sürecinde yabancıların taşınmaz edinimi ve özellikle tarım ve orman arazilerinin yabancılar tarafından edinimi sürecinde mevcut ulusal hükümlerini AB ile uyumlaştırma konusunda sağlanan imtiyazlar ve etkileri ele alınmıştır.

Geçiş sürecinde; AB'ye tam üyelik sonrası genel olarak yabancıların tarım arazisi satın almalarına imkan verilmemiştir. Çek Cumhuriyeti, Estonya, Macaristan, Letonya, Litvanya ve Slovakya için geçiş süreci 7 yıl ve Polonya için 12 yıldır. Ancak taşınmaz edinimindeki kısıtlamaların uygulanışı açısından farklılıklar vardır. Örneğin, yabancının nasıl tanımlandığı ve yabancının tarım arazisi almak konusunda hangi şartları yerine getirmesi gerektiği konusunda olduğu gibi. Taşınmaz ediniminin bazı istisnaları da bulunmaktadır. Örneğin, Litvanya'da yabancı şirketlerin tarım arazisi ediniminde kısıtlama bulunmamaktadır. Bazı doğru Avrupa ülkelerinde tarımsal faaliyet yapmak üzere yabancıların kurdukları şirketlerin arazi edinimlerinde kısıtlama uygulanmamaktadır. Diğer yandan AB'ye yeni üye olan bütün ülkelerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kısa veya uzun süreli arazi ve tarım arazisi kiralamalarında herhangi bir kısıtlama uygulaması yapılmamıştır. AB'ye yeni üye ülkelerde işletmecilik faaliyetleri için taşınmaz ediniminin önüne engel çıkarılmaz iken, özellikle gıda ve lif güvenliğini sağlamak bakımından tarım ve orman arazilerinin yabancıların mülkiyetine geçişini kısıtlamak konusunda genel bir eğilim ortaya çıkmıştır. Ancak yeni üye ülkelerin tam üyelik müzakerelerinde belirli bir geçiş dönemi istedikleri, geçiş dönemi içinde yabancı edinimlerine yönelik mevzuat ve uygulamalarda taahhütlerine uygun işlemleri yapma konusunda çalışma yürüttükleri gözlenmiştir. AB'ye yeni üye ülkelerin tam üyelik müzakereleri ve geçiş sürecinde yaşadıkları deneyimler, Türkiye ve yeni üye olma yolundaki ülkeler için model teşkil edebilecektir. Bu bakımdan AB'ye yeni üye ülkelerin üyelik öncesi ve sonrası dönemlerine ilişkin karşılaştırmalı bir analizi yapılmış ve Türkiye için bazı dersler çıkarılmıştır (Ek Çizelge 1).

## 3. ÜLKELER YÖNÜNDEN DURUM ANALİZİ VE KISITLAMALARIN VARLIĞI

- **Polonya:** Ülkede 1 Mayıs 2016 tarihinde AB'ye üye ülkeler veya Avrupa Ekonomik Alanı'nın parçası olan ülkeler kısıtlama olmaksızın tarım arazisi de dahil olmak üzere taşınmaz satın alabileceklerdir. Ancak 24 Mart 1920 tarihinde yürürlüğe konulan yabancıların tarım arazisi edinimlerine ilişkin yasak, AB ve Avrupa Ekonomik Alan dışından ülkeler için devam edecektir (Ek-1). 24 Mart 1920 tarihli Yabancıların Taşınmaz Edinimlerine İlişkin Kanunun 1. maddesine göre, geçiş sürecinde, yabancılara arazi satışı özel bir işleme tabi olup, İçişleri Bakanlığı'nın ve Tarım ve Kırsal Gelişme Bakanlığı'nın (Ministry of Agriculture and Rural Development) özel izin alınması gerekmektedir. Adı geçen Bakanlığın Kırsal Taşınmazlar Dairesi'nin söz konusu taşınmazda önalım hakkı bulunmaktadır. Aynı kural bir yabancının Polonya'da tarımla uğraşan bir firmayı ya da firmanın hisselerinin bir kısmını satın almak istemesi halinde de geçerlidir.

Yabancıların tarım arazisi edinmesini kısıtlayan yasalar sadece Polonyalı olmayan özel gerçek kişilere değil özel hukuk tüzel kişilerine de uygulanmaktadır. Aynı zamanda merkezi Polonya'da olup kontrolü yabancı özel gerçek veya tüzel kişiler için de geçerlidir. Ancak İçişleri Bakanlığı ve Tarım ve Kırsal Gelişme Bakanlığı'nın iznine tabi olmayan bazı istisna durumlar da bulunmaktadır. Eğer söz konusu yabancı bir Polonyalı ile evli ise ve Polonya'da en az 2 yıldan beri yerleşikler ise tarım arazisi edinebilmektedirler. Aynı zamanda en az 5 yıldan beri Polonya'da yerleşik olup, kalıcı yerleşik statüsüne hak kazanan kişilerde tarım arazisi satın alabilirler (24 Mart 1920 Kanun Md. 8(1)). Bu istisnalar sınırda olan tarım arazileri için ve 1 hektardan büyük tarım arazileri için geçerli değildir. Bu geçiş süreci AB'ye üye ülke vatandaşı ve Avrupa Ekonomik Alanı'nın parçası olan ülkeler için geçerli değildir. Böyle durumlarda, tarım arazisinin kiralanması söz konusudur. Yabancı, tarihi belirlenmiş bir süreç için kira sözleşmesi imzalamak ve Polonya'da yasal olarak ikamet etmek durumundadır. Tarım arazisi kiralamış olan serbest çalışan çiftçiler, kira sözleşmesi altında haklarını özel kişilere devredebilirler. Yabancının tarım arazisi alma esnasında sunmakla yükümlü olduğu evraklar, satıcının kendi rızasıyla sattığını gösteren belge, imar planıdır. Yabancının gerçek değil özel hukuk tüzel kişisi olduğu durumlarda, alıcının finansal durumunu gösteren bir kanıt gereklidir. Bu son istek, alıcının taşınmazı satın alabilmek için yeteri kadar finansal gücünün olduğunu kontrol etmek maksatlıdır.

- **Çek Cumhuriyeti:** Çek Cumhuriyetinde yabancılar kavramı; Çek vatandaşı olmayan kişiler (gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri) olarak tanımlanmakta olup, bu kişiler 2011 tarihine kadar tarım arazisi edinememekteydiler (Kanunlar Külliyatı Md. 219/1995). Ancak arazi ediniminde önemli istisnalar da bulunmaktadır. Birincisi, eğer yabancının Çek vatandaşlığı da bulunuyorsa veya Çek biri ile evli ise tarım arazisi edinebilmesi mümkün olmaktadır. Yabancılar miras yoluyla da veya önalım hakkıyla da tarım arazisi edinebilir. Ayrıca yabancının elinde bulunan bir arazi diğerinden ayrılamıyorsa da o araziyi edinebilmeleri mümkündür. Son olarak AB üye ülke vatandaşı eğer kendi hesabına çalışan-serbest çalışan bir çiftçi ise de tarım arazisi edinebilir- en az 3 yıldan beri kalıcı yerleşik olmak koşulu ile. Bu şu anlama gelmektedir; gerçek kişiler kalıcı yerleşik ise ve Çek Cumhuriyeti'nde kiralık arazi üzerinde an az 3 yıldan beri çiftçilik yapıyorsa - yabancı tüzel kişi ortaklı Çek yasal şirketler için de geçerli- özel tarım arazisi edinebilirler. Çiftçiler dürüst olduklarını, konu ile profesyonel ilgilendiklerini ve Çek dili bildiklerini ispatlamak zorundadırlar. Arazi Koruma Kanununa (Land Protection Law) göre resmi şekilde çiftçi olarak kayıt olmak dışında edinim için ayrı özel bir durum gerekmektedir. Arazinin miktarı hususunda bir kısıtlama olmamakla beraber, sadece özel kişilerin devlet arazileri edinebileceği unutulmamalıdır. Son olarak Çek Cumhuriyeti'nde arazi kiralamak ve kullanmak amacında olan AB'ye üye ülke vatandaşlarına hiçbir kısıtlama bulunmamaktadır.
- **Estonya:** 2011 yılına kadar Estonya'da yabancılara tarım arazisi kısıtlamaları mevcut iken Taşınmaz Edinimine İlişkin Kısıtlamalar Kanun (Restrictions of Acquisition of Immovables Act) uyarınca bazı istisnalar da bulunmaktadır. Öncelikle bu kanun, 10 hektardan daha küçük araziler için yabancılara edinim konusunda bir kısıtlama getirmemiştir. Sadece 10 hektardan büyük araziler yabancıya kısıtlıdır. İkinci olarak, Estonya'da yerleşik olup en az 3 yıldan beri çiftçilikle uğraşan AB'ye üye ülke vatandaşlarına da 10 hektar kısıtlaması getirilmemiştir. Ayrıca yasal şirketler için de aynı şartlar geçerlidir. Üçüncü olarak, eğer özel ya da yasal tüzel kişi bu gereklilikleri karşılamıyorsa, ülke yöneticisinin izni olduğu sürece arazi edinebilir. İznin çıkması, başvuranın araziyi kullanım planını, finansal durumunun yeterli olduğunu ve yeteri kadar tecrübesi olduğunu ispatlamak zorundadır. Ülke yöneticisi izni, başvuran en az 6 aydır Estonya'da bulunuyor ise veya en az 1 yıldır tarım ürünleri üretiminde deneyimi olduğu sürece verir. Son olarak Estonya vatandaşı olmayan herhangi bir gerçek ya da özel hukuk tüzel kişisinin aşağıdaki küçük adalarda ve sınır bölgelerinde tarım arazisi edinmesi yasaktır:
- Saaremaa, Hüumaa, Muhu ve Vormsi dışındaki deniz adaları,
- Ida-Virumaa Bölgesinde Narva, Narva-Joesuu ve Sillamae ve kırsal belediye sınırları içinde bulunan Alajoe, Iisaku, Lluka, Toila ve Vaivara Bölgeleri,
- Polvamaa Bölgesinde kırsal belediye sınırları içinde olan Mikitamae, Orava, Rapina ve Varska Bölgeleri ve
- Vorumaa Bölgesinde kırsal belediye sınırları içinde olan Meremae, Misso ve Vastseliina Bölgeleri.

Yabancıların taşınmaz edinimlerinin yasaklı olduğu yukarıdaki bölgelerde "devletin lehine olan edinim durumlarında" yabancı edinimlerine izin verilebilmektedir. Ancak hangi edinim işlemlerinin devlet yararına ve hangilerinin devletin zararına olduğuna karar vermede kullanılacak ölçütlerin tespit edilmediği ve bu yöndeki kararların genellikle subjektif olduğu vurgulanmalıdır.

• **Macaristan:** Ülkede serbest çalışan, yasal olarak Macaristan'da yaşayan ve en az 3 yıldan beri çiftçilik yapan AB'ye üye ülke vatandaşlarının tarım arazisi edinebilmeleri bir istisnadır. Bu AB'ye üye ülke vatandaşları için tıpkı Macaristan vatandaşına olduğu gibi 300 hektar kısıtlamasından başka herhangi bir özel kural veya kısıtlama yoktur. Önalım hakkı yabancılara da aynı şekilde uygulanmaktadır. AB üye ülke vatandaşları dürüstlüklerini resmi belgelerle ispatlamalıdır. Göçmen otoritelerinden alınan resmi sertifika ile bölgenin tarım bürolarından alınan bir sertifika AB'ye üye ülke vatandaşının edinmek zorunda olduğu dokümanlardır.

• **Letonya:** Letonya tarım arazisi ve orman arazisi satın alma amacında olan AB'ye üye ülke vatandaşlarına ve yasal şirketlere kısıtlama getiren ülkelerden biridir. Yabancılar sınır bölgelerinde, doğal rezerv alanlarında ve doğal parklarda tarım dışı arazi dahi edinemezler. Aynı zamanda Baltık denizi kıyılarında, özel koruma statüsünde olan Riga plajında, kamu sularında da arazi edinilemez. Ancak bir takım istisnalar bulunmakta olup, bunlar kısaca aşağıda özetlenmiştir: Öncelikle AB'ye üye ülke vatandaşları Letonya'da 3 yıldan beri kesintisiz yaşadıklarını ve çiftçilikle uğraştıklarını ispatlarlarsa tarım arazisi edinebilirler. Ancak edinimden en az 3 yıl önceden beri o araziyi kiralamış oldukları takdirde arazinin belli bir parselini edinmelerine izin verilmektedir. Mülkiyet haklarını edinmeden önce belediyenin rıza göstermesi gerekmektedir. İkinci olarak AB üyesi ülke yasal şirketleri geçiş sürecinde tarım ve orman arazisi edinemezler. Şirketin en az % 51'i Letonyalı bir şirkete, Letonya hükümetine veya belediyesine ait olduğu takdirde herhangi bir kısıtlama yoktur. Son olarak, şu da belirtilmelidir ki yukarıdaki yabancı edinimlerini izleyen resmi bir araştırma-soruşturma merkezi yoktur.

• **Litvanya:** Litvanya'da geçiş sürecinde yabancının tarım arazisi edinimini kısıtlayan ülkelerdendir. Bununla beraber bazı istisnalar da bulunmaktadır. Kalıcı yerleşik olup en az 3 yıldan beri Litvanya'da yaşayan yabancılar, ancak edinimden önce kiralamış olduğu parsel kadar veya ülkenin herhangi bir yerinde yine ancak o büyüklükte tarım arazisi edinebilir. 2003 yılı itibariyle aynı istisna yabancı yasal şirketler veya bayisi Litvanya'da bulunan diğer organizasyonlar için de geçerlidir. Litvanyalı bir şirketin tarım arazisi edinebilmesi için tarımdan elde ettiği son 2 yıllık gelirin toplam gelirinin en az % 50'sini oluşturuyor olması lazımdır. Litvanya vatandaşı ile evlenen bir yabancı, resmi olarak Litvanya vatandaşı olmadığı sürece arazi edinemez. Bu kişi ancak müşterek malik olabilir ve boşanma esnasında tazminat talep edebilir.

• **Slovakya:** 2004 tarihli Kambiyo Kanunu'na (Foreign Exchange Act No:312/2004) göre yabancı Slovakya'da kalıcı yerleşik olmayan özel gerçek kişi veya Slovakya'da kurulmuş olmayan tüzel kişi olarak tanımlanmıştır ve bazı kısıtlamalar bulunmaktadır. Aynı zamanda bazı özel istisna durumlar ve pratikte uygulamalar vardır. Öncelikle Slovakya'nın AB'ye girişinden sonra en az 3 yıl tarım arazisi kiralamış olan ve yaşama izni olan yabancılar arazi edinebilir. Bu durumlarda alıcı ve satıcının kira sözleşmesinde ikili imzasına gerek duyulmaktadır. Ek olarak yabancılar miras yoluyla veya müşterek mülkiyet durumlarında önalım hakkıyla da arazi edinebilirler. 40/1964 Sayılı Medeni Kanun (Foreign Exhange Act) göre AB'ye üye ülke vatandaşı olmayan yabancılar Slovakya'da tarım arazisi edinemezler. Ancak, yabancılar Slovakya'da kayıtlı yasal şirket kurma yoluyla tarım arazisi edinebilirler. Ticaret Kanunu'na (Commericial Code) göre şirket kurma prosedürleri herhangi bir Slovak vatandaşıyla aynı haklara sahiptir.

AB'ye yeni üye olan ülkelerde uygulanan kısıtlamaların mülkiyet kısıtlamalarına ilişkin olduğu, kiralamaya ilişkin bir kısıtlama olmadığı görülmektedir. Arazinin el değişiminde sermaye piyasalarının, sigorta piyasalarının ve girdi maliyetlerinin de etkili olduğu, devir işlemlerinin maliyetlerinin ve eksik mülkiyet haklarının bulunmasının da etkili olduğu gözlenmektedir.

Arazi satışı-Arazi kiralanması: Gelişmiş ülkelerde diğer AB'ye üye ülkelerinde (EU-15) ve AB'de de olduğu gibi arazinin kiralanması çok yaygın bir durumdur ki, bu ülkelerin birçoğunda tarım arazilerinin yarısı çiftçiler tarafından kiralanmıştır. AB-15 ülkelerindeki istatistikler kiralık arazi oranlarında farklı varyasyonlara rastlanmıştır. Örneğin, Belçika'da kiracıları koruyan sağlam yasalardan dolayı nerdeyse tarım arazilerinin % 70'i kiralanmış iken, İtalya'da bu oran sadece % 26'dır. Yeni üye ülkelerde de arazi kiralamak önemli bir yer tutmakta olmasına rağmen ülkeler arasında değişik varyasyonlar söz konusudur. Slovakya ve Çek Cumhuriyeti'nde arazilerin % 90'ı kiralanmış iken, Macaristan, Estonya ve Litvanya da bu oran % 50-% 60 arasında seyretmekte, Letonya ve Polonya 'da ise % 25'lere düşmektedir.

Arazi Satışının veya Kiralanmasının Etkinliği: Sermaye piyasaları arazi satışının etkinliğini birçok yönden engellemektedir. Öncelikle sermaye piyasalarının iyi gitmediği durumlarda insanlar kendi sermayelerini kullanmak zorunda kalmaktadırlar. İkincisi yine sermaye piyasalarının iyi gitmediği durumlarda para bulundurmanın iyi bir muhafaza olmadığını düşünenler için arazi bir yatırım aracı olarak görülmekte ve spekülatif maksatlarla insanlar arazi edinebilmektedirler.

Üçüncüsü enflasyona karşı arazi bir garanti olarak görülmektedir. Son olarak insanlar araziyi üretim maksatlı kullanmaktan öte prestij, yaşam stili ve aile geleneği, zenginliği muhafaza etmek maksadıyla edinmektedir.

Devir masrafları- noter ücretleri, harçlar vs- çok yüksek olabilmektedir. Etkin bir arazi piyasası, araziyi az verimli kullanandan çok verimli kullanacak olana doğru olmalıdır.

Devir ücretlerinin yüksek olduğu, çiftçinin arazide üretime uyumunun zor olduğu, çok üretkenden ziyade az üretkene doğru arazinin el değiştirdiği durumlarda arazinin kiralanması satışına oranla daha çok avantajlıdır. Çünkü daha az devir ücretlerine karşılık daha değişken uyum ve uygulama imkanı sağlanmaktadır. Sınırlı sermaye harcaması gerektirirken, likiditesi daha yüksek verimli yatırım sağlamaktadır. Yeni üye ülkelerde geçiş sürecinde devir masrafları oldukça yüksek seyretmiştir. Ayrıca geçiş sürecinde çiftçiler ve arazi sahipleri piyasa şartlarından ve kurumların uygulayacakları düzenlemelerden çok da haberdar değillerdi. Bu şartlarda değişken ve kısa vadeli kiralama sözleşmeleri satın alma ve uzun vadeli sözleşmelere tercih edilir durumdadır.

Mülkiyet Haklarındaki Eksiklikler, Devir Masrafları ve Diğer Yasal Kısıtlamalar: Piyasadaki eksikliklerin yanı sıra, mülkiyet haklarındaki noksanlar, devir masraflarının yüksekliği ve mülkiyet haklarının uygulama şekli de arazi piyasalarının gelişmesinde önemli faktörlerdir. Yeni üye ülkelerde 1990'larda arazi mülkiyet haklarının büyük kısmında özelleştirilmiştir. Her ne kadar çoğu arazi özelleştirilmiş olsa da henüz tam olarak tamamlanmamış ve mülkiyet haklarına ilişkin sorunlar da tam olarak çözülmemiştir. Yeni üye ülkelerde kayda değer oranda tarım arazisi hala devletin sahipliğindedir. Gelecekte özelleştirmeye ve eski haline getirmeye konu olabilir. Mevcut belirsizlikler arazinin devrini ve kullanımını etkilemektedir. Örneğin Polonya'da toplam tarım arazilerinin % 19'una denk gelen 3 milyon hektarlık alana hala devlet sahipken, Litvanya'da 2000 yılından 2006 yılına kadar toplam tarım arazilerinin % 60'ından fazlası özel sektörün elindedir.

Diğer taraftan AB'ye yeni üye olan ülkelerde arazi mülkiyeti kayıt sistemi çok zayıf olduğundan bilgi kaybı veya miras ile ilgili sıkıntılar olmaktadır. Bu ülkelerde müşterek mülkiyet sorunları hala çözülememektedir. Geçiş sürecinde olan ülkelerde yapılan bazı araştırmalara göre, merkez Avrupa'da bile arazi piyasaları devir ücretlerine göre şekillenmektedir. Devir ücretlerinin ne kadar önemli rol oynadığını gösteren ve yıllara göre nasıl değişiklik gösterdiğini belirten bir kanıt olmasa da, Çek Cumhuriyetinde ve Slovakya'da devir masraflarının yıllara göre azaldığı dolaysız kanıt sayılabilecek istatistiklerle belirlenmiştir. Noter masrafları, vergiler gibi diğer masraflar olarak sayılabilecek masrafların Polonya, Bulgaristan, Litvanya ve Romanya gibi ülkelerde % 10 ile % 30 oranları arasında değiştiği tahmin edilmektedir.

AB piyasayı serbestleştirerek ve tek bir piyasaya entegre ederek arazi piyasalarını doğrudan etkilemiştir. Her ne kadar mülkiyet haklarına ilişkin kısıtlamalar olsa da AB'ye giriş aşağıdaki yönlerden yeni üye ülkeleri etkilemiştir:

- Kredi ve teknoloji piyasalarının gelişmesine neden olmuştur. Bu piyasalardaki gelişmeler çiftçinin verimliliğini, yatırımların ve karların büyümesine ve araziye olan talebin artmasına ve arazi değerlerinin yükselmesine neden olmuştur.
- Yerli ve yabancı yatırımcıyı yiyecek sektörüne ve tarım ticaretine yöneltmiştir.
- Yeni üye ülkelerin tarım işletmeleri için sübvansiyonlarının büyük oranda artmasına neden olmuştur. Geçiş sürecinde yeni üye ülkeler küçük miktarda sübvansiyonlardan yararlansa da sübvansiyonlar yeni üye ülkelerin tarım gelirleri düşünüldüğünde hissedilir etki yaratmıştır.

## 4. ARAZİ PİYASALARININ OLUŞUMU YÖNÜNDEN AB-15'LERLE YENİ ÜYELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

AB'ye yeni üye olmuş ülkelerin arazi piyasası için herhangi birinin belirleyebileceği ana trend şudur: "Arazinin kiralanması yoluyla el değiştirmesi kayda değer bir şekilde arazi satın alma yoluyla el değiştirilmesinden daha yüksektir". Aşağıda AB'nin ülke inceleme raporlarından yararlanılarak bu yönde bir değerlendirme yapılmıştır[524]:

[524] J.F.M. Swinnen ve L.Vranken, Land &EU Accession, Review of the Transitional Restriction By New Members States On the Acquisition of Agricultural Real Estate, Centre for European Policy Studies (CEPS), European Community, Brussels, 2009, http://ec.europa.eu/internal_market/capital/reports/index_en.htm Erişim Tarihi: 13.06.2013); P.Ciaian ve J.F.M. Swinnen, Land Market Imperfections and Agricultural Policy Impacts in the New EU Member States: A Partial Equilibrium Analysis, *American Journal of Agricultural Economics,* Vol. 88(4): 2006, s. 799–815.; R.Prosterman ve L. Rolfes, Review of the Legal Basis for Agricultural Land Markets in Lithuania, Poland and Romania", In: C. Csaki ve Z. Lerman (Eds), *Structural Change in the Farming Sectors in Central and Eastern Europe,* World Bank Technical Paper No. 465, World Bank, Washington, D.C., USA,2000.; L.Vranken ve J.F.M. Swinnen, Land Rental Markets in Transition: Theory and

**Arazi Satışları:** Bazı yeni üye ülkelerde arazi piyasası devam eden özelleştirme programlarından oldukça fazla etkilenmiştir. Polonya, Çek Cumhuriyeti ve Litvanya da daha çok hissedilirken diğerlerinde biraz daha az hissedilmektedir. Polonya'da 1994-2005 yılları arasında kamu tarafından gerçekleşen satışlar toplam tarım arazilerinin % 10'unu oluşturmaktadır. Çek Cumhuriyetinde son yıllarda kamu satışlarında gerek sayısal olarak gerekse parasal olarak artış göstermektedir. Bu artış 2000'li yıllarda başlamıştır. Litvanya'da özel mülkiyet 2000-2006 yılları arasında % 60 oranında artış göstermiştir. Kamu dışında özel şahıslardan yapılan satışlar zamana ve ülkelere göre farklılıklar göstermektedir. 1994-2005 döneminde tarım arazileri el değiştirmesi 100 bin adetken, bunun 1,7 milyon hektarı özel şahıslar tarafından yapılmıştır. Bu da toplam tarım arazilerinin % 10'una tekabül etmektedir. Çek Cumhuriyeti'nde son yıllarda özel şahıs satışları artış göstermiştir. 1993-2001 yılları arasında özel arazi satışları toplam tarım arazilerinin % 0,2-% 0,3'lük kısmına tekabül etmektedir. 2005'te bu oran % 3,3'e yükselmiştir. Slovakya'da arazi satış piyasasının toplam hacmi oldukça küçük kalmıştır. Macaristan'da 2004'te % 3'ten çok az miktarda arazi el değişimi gerçekleşmiş ancak bunların % 1,5'lik kısmı satışla gerçekleşmiş kalan kısmı önalım hakkıyla gerçekleşmiştir. Litvanya'da 2000-2003 yıllarında özel satışlar % 3 civarında sabit bir seyir göstermiştir. 2004 yılında AB'ye girmesiyle büyük bir artış göstermiş, özel tarım arazisi satışları % 5-% 7'lere artmıştır.

**Arazi Kiralanması:** Son yıllarda az miktarda azalış gösterse de hemen bütün yeni üye ülkelerde arazi kiralanması önemini korumaktadır. Bazı yeni üye ülkelerde (Polonya ve Çek Cumhuriyeti gibi) kiralama sözleşmelerinde kamu arazileri de dahil olmak üzere özelleştirmenin gelişmesiyle azalış gözlenmiştir. Tarım arazilerinin çiftçilik için kullanımının % 50'yi aştığı Slovakya, Macaristan, Çek Cumhuriyeti, Estonya ve Litvanya gibi ülkelerde arazinin kiralanması oldukça yaygın durumdadır. 2003-2005 yıllarında Macaristan'da arazi kiralanması % 3 civarında artış gösterirken diğer ülkelerde % 1 ile % 4 arasında değişen oranlarda düşme göstermiştir.

Polonya'da 1994 yılında 1 milyon hektardan daha fazla arazi kiralanırken, 2005'te kamuya ait tarım arazilerinin özelleştirilmeye başlanmasıyla 100 bin hektarın altına düşmüştür. Çek Cumhuriyetinde kullanılan tarımsal alanların (utilised agricultural area-UAA) (yaklaşık 3,3 milyon hektar) kiralama yoluyla el değiştirmiştir. Hala kayda değer miktarlarda kamunun sahip olduğu tarım arazileri bulunsa da özel şahıslar tarafından kiraya verilen tarım alanlarına bakıldığında UAA'nın % 74'ünün özel şahıslar tarafından kiralandığı görülmektedir. Slovakya'da UAA'ların % 90'ından fazlası kiralanmıştır. Çiftçi şirketlerin kiralama oranları özel şahıslarınkine oranla biraz daha fazladır. Macaristan'da işlenmiş arazilerin neredeyse yarıdan fazlası çiftçiler tarafından kiralanmış durumdadır. 2001-2003 yılları arasında kiralanmış arazi miktarı % 4,2 oranında düşüş gösterse de 2005'te tekrar % 3 oranında artış göstermiştir. Ortalama olarak, satış yoluyla arazinin el değiştirmesinden neredeyse 30 kat daha fazla arazi (bu da 3 milyon hektardan daha fazlasına tekabül etmekte) kiralama yoluyla el değiştirmiştir.

**Arazi Fiyatlarında Eğilimler:** Gerek arazi satışlarında gerekse arazinin kiralanmasında son yıllarda önemli artışlar olmuştur. 2000-2006 yıllarında Polonya'da ve Litvanya'da tarım arazilerinin reel fiyatlarında % 50 dolaylarında, Letonya'da ise % 250 artış gözlenmiştir. Benzer şekilde, 2000-2007 yılları arasında Çek Cumhuriyetinde arazi kira fiyatlarında 5100'den fazla, Slovakya'da % 160'dan fazla artış gözlenmiştir. Merkezi ve doğu Avrupa ülkelerinde bu çarpıcı fiyat artışlarının bir istisnası, Çek Cumhuriyeti'nde arazi fiyatlarının 2001'den sonra düşmesidir. Bunun nedeni, 2000'den sonra devletin çok fazla miktarlarda kamu arazilerini özelleştirmeye açarak arazı artırmasıdır. Özellikle 2002'de bu rakam oldukça fazladır. Dolayısıyla birçok arazi piyasa değerinin altında satışa sunulmuştur. Arazi fiyatlarındaki istisnai artış AB'ye giriş olduğu yıla rastlar.
Slovak çiftçisi arazi kira fiyatlarının artışıyla yüzyüze gelmiştir. Polonya, Letonya ve Litvanya'da arazi fiyatlarının oluşumu değişkenlik göstermekte olup, reel satış fiyatları AB'ye girişten önce nispeten sabitken, 2004'te AB'ye girişle kuvvetli bir artış göstermiştir. Arazi fiyatları yeni üye ülkeler arasında farklılıklar göstermektedir. Verilerin bulunabildiği yakın zaman olan 2007'de en düşük yıllık arazi kiraları Slovakya'da 2007 yılında hektara 24 € iken, Litvanya'da hektara 41 €a ve Çek Cumhuriyeti'nde hektara 46 € olarak tespit edilmiştir. En yüksek kira fiyatları 87 Euro ile Macaristan ve 123 Euro ile Polonya'da gözlenmiştir.

**Arazi Sözleşme Hükümlerinde Değişiklikler:** Bu konu ile ilgili olarak aşağıdaki yönlerden irdeleme yapılması gerekir:

---

Evidence from Hungary", *World Development*, Vol:34 (3): 2006, s.481–500.

• *Kiralar çoğunlukla peşin ödemeden ziyade ayniyatla ödenmiştir:* Polonya'da 2005'te % 20'den fazla sözleşme özel kiralamalar da dahil olmak üzere ayniyatla ödenmiştir. Bu durum genellikle yüksek oranlarda arazinin bölündüğü, tarımın ek gelir olarak yapıldığı alanlarda görülmüştür. Zaman içinde kiranın ayniyatla ödenmesinde azalış görünse de, 2000'de arazi kirasının peşin ödenmesi hala % 30 civarındadır. Slovakya'da çiftçilerin yarısı kiralarını peşin ödemeyi tercih etse de, diğer yarısı kiranın bir kısmını peşin bir kısmını ayniyatla ödemiştir. Burada tüzel kişilerin ayniyatla ödemelerinin peşin ödemelerine oranla daha az şeffaf olduğu göze çarpmaktadır.

• *AB'ye girişle beraber, arazi kira sözleşmelerinin süresinin uzadığı görülmüştür.* AB'ye girmeden önce Slovakya'da kira sözleşmeleri 5 yıla kadarken, sözleşme süreleri uzamış, bu da çiftçilere Avrupa fonlarını kullanma imkanı sağlamıştır. Slovakya'da en az 5 yıllık sözleşme imzalanması Avrupa fonlarının kullanılabilmesi için bir şart olarak kılınmıştır. Bu da çiftçileri 10 yıla kadar sözleşme yapmaya motive etmiştir. Aynı şekilde Polonya'da da son yıllarda özel arazi kira sözleşmeleri de dahil olmak üzere sözleşme süreleri artmıştır.

Yeni üye ülkelerde yabancı mülk edinimindeki kısıtlamalara rağmen gelir düzeyinin ve tarımsal verimlilik artmıştır. Tarımsal getiri ve emek verimliliği son bir kaç yılda daha da artmıştır. Verimlilik, gelirler ve karlar, yeni üye ülkelerde 5 yıl önceye göre -AB'ye girmeden önceye göre- oldukça yüksektir. Tarımsal üretkenliğin ve gelirin artması faktör piyasalarının ve kurumların gelişmesinin, yiyecek sektörüne yatırım artmasının ve bunun genel ekonominin gelişmesine olan yayılma etkisinin bir sonucudur. Son yıllarda AB-15 ve yeni üye ülkeleri arasındaki gelir ve verimlilik açığı giderek kapanmaktadır. Tarımsal verimlilik, işsizlik, GSYiH ve GSYİH'nin içinde tarımın payı ile ilgili veriler AB-15 ve yeni ülkeleri arasındaki açığın hızla kapandığını göstermektedir.

## 5. GENEL DEĞERLENDİRME

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin kısıtlamalar arazinin el değişiminin etkinliğini, arazi tahsisini ve verimlilikte artışı etkilemiştir. Bu etki bazı etkenlerle hafifletilmektedir. Öncelikle, şartlar yeni üye ülkelerdeki tarımsal ve kırsal arazi piyasalarında yabancıların faaliyetlerini şu sebeplerden dolayı tamamıyla kısıtlamaya yönelik değildir (Çizelge 11):

• Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin kısıtlamalarda bazı istisnalar mevcuttur. Genel olarak, yeni üye ülke vatandaşlarıyla evli olan veya o ülkede en az 3 yıldan beri yerleşik olan ve çiftçilikle uğraşan yabancılar tarım arazisi edinebilirler. Elbette bazı ülkelerde bunun da istisnası vardır. Örneğin, Litvanya, Slovakya ve Estonya'da yabancı şirketlerin taşınmaz ediniminde bir kısıtlama yoktur. Macaristan'da hayvancılık yapmak üzere arazi ediniminde yine hiçbir kısıtlama bulunmamaktadır.

• Bazı ülkelerde resmi olmayan düzenlemeler ortaya çıkmıştır. Resmi kayıtların gösterdiğinden çok daha fazla arazinin yabancılar tarafından edinildiği bilinmektedir ve bazı bölgelerde daha fazla rastlanmaktadır.

• Kritik bir biçimde, yabancıların arazi kiralamasında bir kısıtlama yoktur.

İkinci olarak, sadece bir unsur yeni üye ülkelerde arazi piyasalarının işlevini kısıtlar niteliktedir. Bazı diğer engeller -arazi piyasalarının gelişmesinin dolayısıyla arazinin el değiştirmesinin az üretkenden kullanıcıdan çok üretken kullanıcı yönünde olmasını etkileyen- şunları içermektedir:

Kamunun sahip olduğu arazileri özelleştirmeye ve arazi reformunu sonlandırma çabaları devam etmektedir. Hemen hemen bütün yeni üye ülkelerde kayda değer miktarlarda tarım arazisi hala kamunun elindedir. Dolayısıyla, hala çözülememiş etkin olmayan bir arazi kullanım örneği söz konusudur. Arazi piyasalarının gelişmesi hala arsa tahsisinden, tapunun devir işlemlerinden kaynaklanan yüksek transfer masraflarından etkilenmektedir.

Üçüncü olarak, kısıtlamalar yabancı yatırımın doğrudan faydalarını durdururken, yeni üye ülkelerde tarım sektörü ilişkili sektörlerdeki büyük çaptaki yabancı yatırımdan ötürü geniş ölçüde faydalanmıştır. Tarımda yabancı yatırımlar, yabancının tarım arazisi edinmesini kısıtlama yoluyla engellense de, aynı zamanda, kayda değer bir şekilde yiyecek endüstrisi ve endüstriyel tarım gelişmiştir. Yabancı şirketlerin ülkeye getirmiş olduğu teknoloji, know-how ve sermaye çiftçilik üzerinde pozitif bir etkiye neden olmuştur. Tüm bunlar da daha büyük yatırımlara ve ürün kalitesinin artmasına neden olmuştur.

Dördüncü olarak kısıtlamalara rağmen arazinin el değiştirmesi ve yeniden tahsisiyle tarımsal verimlilikte artış görülmüştür;

• 2000 yılından beri AB'ye girişin olmasıyla, gerek arazi kira fiyatlarında gerekse arazi satış fiyatlarında hemen hemen tüm yeni üye ülkelerde keskin bir artış gözlenmiştir.

• AB tarım sübvansiyonları da arazi fiyatlarının aniden yükselmesine neden olmuştur.

• Muhtemelen tarım dışı maksatlı kullanıma müsait olduğundan, küçük parseller büyük parsellerden daha pahalıdır ve fiyatları büyük parsellere oranla daha çok yükselmiştir.

• Kira piyasaları arazinin el değişiminde dominant olmaya devam etmiştir.

• Tarımsal getiri ve üretkenlik, gelişmiş faktör piyasalarına ve kurumlara, yiyecek sektöründeki yatırımın artmasına ve genel ekonomiye yayılan sebeplere bağlı olarak artış göstermiştir.

Yabancı edinimine bağlı olarak üretkenlikte ve arazi piyasalarında gelişmenin tam olarak ne kadar olduğu belirsizdir. Son yıllarda AB-15 ve yeni üye ülkeler arasındaki gelir ve verimlilik açığı giderek kapanmaktadır. Tarımsal verimlilik, işsizlik, GSYH ve GSYH'nin içinde tarımın payı ile ilgili veriler AB-15 ve yeni üye ülkeler arasındaki açığın hızla kapandığını göstermektedir. Her şeye rağmen, yeni üye ülkeler ile AB-15 arasında arazi fiyatları, gelir ve subvansiyon bakımından geniş ölçüde farklılık bulunmaktadır. Fark edilebilecek düzeyde artışa rağmen, arazi fiyatları AB-15'in altındadır. Aynı şey tarım sektöründeki kişi başı gelir ve işçi katma değeri için de geçerlidir.

Son olarak yeni üye ülkelerde yabancı mülkiyetine karşı sosyal yaklaşım ve politik muhalefet farklılık göstermektedir:

• Polonya'da yabancı mülkiyetine karşı negatif tutum yıllar içinde dibe vurmuştur. Yapılan araştırmalar göstermektedir ki, 1999 yılında çiftçilerin neredeyse % 90'ı yabancıların arazi edinimine karşı çıkarken, 2004 yılı itibariyle sadece % 30'u yabancıların arazi alımında kısıtlama olmamasına karşı çıkmıştır. Bu bulgular göstermektedir ki, kırsal kesimde hala karşı çıkan insanlar bulunmaktadır ancak bu sayı öncesine göre oldukça azdır.

• Zıt bir şekilde, Macaristan'da yapılan bir araştırma tamamen liberal arazi piyasasına güçlü bir şekilde direnç gösterildiğini ortaya koymuştur. Çiftçilerin % 90'ından fazlası yabancıların tarım arazisine yasak getirilmesi gerektiğini görüşünü vermiştir. Onlara göre yabancıların tarım sektöründe yer alması Macar çiftçileri arasındaki rekabeti azaltmakta, hatta Macar çiftçileri sektör dışında bırakabilmektedir.

*Eğer tam liberalleşme orta vadede politik olarak imkansız hale getirilirse, daha yumuşak değişiklikler göz önünde bulundurulabilir. Bu durumda iki şey tavsiye edilebilir:*

• Yabancı özel gerçek ve tüzel kişilerin kısıtlamasız edinebileceği maksimum taşınmaz miktarını arttırmak. Bu durumda 'Estonya modeli' düşünülebilir; Estonya'da yabancılar kısıtlama olmadan 10 hektara kadar tarım arazisi edinebilmektedir.

• Yabancı özel gerçek ve tüzel kişilere çiftlik binası ve arazisi edinmeleri konusunda kısıtlamasız izin vermek.

Her iki öneri de azımsanmayacak ölçüde ekonomik fayda sağlayacaktır. Çünkü yeni üye ülkelerde tarım sektörüne ilgili yabancı gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine izin vermiş olacaklar; böylece de kiralama ve sahip olma aynı anda sahip olacaklar, çiftlik binası ve diğer sabit taşınmazlara uzun vadeli sözleşme yapabilecekken kalan kısmını kiraya verebileceklerdir. İki teklif de yabancılar tarafından edinilen taşınmazların miktarında minimum etki edecektir çünkü yabancıların yüzlerce binlerce hektar arazi edinmesine engellenmiş olacaktır.

**Çizelge 11a.** AB'ye Yeni Ülkelerde Yabancıların Tarım Arazisi Edinimlerinde Yasal Kısıtlamaların Durumu

| **Ölçütler** | **Ülkeler** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ***Çek Cumhuriyeti*** | ***Estonya*** | ***Macaristan*** | ***Letonya*** | ***Litvanya*** | ***Polonya*** | ***Slovakya*** |
| AB'ye Üye Ülke Vatandaşlarının Kısıtlamalara Rağmen Tarım Arazisi Edinim Olanağı | Eğer Çek vatandaşı ile evli ise, en az 3 yıldan beri ülkede yerleşik ve tarım ile uğraşma koşuluyla edinim mümkün | 10 hektardan daha küçük araziler için başka koşula gerek olmadan, 10 hektardan büyük arazilerde ise, Estonyalı biri ile evli olma ve en az 3 yıldan beri ülkede yerleşik ve tarım ile uğraşma koşuluyla edinim mümkün | Macar biriyle evli ise, en az 3 yıldan beri ülkede yerleşik ve tarım ile uğraşma koşuluyla edinim mümkün | Letonyalı biriyle evli ise, en az 3 yıldan beri ülkede yerleşik ve tarım ile uğraşma koşuluyla edinim mümkün | Litvanyalı biriyle evli ise, en az 3 yıldan beri ülkede yerleşik ve tarım ile uğraşma koşuluyla edinim mümkün | 10 hektardan daha küçük araziler için başka koşula gerek olmadan edinim mümkün olup, 10 hektardan büyük arazilerde ise Polonyalı biri ile evli ise ve en az 3 yıldan beri ülkede yerleşik ve tarım ile uğraşma koşuluyla edinim mümkün | Slovakyalı biriyle evli olması, en az 3 yıldan beri ülkede yerleşik ve tarım ile uğraşma koşuluyla edinim mümkün |
| Şirketlerin Tarım Arazisi Satın Alabilme Durumu | Mümkün | Mümkün | Mümkün Değil | Mümkün | Mümkün | Mümkün | Mümkün |
| Yabancıların Sahip Oldukları Şirketlerin Tarım Arazisi Satın Alabilme Durumu | Mümkün, Ancak Yabancıların Ortaklık Payı Az Olmalı | Mümkün | Mümkün Değil | Mümkün, Ancak Yabanların Ortaklık Payı Az Olmalı | Mümkün | Mümkün, Ancak Yabancıların Ortaklık Payı Az Olmalı | Mümkün |

**Çizelge 11b.** Litvanya, Letonya, Estonya, Çek Cumhuriyeti, Macaristan, Slovakya ve Polonya'da Tarımsal Arazi Edinimdeki Yasal Kısıtlamalar

| Ülkeler | Yabancıların Taşınmaz edinimindeki yasal kısıtlamaların Bitiş Tarihi | AB Vatandaşları Kısıtlamalara Rağmen Tarımsal Arazi Edinebilir mi? | Tüzel Kişiler Tarımsal Arazi Edinebilir mi? | Sermayesi Yabancılara İlişkin Tüzel Kişiler Tarımsal Arazi Edinebilir mi? |
|---|---|---|---|---|
| **Litvanya** | 30.04.2013 | Evet; (i) Litvanya vatandaşıyla evlenmek ve (ii) En az 3 sene Litvanya'da yaşamak ve tarımsal faaliyetlerde bulunmak yoluyla | Evet | Evet |
| **Letonya** | 30.04.2013 | Evet; (i) En az 3 sene Letonya'da yaşamak ve tarımsal faaliyetlerde bulunmak şartıyla, kiralamış olduğu arazi satın alınabilir ve (ii) Letonya vatandaşıyla evlenirse ancak ortak malik sıfatıyla | Evet | Evet |
| **Estonya** | 30.04.2013 | - Arazi < 10 ha olup, ek bir şarta gerek yok<br>- Arazi > 10 ha ise, (i) Estonya vatandaşıyla evlenirse, en az 3 yıl Estonya'da yaşamak ve (ii) tarımsal faaliyetlerde bulunmak şartıyla, kiralamış olduğu arazi satın alınabilir. | Evet | Evet |
| **Çek Cumhuriyeti** | 30.04.2011 | Evet, (i) Çek vatandaşıyla evlenmek ve (ii) En az 3 sene Çek Cumhuriyeti'nde yaşamak ve tarımsal faaliyetlerde bulunmak yoluyla | Evet | Evet (Azınlık hisselere yabancılar sahipse) |
| **Macaristan** | 30.04.2014 | Evet, (i) Macaristan vatandaşıyla evlenmek ve (ii) En az 3 sene Macaristan'da yaşamak ve tarımsal faaliyetlerde bulunmak şartıyla, kiralamış olduğu arazi satın alınabilir | Hayır | Hayır |
| **Slovakya** | 30.04.2014 | Evet, (i) Slovakya vatandaşıyla evlenmek ve (ii) En az 3 sene Slovakya'da yaşamak ve tarımsal faaliyetlerde bulunmak şartıyla, kiralamış olduğu arazi satın alınabilir. | Evet | Evet |
| **Polonya** | 30.04.2016 | Arazi <1 ha sınır bölgelerde bulunanlar hariç<br>-En az 5 yıl Polonya'da ikamet etmek<br>-Polonya vatandaşıyla evlenmek<br>Diğer araziler<br>-Polonya vatandaşıyla evlenmek<br>- En az 3 sene Polonya'da yaşamak ve tarımsal faaliyetlerde bulunmak şartıyla, kiralamış olduğu arazi satın alınabilir. | Evet | Evet (Azınlık hisselere yabancılar sahipse) |

Kaynak: Yasal Kısıtlamaların Kalkma Tarihine Göre Yeni Üye Ülkelerin Tarımsal Arazi Edinimi: Avrupa Komisyonu Personel Çalışma Belgesi (2012). Pazar izlemede Sermaye Hareketleri ve Yatırımları Avrupa Komisyon Hizmetleri Belgesi SWD (2012), Diğer Yasal Kısıtlamalar Göre: Avrupa Komisyon Raporu (2008). Katılım Anlaşmaları 2003'te Başlayan Tarımsal Gayrimenkul Edinimi Geçiş Ölçümleri Özeti (COM(2008).

# ONBİRİNCİ BÖLÜM

## TÜRKİYE'NİN TARAF OLDUĞU İKİLİ VE ÇOK TARAFLI SÖZLEŞMELER VE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

**Prof. Dr. Feriha Bilge TANRIBİLİR**

*Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Devletler Özel Hukuku Anabilim Dalı*

## 1.GİRİŞ

Türkiye ile diğer ülkeler arasında yapılan veya Türkiye'nin tarafı olduğu ve taşınmaz edinimleri ile ilgili hükümleri de içeren ikili ve çok taraflı sözleşmelerden Anayasal kurallar çerçevesinde usulüne uygun onaylanıp yürürlüğe konulan, halen yürürlükte olan ve yürürlükten kaldırılanlara dayalı olarak gerçekleşen taşınmaz edinimlerinin analizi ve bu konuda yaşanan belirsizliğin giderilmesi, söz konusu sözleşmelerin yürürlüğe girmesi için gereken uluslararası hukuk yöntemlerinin izlenip izlenmediğinin incelenmesi, süresi dolmuş sözleşmelerin usulde paralellik ilkesi doğrultusunda yetkili makamlar tarafından yenileme talebinin durumu, sözleşme tarafı bazı devletlerin artık mevcut olmaması sonucunda söz konusu devletlerin ardılları bakımından yapılan sözleşmelerin bağlayıcılığının bulunup bulunmadığının hususlarının incelenmesi ve böylece sözü edilen ikili sözleşmelerin yürürlüklerinin tespiti, yürürlükten kalkmış olanların belirlenmesi ve sonuçlarının raporlanması (duyurulması) işlerinin yapılması amaçlar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin akdettiği milletlerarası sözleşmelerin proje konusuna ilişkin hükümleri, açıklama, karşılaştırma ve analizleri yapılmıştır. Literatür araştırması, ilgili kurumların kayıtları ve Resmi Gazete'nin taranması yoluyla bugüne kadar yapılmış olan çok taraflı ve ikili anlaşmaların kapsamı, yürürlük durumları ile taşınmazlar üzerindeki haklara ilişkin hükümleri kapsamlı olarak incelenmiştir. Bu anlaşmalarda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkede ikameti, ticari faaliyetleri ve yatırım yapmaları kapsamında taşınmaz edinimlerine ilişkin esaslar değerlendirilmiş, elde edilen temel bulgulara aşağıda yer verilmiştir. Bunlara ilave olarak proje önerisi aşamasında üzerinde durulan ve öneri formunda çıktılar arasında yer alan merkez makamlar aracılığı ile devletlerarası bilgi akışını sağlamaya yönelik ikili anlaşma yapılmasına ilişkin hususlar da değerlendirilmiştir.

## 2. TAŞINMAZLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER İHTİVA EDEN MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER

Türkiye Cumhuriyeti muhtelif konularda ikili ve çok yanlı milletlerarası sözleşmelere taraf olmuştur. Bu milletlerarası sözleşmelerin bir kısmı taşınmazlar üzerindeki haklara ilişkin hükümler ihtiva etmektedir. Yabancıların taşınmazlar üzerindeki haklarına ilişkin hükümler içeren milletlerarası sözleşmeler çeşitli açılardan tasnif edilebilir. Taraf olunan bu milletlerarası sözleşmeler; imza tarihlerine göre, konularına göre veya milletlerarası sözleşmede düzenlenen haklardan yararlanacak olan kişilere göre tasnif edilebilir. Bu çalışma konusu dikkate alınarak ikinci tasnif şekli kullanılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu milletlerarası sözleşmeleri konularına göre aşağıdaki şekilde tasnif etmek mümkündür:

- *İkamet, ticaret ve seyrisefain anlaşmaları,*
- *Yatırımların karşılıklı korunması ve teşvikine dair iki yanlı milletlerarası anlaşmalar,*
- *Diplomatik temsilciliklerle konsolosluklar için akdedilen milletlerarası sözleşmeler,*
- *Muhtelif alanlarda uluslararası kuruluşlar ve devletlerle akdedilen milletlerarası sözleşmeler.*

### 2.1. İkamet, Ticaret ve Seyrisefain İle İlgili Milletlerarası Sözleşmeler

Türkiye, ikamet, ticaret ve denizcilikle ilgili olarak hem çok yanlı hem iki yanlı milletlerarası sözleşmeler akdetmiştir[525]. Bu sözleşmelerden bir kısmı yürürlükten açıkça kaldırılmıştır. Bir kısmının ise akit devletin varlığını kaybetmesi ve/veya yeni adla ya da bölünerek varlığını devam ettirmesi nedeniyle yürürlükte olup olmadıkları hususu belirsizdir.

#### 2.1.1. Çok Yanlı Milletlerarası Sözleşme

Türkiye Cumhuriyeti resmen kurulmadan önce (29 Ekim 1923 öncesi), Kurtuluş Savaşımızın sonunda yeni Türk devletinin uluslararası toplum tarafından kabulü Lozan Andlaşması[526] ile gerçekleşmiştir. Lozan Andlaşması başlığında bir de *İkamet ve Salâhiyeti Adliye*

---

[525] Bu tür milletlerarası sözleşmelerin listesi için bkz. A.G. Ökçün ve A.R Ökçün, Türk Anlaşmalar Rehberi (1920-1973), Ankara 1974, s. 74-89.

[526] Lozan Anlaşması, Lozan Sulh Muahedenamesi (24.7.1923) ve Lozan Konferansının Sened-i Nihaisi ile birlikte on sekiz andlaşmanın ortak adıdır. Lozan Sulh Muahedenamesi, Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümeti, İngiltere, Fransa, İtalya,

*Hakkında Mukavelename*[527] imzalanmıştır. Mukavelename, 24 Temmuz 1923 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümeti ile Büyük Britanya ve İrlanda Krallığı, Fransa Cumhuriyeti, İtalya Krallığı, Japonya İmparatorluğu, Yunan Krallığı, Romanya Krallığı ve Sırp-Hırvat-Sloven Krallığı arasında akdedilmiştir. Söz konusu mukavelename, akit devlet vatandaşlarının diğerinin ülkesinde yerleşmeleri ve adli yetki meselelerini çağdaş devletler hukuku normları çerçevesinde düzenleme amacıyla imzalanmıştır. Ancak mukavelenamenin imzalandığı koşulların etkisini ve yeni bir devletin hukuki varlığının kabulünü daha ilk maddeden itibaren gözlemlemek mümkündür. Mukavelenamenin 1. maddesinde bu metnin Türkiye'de akit devlet vatandaşları ve şirketlerine uygulanması, diğer âkit devletlerin ülkelerinde Türk vatandaşı ve şirketlerine tam bir karşılılık esasıyla uygulanması şartına tabi kılınmıştır.

Mukavelenamenin taşınmaz edinmeye dair iki hükmü bulunmaktadır. Bunlardan birisi mukavelenamenin 3. maddesinde yer almakta ve gerçek kişilerin durumunu düzenlemektedir. Anılan hüküm uyarınca Türkiye, Türk kanunlarına uygun olarak akit devletlerin vatandaşlarının ülkesinde taşınır ve taşınmazlar üzerinde eşya ve miras hukukundan doğan haklarını kabul etmektedir. Mukavelenamenin 5. maddesinde de Türkiye'de diğer akit devletlerin kendi kanunlarına göre teşekkül etmiş ticari, sınai ve mali şirketler ile taşıma ve sigorta şirketleri ele alınmaktadır. Mukavelenamenin bu hükmüne göre akit devlet tebası olan bu şirketler, Türk kanunlarına uymak ve taşınmazları iktisap etmek asıl gayeleri olmamak şartıyla, faaliyetlerinin gerektirdiği ölçüde taşınmaz edinme hakkına sahip olabileceklerdir (m. 5/4). Her iki hükmü birinci maddenin getirdiği karşılıklılık esası çerçevesinde değerlendirmek gerekecektir. Buna göre yabancı gerçek kişiler ile yabancı şirketler karşılıklılık ve Türk kanunlarına uymak şartıyla ülkede taşınmaz edinebileceklerdir.

Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümetinin bu mukavelenameyi, Osmanlı İmparatorluğu'nun kendilerine verdiği veya elde ettikleri kapitülasyonları sahibi olan devletlerle imzaladığı hususu da unutulmamış, 13. maddede kapitülasyonların kaldırıldığı dikkate alınarak Türkiye'nin yabancıya kendi vatandaşlarına tanıdığı haklardan daha fazlasını tanımayacağı ve âkit devlet vatandaşlarına eşit muamele edeceği hükme bağlanmıştır.

İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename, yedi yıllık bir süre için imzalanmış (m. 20) ve Türkiye Cumhuriyeti bu sürenin sonunda mukavelenameyi feshettiğini beyan etmiştir. Mukavelename1930 yılı itibariyle yürürlükten kalkmış olmakla beraber, bu metin Türk Yabancılar Hukuku açısından her zaman dikkate alınmış, birçok yasal düzenlemede ve Anayasa Mahkemesi kararında kullanılmıştır. Ayrıca İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelenamesi dönemin ikamet anlaşmalarının tipik hükümlerini ihtiva ettiği için Türkiye'nin 1923 sonrası 1960 öncesi imzaladığı diğer ikili ikamet sözleşmelerinde de benzer hükümler yer almıştır.

### 2.1.2. İki Yanlı Sözleşmeler

Türkiye Cumhuriyeti, Cumhuriyetin ilanını takiben bağımsız bir devlet olarak diğer devletlerle her konuda sözleşme imzalamıştır. 1920'li yıllarda bağımsız devletlerin kendi vatandaşlarının hukuki ve ticari çıkarlarını korumak amacıyla sık başvurdukları sözleşme tipi, ikamet veya ikamet, ticaret ve seyrisefain mukavelenameleridir. Türkiye'nin muhtelif devletlerle imzaladığı bu tip sözleşmelerde taşınır ve taşınmazlar üzerindeki haklara dair hükümler de bulunmaktadır[528]. Söz konusu sözleşmeler tarih sırasına göre aşağıda ele alınmıştır:

- **Lehistan/Polonya**

*Lehistan (1923) İkamet Mukavelenamesi*

*Tarih*: 23 Temmuz 1923 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümeti ile Lehistan Hükümeti[529] arasında ilk ikamet sözleşmesi imzalanmıştır. *Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümeti*

---

Japonya, Yunanistan, Romanya, Sırp-Hırvat-Sloven Devleti arasında imzalanmıştır (onay kanunu için bkz. Düstur, III, 5, 5; anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).

[527] Düstur, III, 5, 163 (Ayrıca anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).

[528] Ancak bu sözleşmelerle ilgili en önemli sorun, yürürlükleri ve uygulanmalarına ilişkin verilerin yetersiz olmasıdır. Bu konuda Dışişleri Bakanlığından alınan bilgilere göre bu metinlerin Resmi Gazetede yayınlanmaları sebebiyle aleniyet kazandıkları ve aksine bir yayın olmadığı sürece de bu durumun sabit olduğu yönündedir.

[529] Birinci Dünya Savaşı sonrasında bağımsızlığını yeniden kazanan Polonya, Osmanlı İmparatorluğundan gelen alışkanlıkla Lehistan olarak anılmaktadır. Nitekim akdedilen ikili sözleşmelerin Türkçe metninde de bu isim kullanılmıştır.

*ile Lehistan Hükümeti Arasında Münakit İkamet Mukavelenamesi*[530], 17 Nisan 1924 tarihinde yürürlüğe girmiştir[531].

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelenamenin 5. maddesinin ilk fıkrasında taraf devletlerin herbirinin vatandaşının diğerinin arazisinde şehir ve kasabalar haricindeki taşınmazlar dışında, her tür taşınır ve taşınmazı, ülkenin kanunlarına uygun olarak iktisap, tasarruf ve ferağ etme hakkına *karşılıklılık şartıyla* sahip olacakları hükme bağlanmıştır. Mukavelenamenin 7. maddesi ise taraf devletlerin kanunlarına uygun olarak teşekkül etmiş ticari ve sınai anonim veya diğer şirketlerin taşınmaz edinmelerine ilişkindir. Bu hükme göre şirketler *karşılıklılık şartıyla* ve ilgili devletin kanunlarına uymak kaydıyla taraf devlette faaliyetleri için gerekli olan taşınmazları temellük veya tasarruf etmek hakkına sahip olacaklardır. Ancak her halde taşınmazlara temellük ve tasarruf etmek, şirketin faaliyet konusunu oluşturmamalıdır.

*Lehistan (1931) İkamet Mukavelenamesi*

*Tarih:* Türkiye ile Lehistan 29 Ağustos 1931 tarihinde aralarındaki mukavelename hükümlerini gözden geçirerek yeni bir mukavelename imzalamışlardır (*Türkiye-Lehistan Arasında İkamet Mukavelesi*[532]*).*

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelename taşınmaz edinme konusunu gerçek kişilerle şirketler bakımından ayrı ayrı düzenlemiştir. Mukavelenamede taraf devletlerin vatandaşı gerçek kişilerin diğerinin ülkesinde memleketin kanunlarına uygun olarak taşınır ve taşınmazları tasarrufu, iştirası, icarı ve yararlanması hususunda *en çok gözetilen ulus kaydından* yararlanmaları kabul edilmiştir. Ayrıca taraf devlet kanunlarına uyma şartını pekiştirmek üzere, taraf devlet vatandaşlarının yabancıların edinimine açık olan malları ihraz edebilmeleri esası getirilmiştir (m. 3). Buna karşılık taraf devletlerin kanunlarına göre teşekkül etmiş olan ticari ve sınai şirketlerle taşıma ve sigorta şirketlerinin esasen, faaliyet konularıyla sınırlı olmak kaydıyla ve üçüncü madde mucibince taşınmaz edinmelerine izin verilmiştir. Diğer sözleşmelerde olduğu gibi taşınmaz tasarrufunun şirketin ana gayesini teşkil etmemesi gereğine de işaret edilmiştir (m. 6/I ve VII).

*c) Yürürlük bilgisi:* Tarih itibariyle oldukça eski bir sözleşmeler olmalarına rağmen, hem Türkiye'nin hem Polonya'nın resmi kaynaklarından bu sözleşmelerin metnine ulaşılabilmektedir. Resmi kaynaklarda söz konusu metnin yürürlükten kaldırıldığına dair herhangi bir hükme rastlanılmamıştır.

- **Arnavutluk**

*Tarih*: 15 Aralık 1923 yılında taraf devletlerin vatandaşlarının diğerinin ülkesinde ikametinin şartlarını düzenlemek amacıyla *Türkiye Cumhuriyeti ile Arnavutluk Hükümeti Arasında Mün'akit İkamet Mukavelenamesi*[533] imzalanmış ve 1925 yılında yürürlüğe girmiştir. Arnavutluk İkamet Mukavelenamesi, esas itibariyle Lehistan (1923) İkamet Mukavelenamesi ile aynı hükümleri ihtiva etmektedir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Arnavutluk ile akdedilen bu mukavelenamenin 5. maddesinde aynı yıl, daha önce Lehistan ile akdedilen ilk sözleşme hükmünün benzerine yer verilmiştir. Buna göre taraf devletlerin her birinin vatandaşı diğerinin arazisinde şehir ve kasabalar haricindeki taşınmazlar dışında, her tür taşınır ve taşınmazı, ülkenin kanunlarına uygun olarak iktisap, tasarruf ve ferağ etme hakkına *karşılıklılık şartıyla* sahip olacaklardır. Yine aynı şekilde mukavelenamede şirketlerin karşılıklılık ve taraf devlet kanunlarına uymak şartlarıyla bu devlette taşınmazlar üzerinde hak sahibi olmaları kabul edilmiştir. Bu konuda şirketin faaliyet konusunun taşınmazları temellük etme olmaması yönünde bir sınır getirilmiştir (m. 7).

*Yürürlük bilgisi*: Mukavelenamenin imzasından sonra, Arnavutluk'da meydana gelen siyasi

---

Buna karşılık sözleşmenin Fransızca ve lehçe metninde devlet ismi Polonya olarak kullanılmıştır. http://www.traktaty.msz.gov.pl/SearchTreaties.aspx?t=AD.

[530] Düstur, III, 5, 469 (204) (Ayrıca anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).

[531] A.G. Ökçün ve A.R Ökçün, Türk Anlaşmalar Rehberi (1920-1973), Ankara, 1974, s. 78.

[532] RG T.5.7.1932, s.2142.

[533] Düstur, III, 6, 207(129), (Ayrıca anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).

değişiklikler ve akabinde taşınmaz edinmeye getirilen sınırlamalar nedeniyle Türkiye mukabil tedbirler alma yoluna gitmiştir. Türkiye, 1062 Sayılı Kanun uyarınca Arnavutluk vatandaşlarına mukabele bilmisil tedbirinin uygulanmasına karar vermiş ve onların taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştır. Ancak 2007 yılında çıkarılan bir genelge ile Arnavutluk vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz edinmelerinin yolu açılmıştır.

- **Avusturya**

*Tarih*: 28 Ocak 1924 tarihinde imzalanan *Türkiye Cumhuriyeti ile Avusturya Cumhuriyeti Arasında Mün'akit İkamet Mukavelenamesi*[534], aynı yıl yürürlüğe girmiştir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Avusturya ile akdedilen mukavelename de, Lehistan (1923) ve Arnavutluk ile imzalanan sözleşme ile benzer şekilde taraf devlet vatandaşı gerçek kişiler (m. 5) ile şirketlerin (m. 7) taşınmazlar üzerindeki haklarını karşılıklılık esasında düzenlemiştir.

*Yürürlük bilgisi*: Avusturya devletinin İkinci Dünya Savaşındaki konumu ve sonrası geçirdiği sarsıntılara rağmen bu sözleşmenin halen yürürlükte olduğu her iki devletin resmi kaynaklarından tespit edilebilmektedir[535].

- **Bulgaristan**

*Tarih*: 18 Ekim 1925 tarihinde imzalanan *Türkiye ile Bulgaristan Beyninde Münakit İkamet Mukavelenamesi*[536], 1926 yılında yürürlüğe girmiştir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Bulgaristan ile imzalan bu mukavelename de daha önceki ikamet mukavelenameleri ile aynı hükümleri ihtiva etmektedir. Bulgaristan ile akdedilen mukavelenamenin 5. maddesi karşılıklılık ve taraf devlet hukukuna uymak şartlarıyla gerçek kişilerin; 7. maddesi de karşılıklılık ve taraf devlet hukukuna uyma şartlarının yanı sıra faaliyetinin gerektirdiği ölçüde, ancak taşınmaz edinmeyi asıl faaliyet konusu haline getirmemek koşuluyla şirketlerin taşınmazlar üzerindeki haklarını düzenlemiştir.

*Yürürlük bilgisi:* İkinci Dünya Savaşı neticesinde Bulgaristan'daki siyasi rejim değişikliği nedeniyle ülkede mülkiyet hakkına sınırlamalar getirilmiştir. Bu durum karşısında Türk Hükümeti, 1062 sayılı Kanun'un verdiği yetkiyi kullanarak Bulgar vatandaşları (gerçek ve tüzel kişiler) hakkında mukabele bilmisil tedbir uygulanmasına karar vermiştir[537].

Bununla beraber Bulgaristan'da 1990'lı yıllarda tekrar siyasi rejiminde değişiklik meydana gelmiş ve kısa bir süre sonra da Avrupa Birliğine katılmıştır. Bulgaristan'ın Avrupa Birliğine katılması nedeniyle Türkiye ile Bulgaristan arasında imzalanan bazı anlaşmaların feshi yoluna gidilmiştir. Fesh edilen anlaşmalar arasında İkamet Mukavelenamesi bulunmamaktadır. Yaşanan bu değişiklikler etkisini taşınmaz edinmede de göstermiş ve Bulgar vatandaşlarına getirilen kısıtlamalar sona ermiştir.

- **Finlandiya**

*Finlandiya (1926) Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi*

*Tarih*: *Türkiye İle Finlandiya Arasında Münakit Ticaret Ve Seyrisefain Muahedenamesi*[538], 2 Haziran 1926 tarihinde imzalanmıştır. Muahedename, ticaret ve seyrisefaine ilişkin olmakla beraber, sözleşme metninde ikamete dair hükümler de düzenlenmiştir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Muahedenamenin 2. maddesinde taraf devlet vatandaşlarının, 8. maddesinde de şirketlerin ilgili devlet mevzuatına uyma şartıyla en çok gözetilen ulus muamelesine tabi tutulmaları kabul edilmiştir.

*Yürürlük bilgisi*: Mukavelename 1929 yılında feshedilmiş, iki devlet arasında yeni bir

---

[534] Düstur, III, 5, 1053(599), (Ayrıca anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).

[535] Avusturya için Avusturya Dışişleri Bakanlığının resmi sitesine bkz. http://www.bmeia.gov.at/, Erişim Tarihi: 14.09.2013

[536] Düstur, III, 7, 2481 (1380), (Ayrıca anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).

[537] Özdemir, s. 642.

[538] Düstur, III, 8, 1534 (748).

mukavele akdedilmiştir[539].

*Finlandiya (1929) Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi*

Tarih: *Türkiye İle Finlandiya Arasında Ticaret Ve Seyrisefain Muahedenamesi*[540], 12 Ağustos 1929 yılında imzalanmıştır.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Muahedenamenin 2. maddesinde taraf devlet vatandaşlarının, 8. maddesinde de şirketlerin, ilgili devletin mevzuatına uyarak en çok gözetilen ulus muamelesine tabi tutulmaları kabul edilmiştir.

*Yürürlük bilgisi*: Türkiye ile Finlandiya arasında akdedilen bu mukavelename taraflarca herhangi bir fesih beyanında bulunulmadığı için halen yürürlüktedir.

- **Macaristan**

*Tarih*: 20 Aralık 1926 tarihinde Türkiye ile Macaristan, *Türkiye Cumhuriyeti ile Macaristan Krallığı Arasında Mün'akit İkamet Mukavelenamesi*[541]'ni imzalamışlar ve bu mukavelename 1927 yılında yürürlüğe girmiştir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar:* Macaristan ile imzalanan mukavelename, en çok gözetilen ulus muamelesi çerçevesinde gerçek kişilerin; karşılıklılık esasıyla da şirketlerin taşınmaz edinmelerini düzenlemiştir. Mukavelenamenin 3. maddesi gerçek kişilerin, 8. maddesi de şirketlerin taşınmazlara ilişkin haklarına ilişkindir.

*Yürürlük bilgisi:* Macaristan da İkinci Dünya Savaşı ve sonrası siyasi gelişmelerden etkilenmiş, krallık rejimi sona ermiş ve başlayan komünist rejim dönemi de Doğu Bloku'nun yıkılması ile kapanmış ve parlamenter demokrasiye geçilmiştir. İkinci dönemde mülkiyet hakkına bazı sınırlamalar getirilmiştir. Bu durum, Türkiye'de Macar vatandaşlarının taşınmaz edinmelerini etkilemiş, o dönem yürürlükte olan kanun hükümlerine göre aranan karşılıklılık şartının uygulanmasında dikkate alınmıştır.

Aradan geçen zaman içerisinde Mukavelenamenin yürürlükten kaldırıldığına dair Türk resmi kaynaklarında herhangi bir bilgi, açıklama veya kayıt bulunmamaktadır. Macar resmi kaynaklarından (özellikle Macar Dışişleri Bakanlığı internet sitesi, Macaristan'ın Türkiye Büyükelçiliği internet sitesi) yapılan araştırmada ise sözleşmenin metnine ulaşılamamıştır. Ancak Macaristan daha ziyade yeni taraf olduğu milletlerarası sözleşmelere yer vermiştir.

- **Almanya**

*Tarih:* Türkiye ile Almanya arasında ikamete (dolayısıyla taşınmaz edinmeye) ilişkin akdedilen mukavelename, 1920'li ve 1960'lı yıllar arasında dönemin ihtiyaçlarına ve siyasi gelişmelerine göre bazen değiştirilmiş, bazen yürürlükten kaldırılmış ve nihayetinde tekrar yürürlüğe sokulmuştur. Her iki devlet arasında ilk ikamet mukavelenamesi, *Türkiye Devleti Alman Rayh Hükümeti (Türkiye Cumhuriyeti ile Almanya Devleti) Arasında Mün'akit İkamet Mukavelenamesi*[542] adıyla 11(12) Ocak 1927 tarihinde imzalanmıştır[543].

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelenamede genel ilke olarak, taraf devlet vatandaşlarının diğerinin ülkesinde karşılıklılık esasıyla haklardan yararlanmaları kabul edilmiştir (m.1). Söz konusu mukavelenamenin gerçek kişilere dair 3. maddesi ile şirketlerin taşınmaz edinmelerine dair 5. maddesi, taşınmaz edinmeyi de bu esasa göre iktisabını düzenlemiştir.

*Yürürlük bilgisi:* Alman vatandaşları konusunda Türk uygulamasında yılardan beri karşılıklılığın mevcut olduğu kabul edilmektedir.

- **Sovyet Sosyalist Cumhuriyetleri Birliği (SSCB)**

---

[539] A.G. Ökçün ve A.R Ökçün, Türk Anlaşmalar Rehberi (1920-1973), Ankara 1974, s. 84.

[540] RG 25.6.1930-1529.

[541] Düstur, III, 8, 1490(718), (Ayrıca anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).

[542] Düstur, III, 8, 1359 (622) (Ayrıca anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).

[543] Mukavelenamenin geçirdiği evreler için bkz. A.G. Ökçün ve A.R Ökçün, Türk Anlaşmalar Rehberi (1920-1973), Ankara 1974, s. 74-75.

*SSCB (1927) Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi*

*Tarih*: *Türkiye Cumhuriyeti ve Sosyalist Cumhuriyetleri İttihadı Arasında Münakit Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi*[544] 11 Mart 1927 tarihinde imzalanmıştır. Muahedename, ticaret ve seyrisefaine ilişkin olmakla beraber, sözleşme metninde mal edinmeye dair hüküm de bulunmaktadır.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Muahedenamenin 5. maddesinde taraf devletlerin her biri, her türlü malın iktisabı ve tasarrufu hususunda diğerinin vatandaşlarına en çok gözetilen ulus muamelesini uygulamayı taahhüt etmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında Türkiye'de (o dönemde) belediye sınırları dışında taşınmaz edinme yasağının göz önüne bulundurulacağını; ancak belediye sınırları içerisinde Sovyet vatandaşlarının en çok gözetilen ulus muamelesinden yararlanacağı hükme bağlanmıştır. Muahedename, şirketlere ilişkin özel bir hüküm ihtiva etmemektedir.

*Yürürlük bilgisi*: Muahedename, 1930 yılında feshedilerek, taraflar arasında yeni bir sözleşme akdedilmiştir.

*SSCB (1931) Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi*

*Tarih*: 16 Mart 1931 tarihinde *Türkiye Cumhuriyeti ve Sovyetist Sosyalist Cumhuriyetler İttihadı Arasında Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi*[545] imzalanmıştır.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Muahedenameye göre, "*Menkul ve gayrimenkul malların ihrazı, temellükü ve tasarrufu hususlarında Akit Taraflardan her biri diğerinin vatandaşlarına en ziyade müsaadeye mazhar millet muamelesini mütekabilen bahşeder*." Görüldüğü üzere bu metin de sadece taraf devlet vatandaşları yönünden mallar üzerindeki hakları düzenlemiş, şirketlere dair hüküm getirmemiştir.

*Yürürlük bilgisi*: Bu muahedename, taraflar arasında bir kez yenilenmiş[546] ve yerini aşağıdaki sözleşmeye bırakmıştır.

*SSCB (1937) Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi*

*Tarih: Türkiye Cumhuriyeti ile Sovyetik Sosyalist Cumhuriyetler İttihadı Arasında Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi*[547] 8 Ekim 1937 tarihinde imzalanmıştır.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Muahedename, mallar bakımından 1931 yılında akdedilen metin ile aynı hükmü ihtiva etmektedir (m. 5).

*Yürürlük bilgisi*: 1937 Muahedenamesinin feshedildiğine dair herhangi bir resmi kayıt bulunmamaktadır. Bununla beraber SSCB'nin 1991 yılında resmen dağılması, bu devletin sınırları içerisinden on beş yeni devletin kurulması ile sonuçlanmıştır. Bu devletler, Rusya, Belarus, Ukrayna, Moldova, Estonya[548], Letonya[549], Litvanya, Azerbaycan, Gürcistan, Ermenistan, Türkmenistan, Özbekistan, Kırgızistan, Kazakistan ve Tacikistan'dır. Yeni kurulan devletlerin önceki devletin halefi (ardılı) olup olmadıkları konusunda açık ve kesin bilgiler bulunmamaktadır. Bağımsızlığını ilân eden devletlerin bir kısmı, SSCB'nin idaresi altındayken imzalanan sözleşmeler ile kendilerini bağlı saymamakta (Estonya, Letonya ve Litvanya) ve bir kısmı devam etmesini istediği uluslararası sözleşmelere, ardıl olarak değil de kendisi taraf olmaktadır (Gürcistan, Türkmenistan gibi). Sadece Rusya, açıkça SSCB'nin devamı olduğunu uluslararası topluma açıklamıştır. Bu durumda, en azından Rusya bakımından bu sözleşmenin halen kabili tatbik olduğu sonucuna varılabilir.

- **Çekoslovakya**

*Tarih*: Türkiye ile Çekoslovakya arasında taraf devlet vatandaşlarının diğerinde ülkesinde ikametine ilişkin olarak 31 Mayıs 1927 tarihinde bir mukavelename imzalanmış ve 1928 yılında da yürürlüğe girmiştir (*Türkiye Cumhuriyeti ile Çekoslovakya Cumhuriyeti Arasında Mün'akit İkamet*

---

[544] Düstur, III, 8, 1315 (606). (Ayrıca anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).
[545] RG 5.8.1931-1865.
[546] RG 11.1.1938-3805.
[547] RG 13.5.1938-3906.
[548] Estonya ile Türkiye arasında daha önce akdedilmiş mukavelenameler bulunmakta olup aşağıda değinilecektir.
[549] Letonya ile Türkiye arasında daha önce akdedilmiş mukavelenameler bulunmakta olup aşağıda değinilecektir

*Mukavelenamesi*[550]*).*

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelename, gerçek kişilerin taşınmazlar üzerindeki haklarını taşınmazın bulunduğu devlet hukukunun öngördüğü şartlar dahilinde iktisabını ve devrini öngörmektedir. Diğer yandan taraf devlet vatandaşları hakkında *en çok gözetilen ulus muamelesinin* uygulanması da kararlaştırılmıştır (m. 3). Söz konusu mukavelenamenin 8. maddesi de şirketlere dair olup şirketlerin karşılıklılık esasıyla taşınmaz edinmelerini düzenlemiştir.

*Yürürlük bilgisi:* Çekoslovakya'nın İkinci Dünya Savaşından sonra siyasi rejiminin değişmesi ve mülkiyet konusunda bazı kısıtlamalara gitmesi nedeniyle uygulamada bu devlet vatandaşlarının taşınmaz edinmeyecekleri sonucuna varılmıştı. Ancak 1990'lı yıllarda Doğu Bloku'nun yıkılmasından Çekoslovakya da etkilenmiş; Çek Cumhuriyeti ve Slovakya adı altında iki parçaya bölünmüştür. Bu durumda Çekoslovakya'nın parçalanması ile kurulan iki yeni devlet bakımından önceki devletin akdettiği sözleşmelere halefiyetinin (ardıllığının) bulunup bulunmadığının belirlenmesi problemi çıkmaktadır. Uluslararası anlaşmalar hukukunda devletlerin halefiyetine ilişkin kurallar incelendiğinde eski devlet yerine yeni devletlerin oluşması halinde nasıl hareket edileceğine dair yerleşmiş açık ve kesin bir kural bulunmamaktadır. Bununla beraber "Türkiye Cumhuriyeti ile Çekoslavakya Sosyalist Cumhuriyeti Arasında Aktedilmiş Olan Bazı Belgelerin Çek Cumhuriyeti ve Slovak Cumhuriyeti Bakımından Geçerli Kılınmasına dair Bakanlar Kurulu kararı[551] çıkarılmıştır. Söz konusu kararnamenin ekinde bulunan listede 1927 yılında akdedilen İkamet Mukavelenamesinin ismi de açıkça belirtilmiştir. Dolayısıyla, yeni devletler bakımından bu mukavelename halen yürürlüktedir.

- **İsviçre**

*İsviçre (1927) İkamet Mukavelenamesi*

*Tarih*: Türkiye ile İsviçre arasında iki ikamet mukavelenamesi imzalanmıştır. Bunlardan ilki 7 Ağustos 1927 tarihinde *Türkiye Cumhuriyeti ile İsviçre Federal Meclisi Arasında Mün'akit İkamet Mukavelenamesi*[552] akdedilmiştir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelename, taraf devlet vatandaşları bakımından en çok gözetilen ulus muamelesinin uygulanmasını genel prensip olarak kabul etmiştir (m. 1). Gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerini düzenleyen 2. maddede, aynı muamele çerçevesinde, taşınmazın bulunduğu devlet hukukuna ve bu hukuk düzeninin getirdiği kısıtlamalara uyulmasını öngörülmektedir. Şirketlerin taşınmaz edinmeleri ise 10. maddede düzenlenmiş ve diğer devletlerle akdedilen sözleşmelere paralel şartlar getirilmiştir.

*İsviçre (1930) İkamet Mukavelenamesi*

*Tarih*: Türkiye ile İsviçre arasında 13 Aralık 1930 tarihinde akdedilen ikinci mukavelename de benzer hükümlere sahiptir (Türkiye Cumhuriyeti ile İsviçre Federal Hükümeti Arasında İkamet Mukavelenamesi[553]).

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelename, taşınmazın bulunduğu ülke hukukuna uyulmak kaydıyla gerçek kişilerin en çok gözetilen ulus muamelesinden yararlanabileceklerini (m. 2), şirketlerin ise faaliyetlerinin gereği olan taşınmazları edinebilmelerini (m. 10) hükme bağlamıştır.

*Yürürlük bilgisi:* Türkiye ile İsviçre arasında akdedilen bu mukavelename taraflarca herhangi bir fesih beyanında bulunulmadığı için halen yürürlüktedir[554].

- **İsveç**

*İsveç (1928) Ticaret ve Seyrisefain Mukavelenamesi*

---

[550] Düstur, III, 9, 103(62), (Ayrıca anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).
[551] RG 4.4.1996-22609.
[552] Düstur, III, 9,113 (66), (Ayrıca anlaşma metnine http://ua.mfa.gov.tr/ adresinden ulaşılabilir).
[553] RG 4.8.1931-1864.
[554]İsviçre Konfederasyonunun resmi internet sahifelerinden de bu mukavelenameye ulaşılabilmektedir. Bkz. http://www.admin.ch/ch/f/rs/0_142_117_632/index.html.

*Tarih*: Türkiye İle İsveç Beyninde Münakit Ticaret ve Seyrisefain Mukavelenamesi[555], 4 Şubat 1928 tarihinde imzalanmıştır.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelenamenin 2. maddesinde açıkça taraf devlet vatandaşlarının taşınmaz edinme hakları kabul edilmiştir. Buna mukabil, şirketlerin durumunu düzenleyen 8. maddede şirketlerin tanınmaları, serbestçe faaliyette bulunmaları ve dava hakları açıkça düzenlenirken, taşınmazların tasarrufuna dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

*Yürürlük bilgisi*: Mukavelename 1929 yılında feshedilmiş[556], iki devlet arasında yeni bir mukavele akdedilmiştir.

*İsveç (1929) Ticaret ve Seyrisefain Mukavelenamesi*

*Tarih:* Türkiye İle İsveç Arasında Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi[557], 29 Eylül 1929 tarihinde imzalanmıştır.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Muahedenamenin 2. maddesinde açıkça taraf devlet vatandaşlarının taşınmaz edinme hakları kabul edilmiştir. Buna mukabil, önceki mukavelenamede olduğu gibi, burada da taşınmazların tasarruflarına dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

*Yürürlük bilgisi*: Türkiye ile İsveç arasında akdedilen bu mukavelename taraflarca herhangi bir fesih beyanında bulunulmadığı için halen yürürlüktedir.

- **Estonya**

*Estonya (1928) Ticaret ve Seyrisefain Mukavelesi*

*Tarih: Türkiye ile Estonya Arasında Münakit Ticaret ve Seyrisefain Mukavelenamesi*[558], 12 Mart 1928 tarihinde akdedilmiştir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelename hem taraf devlet vatandaşı gerçek kişilerin (m. 2) hem de şirketlerinin (m. 8) taşınmazlar üzerindeki haklarını ele almış ve her ikisinde de en çok gözetilen ulus muamelesinin uygulanmasını öngörmüştür.

*Yürürlük bilgisi*: Bu mukavelename, 1929 yılında feshedilmiş ve taraflar arasında yeni mukavele akdedilmiştir.

*Estonya (1929) Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi*

*Tarih*: Türkiye ile Estonya Arasında Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi[559], 16 Eylül 1929 tarihinde akdedilmiştir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: 1929 yılında yenilenen Ticaret ve Seyrisefain Mukavelenamesinde de önceki Mukavelenamede olduğu gibi taraf devlet vatandaşlarına en çok gözetilen ulus muamelesinin uygulanması kabul edilmiştir (m. 2 ve 8).

*Yürürlük bilgisi*: Estonya'nın İkinci Dünya Savaşından sonra SSCB sınırlarına dahil olmuştur. 1991 yılında SSCB'nin dağılmasını müteakip Estonya'da bağımsızlığını ilân etmiştir. Estonya, başka bir devlet idaresi altına girmeden önce akdettiği milletlerarası sözleşmelerle kendini bağlı kabul ettiğini beyan etmiştir. Diğer yandan Türkiye'nin (ulaşılabilen) resmi kayıtlarında bu mukavelenamenin feshedildiğine dair herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Bu bakımdan sözleşmenin halen yürürlükte olduğu sonucuna varılmaktadır.

- **Letonya**

*Tarih:* Türkiye ile Letonya Arasında Münakit Ticaret ve Seyrisefain Mukavelenamesi[560], 28 Mayıs 1928 tarihinde akdedilmiştir.

---

[555] RG 28.1.1929-1104.
[556] A.G. Ökçün ve A.R Ökçün, Türk Anlaşmalar Rehberi (1920-1973), Ankara 1974, s.85.
[557] RG 10.6.1930-1516.
[558] RG 10.6.1929-1212.
[559] RG. T. 21.6.1930, S.1525.
[560] RG. T.3.6.1928, S.903.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Letonya ile akdedilen mukavelename de Estonya ile akdedilen mukavelename ile aynı hükümleri ihtiva etmektedir. Mukavelenamenin 2. maddesinde gerçek kişilerin, 8. maddesinde ise şirketlerin taşınmaz edinmeleri düzenlenmiştir. Her iki hükümde de öncelikle taşınmazın bulunduğu devlet hukukuna uyulması gereğine işaret edilmiştir. Diğer ikamet, ticaret ve seyrisefaine dair mukavelelerde olduğu gibi, şirketler için taşınmaz iktisabı faaliyet konusuyla sınırlandırılmış ve taşınmazı iktisabı şirketin gayesini teşkil etmemesi gereği kabul edilmiştir.

*Yürürlük bilgisi*: Letonya'nın İkinci Dünya Savaşından sonra SSCB sınırlarına dahil olmuştur. 1991 yılında SSCB'nin dağılmasını müteakip Letonya'da bağımsızlığını ilân etmiştir. Letonya, başka bir devlet idaresi altına girmeden önce akdettiği milletlerarası sözleşmelerle kendini bağlı kabul ettiğini beyan etmiştir. Diğer yandan Türkiye'nin (ulaşılabilen) resmi kayıtlarında bu mukavelenamenin feshedildiğine dair herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Bu bakımdan sözleşmenin halen yürürlükte olduğu sonucuna varılmaktadır.

- **Romanya**

*Tarih*: Türkiye ile Romanya arasında 11 Haziran 1929 tarihinde sadece ikamet konusunu değil, ticaret ve seyrüsefain ile ilgili meseleleri de kapsayan bir mukavelename imzalanmıştır (*Türkiye Cumhuriyeti ile Romanya Hükümeti Arasında Mün'akit İkamet, Ticaret ve Seyrüsefain Mukavelenamesi*[561]*).*

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelename, ilk maddesinde taraf devlet tabiiyetindekilerin diğerinin ülkesinde, bu devletin hukukuna uymak şartıyla en çok gözetilen ulus muamelesine tabi olacaklarını hükme bağlamıştır. Bu muamele esası, gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerini düzenleyen 3. madde de tekrar edilmiştir. Şirketlerin taşınmaz edinmelerinde ise, karşılıklılık esasıyla, faaliyet konusu bakımından bir sınırlama getirilmiştir (m. 8).

*Yürürlük bilgisi*: Mukavelenamenin imzalanmasından bir süre sonra, İkinci Dünya Savaşı bitiminde farklı bir siyasi rejime geçmiştir. Romanya, 1990'lı yılların başında demokratik rejime geçmiş ve Avrupa Birliğine üye olmuştur. Günümüzde Romen vatandaşları, ülkemizde taşınmaz edinebilecek devlet vatandaşları arasındadır.

- **İngiltere**

*Tarih:* Türkiye ile Büyük Britanya arasında 1 Mart 1930 tarihinde ticaret ve seyrisefain anlaşması imzalanmıştır. *Türkiye-Büyük Britanya Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesi*[562], aynı yıl yürürlüğe girmiş ve 1940 yılında bazı maddeleri değiştirilmiş, 1957 yılında bir maddesi (m. 16) yürürlükten kaldırılmıştır.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Muahedename, diğer ikamet mukavelenameleri ile ticaret ve seyrisefain mukavelenamelerinden farklı bir şekilde taraf devlet vatandaşlarının diğerinin ülkesinde taşınmazları edinmelerini düzenlemiştir. Türkiye-Büyük Britanya Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesinin 10. maddesi, gerçek kişileri durumunu düzenlemektedir: "*Yüksek Âkid Taraflardan her birinin vatandaş veya tebaaları, diğer tarafın ülkelerinde, bu Yüksek Âkid Tarafın kanunlarla ihrazı ve tasarrufu her hangi bir ecnebi memleketin vatandaş veya tebaalarına müsaade edilmiş veya edilecek olan her nevi menkul veya gayrimenkul malları ihraz ve tasarruf etmek hususlarında tam bir serbestiye malik olacaklardır.* …" Görüldüğü üzere bu hükümde, taraf devlet vatandaşları, o ülkede taşınmaz edinmesi mümkün olan yabancı devlet vatandaşlarıyla aynı muameleye tabi tutulmuşlardır.

Türkiye-Büyük Britanya Ticaret ve Seyrisefain Muahedenamesinin 13. maddesinin 6 ve 7. fıkraları ise, "*Bundan başka Yüksek Âkid Taraflardan her birinin şirketleri, diğer tarafın ülkelerinde, memleketin kanunlarında muayyen takyitler mahfuz kalmak üzere, her nevi menkul malları, mütekabiliyet şartiyle ve memleketin kanunlarına uyarak ihraz edebileceklerdir. Ayniyle bu hükümler, şirketin işleyebilmesi için lüzumu olan gayrimenkul malları iktisap için de tatbik olunacak, şu kadar ki, bu takdirde gayrimenkul iktisabı şirketin asıl gayesini teşkil etmeyecektir.*

*Şirketlere mütaallik olup bu maddede tâyin edilmemiş olan sair bütün hususları en ziyade*

[561] RG. T.12.6.1930, S.1525.
[562] RG. T. 3.7.1930, S.1536.

*müsaadeye mazhar ecnebi memleket muamelesi tanzim edecektir*." hükmünü getirmektedir. Muahedenamede şirketlerin taşınmaz edinmesi, diğer şartların yanı sıra, karşılıklılık şartına tabi kılınmıştır.

*Yürürlük bilgisi*: İşbu Mukavelenamenin yürürlükten kaldırıldığına dair yayınlanmış herhangi bir nota, beyan veya karar bulunmamaktadır.

- **Yunanistan**

*Tarih*: Türkiye ile Yunanistan arasında 30 Ekim 1930 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti ile Yunanistan Hükümeti Arasında Akdolunan İkamet, Ticaret ve Seyrüsefain Mukavelenamesinin[563] ticaret ile ilgili hükümleri muhtelif tarihlerde değiştirilmiştir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelenamenin 3. maddesine göre, gerçek kişilerin taşınmazları iktisaplarında en çok gözetilen ulus muamelesi göz önünde bulundurulur. Şirketlerin taşınmaz edinmeleri de 5. maddede taşınmazın bulunduğu devlet hukukuna tabi kılınmıştır.

*Yürürlük bilgisi*: Türkiye ile Yunanistan arasında akdedilen bu mukavelename, 17.3.1964 gün ve 6/2806 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile feshine karar verilmiştir[564]. Diğer yandan, Bakanlar Kurulu, Yunan vatandaşlarının Türkiye'de bulunan malları hakkında 1062 sayılı Kanun uyarınca mukabele bilmisil tedbirlerin uygulanmasına karar vermişse de bu karar 1988 yılında yürürlükten kaldırılmıştır[565].

- **Norveç**

*Tarih*: Türkiye Cumhuriyeti ile Norveç Hükümeti Arasında Mün'akit İkamet, Ticaret ve Seyrüsefain Muahedenamesi[566], 16 Mart 1931 tarihinde imzalanmış ve 1933 yılında yürürlüğe girmiştir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelename, gerçek kişilerin (m. 2) ve şirketlerin (m. 8) taşınmaz edinmelerinde taraf devlet kanunlarına uyma yanında en çok gözetilen ulus muamelesinin göz önünde bulundurulmasını öngörmektedir.

*Yürürlük bilgisi*: Resmi kayıtlarda bu mukavelenamenin feshine dair herhangi bir karar, anlaşma, beyan vs. bulunmamaktadır.

- **Danimarka**

*Tarih*: Türkiye ile Danimarka arasında 31 Mayıs 1931 yılında ikamet, ticaret ve seyrüsefain meselelerini kapsayan bir mukavele imzalanmıştır (Türkiye Cumhuriyeti ile Danimarka Hükümeti Arasında Münakit İkamet, Ticaret ve Seyrüsefain Muahedenamesinde[567]).

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelename, hem taraf devlet vatandaşı gerçek kişiler hem de şirketleri için en çok gözetilen ulus muamelesinin uygulanması kabul edilmiştir. Mukavelenamenin 2. maddesinde gerçek kişilerin, 8. maddesinde de şirketlerin taşınmazları iktisaplarının esasları düzenlenmiştir.

*Yürürlük bilgisi:* Mukavelenamenin günümüze kadar feshedildiğine dair herhangi bir veri bulunmamaktadır. Bununla beraber Danimarka resmi makamlarının kayıtlarından mukavelenameye ulaşılamamıştır. Tapu Kanunu'nun 6302 sayılı Kanunla değişikliğinden önce Danimarka vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz edinmeleri konusunda karşılıklılık esası önemli rol oynuyordu.

- **Belçika**

*Tarih*: Türkiye-Belçika Arasında Mün'akit İkamet Mukavelesi, 30 Temmuz 1931 tarihinde imzalanmıştır.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelename, gerçek

[563] RG. T.15 Mart 1931, S.1748.
[564] RG. T.17.3.1964, S.11658.
[565] RG. T.6.2.1988, S.19717.
[566] RG. T.5.7.1932, S.2142.
[567] RG. T.24.6.1930, S.1528.

kişilerin taşınmaz edinmesinde en çok gözetilen ulus muamelesinin uygulanmasını (m. 3); şirketler bakımından ise karşılıklılık esası (m. 8) kabul edilmiştir.

*Yürürlük bilgisi*: Bu mukavelenamenin feshine ilişkin herhangi bir resmi kayda rastlanılamamıştır. 6302 Sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu uyarınca çıkarılan listeye göre Belçika vatandaşları Türkiye'de taşınmaz iktisap edebilir.

- **Irak**

*Tarih*: Türkiye Cumhuriyeti ile Irak Hükümeti Arasında Mün'akit İkamet Mukavelesi[568] 9 Ocak 1932 tarihinde imzalanmıştır. Bu mukavelename, batı devletleri ile akdedilen ikamet sözleşmelerine nazaran oldukça sınırlı bir kapsamda kısa olarak tanzim edilmiştir.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Türkiye-Irak İkamet Mukavelenamesinde gerçek kişiler ile şirketler arasında herhangi bir ayrım yapılmamıştır. Bununla beraber mukavelenamenin girişinden (*tebaasının ve şirketlerinin*) ve 1. maddesinin ilk fıkrasından (*tebaasına ve şirketlerine*) anlaşıldığı kadarıyla, âkit taraflar tebaa ile şirketleri gerektiğinde ayrı ayrı belirtmektedirler. Taşınmazlara tasarruf etmeye dair ilk maddenin hükmünde ise sadece âkit tarafların tebaasından söz edilmektedir. Mukavelenamenin 1. maddesinin IV ve V. fıkraları şu hükmü ihtiva etmektedir: "…*Emvali gayri menkuleye tasarruf hakkı hususunda Yüksek Âkit Taraflar tebaası diğer taraf ülkesinde iki memleketin mer'i kanunları ahkâmı dahilinde en ziyade müsaadeye mazhar millet muamelesinden müstefit olacaklardır. Bu hükmün tatbiki tam mütekabiliyet şartına muallaktır*."

*Yürürlük bilgisi*: Resmi kaynaklarda Mukavelenamenin feshine dair herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Ancak Türkiye ile Irak arasında bir de emlak sorunlarını halletmek üzere bir başka ikili sözleşme imzalanmış[569] ve daha sonra iki kez de uzatılmıştır. İkinci sözleşmenin konusu itibariyle yeni taşınmaz edinimine ilişkin olmadığı için burada ele alınmamıştır.

- **Yugoslavya**

*Tarih*: Türkiye Cumhuriyeti ile Yugoslavya Kırallığı Arasında Aktedilen İkamet Mukavelenamesi[570], 28 Ekim 1936 tarihinde imzalanmıştır.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Mukavelenamenin 3. maddesinde gerçek kişilerin durumu düzenlenmiş olup, taşınmazın bulunduğu devletin hukukuna uygun olarak ve en çok gözetilen devlet vatandaşlarıyla aynı şartlar altında taşınmaz edinmeleri kabul edilmiştir. Tüzel kişilerin durumu ise Mukavelenamenin 5. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu hükme göre taraf devletlerden birinin ülkesinde kurulan ticaret şirketlerinin faaliyetlerini sürdürebilmek için ihtiyaçları olan taşınmazları ilgili ülkenin mevzuatına uygun olarak ve en çok gözetilen devlet vatandaşlarıyla aynı şartlar altında edinmeleri mümkündür.

*Yürürlük bilgisi*: Yugoslavya'nın 1990'lı yıllarda parçalanması üzerine Bosna Hersek, Hırvatistan, Karadağ, Makedonya, Kosova, Sırbistan ve Slovenya devletleri kurulmuştur. Türkiye, bu devletlerden Hırvatistan ve Slovenya ile halefiyet anlaşması imzalamış ve nota teatisinde bulunmuştur[571]. Ancak bu anlaşmalarda İkamet Mukavelenamesine dair herhangi bir hüküm yer almamaktadır.

- **İran**

*Tarih*: Türkiye, Türkiye Cumhuriyeti ile İran Devleti Şehinşahisi Arasında Akdedilen İkamet Mukavelesini 14 Mart 1937 tarihinde imzalamıştır[572].

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: İran ile akdedilen bu mukavelenamede de Türkiye'nin taraf olduğu diğer mukavelenamelere benzer hükümler yer almaktadır. Taraf devlet tabiiyetindeki gerçek kişiler ile şirketler diğerinin mevzuatına uyarak ve en

---

[568] RG. T.9.6.1932, S.2120.
[569] Türkiye Cumhuriyeti ile Irak Cumhuriyeti Arasında Emlak ve Emlak Haklarına Dair Sözleşme, RG 17.12.1984-18608.
[570] RG. T.22.12.1936, S.3488.
[571] Türkiye ile Eski Yugoslavya Sosyalist Federal Cumhuriyeti Arasında Konsolosluk ve Hukuk Alanlarında Aktedilen Anlaşmaların Türkiye ile Hırvatistan Arasında Halefiyet Yoluyla Yeniden Yürürlüğe Konulmasına İlişkin Anlaşma, RG 2.9.1997-23098 ve Türkiye Cumhuriyeti ve Slovenya Cumhuriyeti'nin Türkiye Cumhuriyeti ile Eski Yugoslavya Sosyalist Federal Cumhuriyeti Arasında Yapılan İkili Anlaşmalara Halefiyetine İlişkin Teati Edilen Notalar, RG 1.7.2001-24449.
[572] RG 21.6.1937-3636.

çok gözetilen devlet vatandaşlarıyla aynı şartlar altında taşınmaz edinmeleri mümkündür. Mukavelenamenin 3. maddesinde gerçek kişilerin ve 8. maddesinde şirketlerin taşınmazları edinmeleri düzenlenmiştir.

*Yürürlük bilgisi*: İşbu Mukavelenamenin yürürlükten kaldırıldığına dair yayınlanmış herhangi bir nota, beyan veya karar bulunmamaktadır.

• **Mısır**

*Tarih*: Türkiye ile Mısır arasında *Türkiye-Mısır Hükümetleri Arasında İkamet Muahedesi*[573] 7 Nisan 1937 tarihinde imzalanmıştır.

*Taşınmaz edinmeye ilişkin hükümleri ve kabul edilen esaslar*: Muahedenin 3. maddesinde gerçek kişilerin 10. maddesinde de şirketlerin taşınmaz edinmeleri taraf devlet mevzuatına uyma ve en çok gözetilen devlet vatandaşlarıyla eş muameleden yararlanma şartlarına tabi kılınmıştır.

*Yürürlük bilgisi*: İşbu Mukavelenamenin yürürlükten kaldırıldığına dair yayınlanmış herhangi bir nota, beyan veya karar bulunmamaktadır.

### 2.2. Değerlendirme

Yukarıda Türkiye Cumhuriyeti'nin akdettiği iki yanlı ikamet ile ikamet, ticaret ve seyrisefain mukavelenamelerinden taşınmaz edinmeye ilişkin hükümler içerenleri ele alınmıştır. Taraf devlet vatandaşlarının taşınmaz edinmelerine dair hükümler içeren bu milletlerarası sözleşmelerin bazı ortak özellikleri derhal dikkati çekmektedir.

• Yukarıda ele alınan sözleşmelerin büyük bir bölümünde taşınmazlar üzerinde hak sahibi olacak kişiler yönünden ayrıma gidilmiştir. Söz konusu sözleşmelerde taraf devlet vatandaşı olan gerçek kişiler ile yine taraf devlet tabiiyetinde bulunan şirketler için taşınmaz edinmenin esasları düzenlenmiştir. Görüldüğü üzere bu sözleşmelerde bütün tüzel kişiler bakımından taşınmaz edinme değil, sadece şirketler bakımından taşınmaz edinmenin esasları hükme bağlanmıştır. Buna mukabil birkaç sözleşmede (Sovyet Sosyalist Cumhuriyetleri Birliği, Irak ve İsveç) taşınmaz edinme konusu sadece gerçek kişiler yönünden düzenlenmiş, şirketlerin durumuna değinilmemiştir.

• Yukarıdaki sözleşmelerin tamamı incelendiğinde dikkati çeken bir diğer husus da muamele standardına ilişkindir. Buna göre ilk akdedilen sözleşmelerde hem gerçek kişiler hem şirketler bakımından karşılıklılığa yer verilmiştir. Buna karşılık daha sonra en çok gözetilen devlet vatandaşı muamelesi sözleşmelere hâkim olmuştur. Bu noktada dikkati çeken bir diğer nokta da akdedilen sözleşmelerin büyük bir bölümünde gerçek kişiler ile şirketler aynı muameleye tabi kılınmalarıdır. Sözleşmelerin bir kaçında iki grup arasında ayrıma gidildiği gözlenmektedir. Genellikle, ayrıma gidilen hallerde gerçek kişiler için en çok gözetilen devlet vatandaşı muamelesi benimsenirken şirketler için karşılıklılık esası kabul edilmiştir (Macaristan, Çekoslovakya, Romanya, İngiltere ve Belçika).

• Yukarıda ele alınan sözleşmelerin tamamında bulunan bir diğer husus ise, taşınmaz edinme şartlarına ilişkindir. Bütün sözleşmelerde taraf devlet vatandaşı ve şirketlerinin diğerin ülkesinde taşınmaz edinmelerinin temel şartı, bu "*devletin mevzuatına uyma*" olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu şartın kabul edilmesi, bizi bu sözleşmelerle taraf devlet vatandaşlarına farklı bir muamele tesis edilmediği sonucuna ulaştırmaktadır. Taraf devlet vatandaşları mevcut iki yanlı sözleşmelere rağmen, diğerinin ülkesinde diğer yabancıların tabi olduğu rejime tabi tutulmaktadır.

O halde bu sözleşmelerin ve anılan hükümlerin değeri nedir? Bu sorunun cevabı, taraf devletlerin ileride akdedecekleri sözleşmelerde farklı esasları kabul etmeleri halinde, olumlu yönde olmaktadır. Bir başka ifade ile taraf devletlerin üçüncü devletlerle akdedecekleri sözleşmelere ulusal mevzuata uyma şartı getirilmemiş veya daha uygun koşullarla taşınmaz edinme hükmünün konulması mümkündür. Bu durumda sözleşmelerde yer alan en çok gözetilen devlet vatandaşı muamelesi standardı sayesinde, yukarıda ele alınan sözleşmeleri akdeden devlet vatandaşları bu durumdan yararlanabileceklerdir. Öte yandan Türkiye 1937 yılından sonra yukarıda ele alınan sözleşme tipinde başka sözleşme imzalamamıştır. Dolayısıyla iki yanlı ikamet ve ticaret-seyrisefain anlaşmaları çerçevesinde yabancıların Türk mevzuatı dışında taşınmaz edinimleri gündeme

[573] RG 25.6.1937-3640.

gelmemiştir.

• Yukarıda ele alınan şirketleri düzenleyen sözleşmelerde dikkati çeken bir husus mevcuttur. Bu sözleşmelerin tamamında şirketlerin taşınmaz edinmeleri söz konusu olduğunda iki önemli sınırlama getirilmektedir. Bunlardan birisi taşınmaz edinmenin şirketin faaliyetleri için zorunlu olması şartıdır. Diğeri ise taşınmaz edinmenin şirketin asıl faaliyet konusunu teşkil etmemesi şartıdır. Bu şartlar aslında ticaret hukukunda şirketlerin ehliyetine ilişkin kuralların yansımasıdır.

• Diğer yandan sözleşmelerin tamamen milli hukuka dayalı taşınmaz edinmeyi kabulleri bir yana taraf devletlerin uygulamaları diğer taraf devlet yetkili makamlarınca yakından izlenmiştir. Bazı devletlerin özellikle İkinci Dünya Savaşı sonunda siyasi yapılarının değişmesi bu farklı uygulamaların geliştirilmesinde etkili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti Devleti, vatandaşlarının olumsuz etkilendiği hallerde mevzuatı çerçevesinde sözü edilen devlet vatandaşları için mukabele bilmisil tedbirlerin uygulanması kararını almıştır. İlerleyen zaman içerisinde bu tedbir kararları büyük ölçüde yürürlükten kaldırılmıştır.

• O halde yukarıda ele alınan sözleşmelerin tarafı olan devlet vatandaşlarının ülkemizdeki taşınmaz edinimleri konusunda, Tapu Kanunu ve taşınmaz edinme konusunda özel hükümler içeren kanun hükümleri esasen uygulama alanı bulmaktadır.

## 3. YATIRIMLARIN KARŞILIKLI TEŞVİKİ VE KORUNMASINA DAİR İKİ YANLI ANLAŞMALAR

İkinci Dünya Savaşının sona ermesinden sonra 1950'li yılların sonuna kadar devletler genellikle dostluk, ticaret ve seyrisefain anlaşmalarıyla yatırımcılarının diğerinin ülkesindeki faaliyetlerini güvence altına almaya çalışmışlardır. Ancak daha sonraları aralarındaki ekonomik ilişkileri geliştirmek ve birbirlerinin yatırımcılarına uygun ortamı güvence altına almak amacıyla farklı yapılarda anlaşma tipini kullanmaya başlamışlardır. Bu yeni anlaşma tipinin ilk örneği, 1959 yılında Federal Almanya Cumhuriyeti ile Pakistan arasında imzalanan yatırımların teşviki ve korunmasına dair anlaşmadır[574]. Sözü edilen anlaşmanın imzasını izleyen tarihlerde devletler[575] yatırımların karşılıklı teşviki ve korunmasına dair ikili anlaşmalar akdetmeye başlamışlardır[576].

### 3.1. Türkiye'nin İmzaladığı İkili Yatırım Anlaşmaları ve Yürürlüğü

Türkiye Cumhuriyeti de bu gelişmelere kayıtsız kalamamış, yatırımların teşviki ve korunmasına dair ilk anlaşmasını 1962 yılında Federal Almanya ile imzalamıştır[577]. Türkiye, ilk İYA'nı imzaladığı tarihten bugüne kadar 85 devletle yatırımların karşılıklı teşviki ve korunması anlaşması akdetmiş ve bunların büyük bir bölümü de yürürlüğe girmiştir. EK-I'de yer alan tabloda bu anlaşmalar imza tarihine göre listelenmiştir. Liste, Ekonomi Bakanlığı, TBMM resmi web sahifeleri ile Resmi Gazete'den yararlanılarak hazırlanmıştır[578].

### 3.2. İkili Yatırım Anlaşmalarının Taşınmazlar Üzerindeki Haklarla İlişkisi

Uluslararası Yatırım Hukukunda ikili yatırım anlaşmaları (İYA'ları) konusunda devletlerin geliştirdiği muhtelif anlaşma tiplerinden söz edilmekle beraber, hepsinin ortak olarak yapısında bulunan bazı hükümler bulunmaktadır. Bütün İYA'larının; giriş kısmında taraf devletlerin amacından söz edilir, tanımlara (yatırım, yatırımcı …) yer verilir, yatırımcıya uygulanacak muamele standartları gösterilir, tazminata dair hükümler bulunur, devletleştirme ve kamulaştırma halinde yatırımlar güvence altına alınır, sermayenin ve kârın transferine kolaylık sağlanacağı taahhüt edilir, halefiyete dair hüküm yer alır, uyuşmazlıkların (yatırımcı-ev sahibi devlet ve taraf devletler arasındaki uyuşmazlıkların) çözüm yolu ve merciine dair hüküm getirilir.

Çalışma bakımından bu anlaşmalarda yatırımcılara taraf devlet ülkesinde taşınmaz

---

[574] Anlaşma metni için bkz. http://www.iisd.org/pdf/2006/investment_pakistan_germany.pdf.

[575] Günümüzde ekonomik bakımdan gelişmiş devletlerin bazıları kendilerinin "model yatırım anlaşmalarını hazırlamışlar ve diğer devletleri de bu anlaşmalarına katılmalarını sağlamaktadırlar. Özellikle Amerikan, İngiliz, Alman ve Çin modeli yatırım anlaşmaları bu konuda hemen dikkati çekmektedir.

[576] İkili yatırım anlaşmalarının listesine United Nations Conference on Trade and Development'ın resmi web sitesinden ulaşılabilir; http://www.unctadxi.org/templates/docsearch__779.aspx.

[577] RG. T.27.7.1963, S.11465.

[578] Türkiye Cumhuriyeti'nin akdettiği ikili yatırım anlaşmalarının listesi ve yürürlük tarihleri konusunda bkz. http://www.ekonomi.gov.tr/upload/5882F276-A39E-7416-242D61582C0A10/YKTK_web.pdf. Anlaşma metinleri ulaşılabilir olmakla beraber bazı anlaşmaların metinleri henüz yayınlanmamıştır.

edinmede herhangi bir kolaylık sağlanıp sağlanmadığı hususu önem taşımaktadır. Türkiye'nin taraf olduğu İYA'larının tamamı gözden geçirildiğinde, bu anlaşmaların yukarıda ele alınan ikamet, ticaret ve seyrisefain anlaşmalarından farklı yapılarda oldukları hemen dikkati çekmektedir. Önceki anlaşmalarda gerçek kişilerle şirketlerin taşınır ve taşınmazlar üzerindeki haklarına dair açık hükümler bulunmaktaydı. Buna mukabil ikili yatırım anlaşmalarında mal edinmeye dair ne muamele standartlarında ne yatırım türü ve şekline ilişkin hükümler içerisinde açık bir düzenlemeye yer verilmiştir. Bununla beraber İYA'nın bazı bölümlerinde taşınmaz kavramının kullanıldığı görülmektedir. Aşağıda İYA'larında taşınmazlar üzerindeki haklarla irtibatlı olabilecek anlaşma hükümleri ve sonuçları üzerinde durulacaktır.

**İkili yatırım anlaşmalarına göre "yatırımcı"** İYA'larının tanımlar kısmında "yatırımcı" kavramı, yatırımcının gerçek ve tüzel kişi olmasına göre ayrı ayrı belirlenmektedir. Bütün İYA'larında gerçek kişi yatırımcı taraf devlet vatandaşlığına sahip olan kişilerdir. Tüzel kişi yatırımcılar belirlenirken İYA'ları arasında farklılıklar olabilmektedir. İYA'ları hangi tüzel kişilerin bu anlaşmalar kapsamına girdiğini değişik ifadelerle veya müesseselerle yahut koşullarla belirlemektedir. Bir başka deyişle tüzel kişi yatırımcı kavramını tespit noktasında İYA'larında yeknesaklık mevcut değildir. Bununla beraber bütün İYA'larında ortak olan bir şart dikkati çekmektedir. Anlaşmalarda belirlenen tüzel kişilerin "taraf devletlerden birinin mevzuatına uygun olarak kurulmuş olması ve merkezinin bu devlette bulunması" hususları, bu ortak şartı oluşturmaktadır.

İYA'larının bir kısmında taraf devlet vatandaşı tarafından sahip olunan veya kontrol edilen tüzel kişilerden söz edilmektedir. Hangi hallerde bir sahip olunma, kontrol etme olgularının gerçekleştiği de ayrı bir hükümle düzenlenmektedir[579]. Sözü edilen olguların tüzel kişinin sermayesinin yarısından fazlasına sahip olma ile yönetim ve yönetim organlarının belirlenmesinde etkisi bulunmaya yönelik oldukları görülmektedir.

**İkili yatırım anlaşmalarının "tanımlar" kısmında geçen "taşınmaz" kavramı** *Yatırım tanımı*: Taraf olunan İYA'larının tamamında "yatırım" kavramı tanımlar maddesinde düzenlenmiştir. Bu anlaşmalara göre "yatırım" terimi, taraf devletlerin birinin yatırımcısı tarafından diğer taraf devlet hukukuna uygun olarak bu ülkeye getirilen / yatırılan her türlü "malvarlığı değerleri" ve "faaliyetleri" anlamında kullanılmaktadır.

Türkiye'nin imzaladığı İYA'larının tamamında (aşağıdaki örnekte de görüleceği üzere) yatırımların korunması ve teşviki için "yatırım olarak kabul edilen hususlar ve yatırımın şekli konusunda ev sahibi devlet hukukuna uygunluk" temel şart olarak aranmaktadır. Örneğin *"Yatırım" terimi, ev sahibi Tarafın kanun ve nizamlarına uygun olmak kaydıyla, her türlü mal varlığını ve sınırlayıcı olmamakla beraber özellikle aşağıdakileri kapsar"* şeklindeki ifade ile bu husus vurgulanmaktadır. İYA'larında "ev sahibi devletin hukukuna uygunluk" şartı, ya yatırım kavramının tanımlandığı cümlenin başında ya da tanımlar maddesinde ayrı bir fıkra ile belirtilmektedir.

Son yıllarda imzalanan bazı İYA'larında yatırım kavramını sınırlandıracak bazı unsurlara yer verildiği görülmektedir. Örneğin "*Akit taraflardan her birinin ülkesinde, bu akit tarafın kanun ve düzenlemelerine uygun olarak, uzun süreli ekonomik ilişkiler kurma amaçlı faaliyetlerle bağlantılı, her türlü mal varlığını ve bunlarla kısıtlı olmamak koşuluyla özellikle aşağıdakilerini içerir*:"[580] şeklinde amaç yönünden bir sınırlama getirilmiştir[581]. Söz konusu hükümler ile amaçsal yönden İYA'sının kapsamına giren yatırımların kapsamı belirlenmekte ve diğer tipteki İYA'larına nazaran kapsam daraltılmaktadır.

İYA'nda bu tanımla yetinilmeyerek, taraf devletler arasında bilhassa yatırım olarak kabul edilecek malvarlığı değerlerinin de bir listesi[582] verilmektedir. Anlaşmalarda yatırım olarak sayılan

---

[579] Bkz. Avustralya İYA m. 1/1, d, ii ve 3 hükmü bu tür düzenlemenin örneklerinden birisidir.

[580] Nijerya İYA m. 1/1.

[581] Örneğin, Tunus, Kosova, Hırvatistan-yeni, Çek Cumhuriyeti, Kuveyt-yeni, Nijerya, Slovakya, Senegal, Tanzanya, Bangladeş, Libya ile imzalanan İYA'ları bu türdendir.

[582] İYA'ların yer alan malvarlığı değerleri ve faaliyetlerin listesi, sınırlayıcı olmayıp, benzer nitelikteki değerleri de kapsayacak şekilde kaleme alınmıştır. Örneğin;

"(*a) "Yatırım" terimi, ev sahibi Tarafın kanun ve nizamlarına uygun olmak kaydıyla, her türlü mal varlığını ve sınırlayıcı olmamakla beraber özellikle aşağıdakileri kapsar:*

*(i) hisse senetleri, tahviller ya da şirketlere katılımın diğer şekilleri,*

değerler küçük farklılık gösterse de, neticede maddi ve gayri maddi mallardan ve haklardan oluşmaktadır.

Bu bağlamda "taşınır ve *taşınmazlar* ile bunlar üzerindeki bazı hakların da yatırım olarak getirilmesi bütün İYA'larında kabul edilmiştir. Ancak ev sahibi devletin ülkesinde bulunan değerlerin diğer devletin vatandaşı yatırımcı tarafından iktisabı, bu meyanda taşınmazların yatırım olarak kullanılması söz konusu olduğunda da ev sahibi devletin hukukuna uygunluk şarttır. Zira İYA'larında "… *söz konusu yatırımlara kendi kanunları ve ilgili mevzuatı çerçevesinde izin verecektir*"[583] hükmü yer almaktadır. Başka bir ifade ile taraf devlet yatırımcısının ev sahibi devletin mevzuatına uymak suretiyle bu ülkede taşınmaz edinmiş olması icap eder.

*Yatırımların ev sahibi devlette gerçekleşmesi ve şekli*: İYA'nda taraf devletlerin kendi ülkesinde diğer tarafın yatırımcılarının yatırımlarını kendi mevzuatı çerçevesinde kabul ve teşvik etmesi hükme bağlanmıştır. Dolayısıyla yatırımcılar yatırımlarını ev sahibi taraf devlette, ev sahibi devletin hukukunun öngördüğü usul ve şartlar çerçevesinde yapabileceklerdir. Eğer yatırımcılar bu kurallara uymuşlarsa uluslararası hukuk bakımından kendisine korunma sağlanabilecektir. İYA'larının bir kısmında, tanımlar maddesine, ev sahibi devletin hukukuna uygun olarak doğrudan yatırım yapmaya ilişkin bir hüküm de ilave edilmektedir. Örneğin, Afganistan, Arnavutluk, Bosna-Hersek, Danimarka, Etyopya, Güney Afrika, İspanya, Küba, Macaristan, Malta, Suriye, Tacikistan, Yemen, BAE, Katar, Kosova, Hırvatistan-yeni İYA'larında yatırımın şeklinin doğrudan yatırım şeklinde yapılmasına dair açık hüküm bulunmaktadır.

**İkili yatırım anlaşmalarında yatırımlar, muhtelif muamele standartları ile teşvik edilir ve korunur:**

*Muamele standartlarının düzenlenişi*

İYA'da özellikle yatırımcı ve yatırımı korumaya yönelik bazı muamele standartları kullanılmaktadır. Bu muamele standartları arasında adil ve hakkaniyete uygun muamele, tam koruma ve güvenlik, en çok gözetilen ulus muamelesi ile milli muamele yer almaktadır. Uluslararası Hukukta söz konusu muamele standartlarının tam olarak tanımları yapılamamakla birlikte bu standartların kapsamına dair çeşitli tespitler bulunmaktadır.

İYA'larında yer alacak muamele standartları taraf devletlerce belirlenmektedir. İYA'larının bazılarında bu standartlardan bir veya ikisi kullanılırken bazılarında hepsi birden kabul edilebilmektedir. Öte yandan İYA'larında yer alan muamele standartlarının kapsamları ve anlaşmalardaki ifade (kabul ediliş) tarzı da taraf devletlerce farklı şekillerde düzenlenebilmektedir. Taraflar bazen kabul ettikleri muamele standardını sınırlama ihtiyacı duyarak, buna uygun anlaşma metnini tanzim ederler.

Taraf devletler bazen bir muamele standardını diğer muamele standartlarıyla beraber aynı maddede düzenleyebileceği gibi, her birinin farklı maddelerde de ele alabilirler.

*Adil ve hakkaniyete uygun muamele*

İYA'larında (ve diğer tür uluslararası anlaşmalarda) kullanılan "*adil ve hakkaniyete uygun muamele*" standardının kapsamı hakem kararlarına konu olan olay ve uygulamalar esas alınarak belirlenmeye çalışılmaktadır. Söz konusu veriler ışığında ev sahibi devletten açık ve istikrarlı uygulama beklenmekte ve yatımcının meşru beklentilerini koruma yoluna gidilmektedir. Diğer yandan yatırımcı ve ev sahibi devletin akdi taahhütlerini yerine getirmeleri (ahde vefa ilkesi) ve iyiniyetli hareket etmeleri beklenmektedir. Nihayet ev sahibi devlet, yatırımcıyı rahatsız eden, tehdit eden tavırlardan kaçınmalıdır. Türkiye'nin akdettiği İYA'larının önemli bir kısmında bu muamele

---

*(ii) yeniden yatırımda kullanılan hasılatlar, para alacakları veya mali değeri olup kanunen ifa edilebilen bir yatırımla ilgili diğer haklar,*

*(iii) taşınır ve taşınmaz mallar, aynı zamanda ipotek, tedbir, rehin gibi diğer haklar,*

*(iv) telif hakkı, patent, lisans, sınai tasarım, teknik proses ve marka, peştemaliye, know how gibi sınai ve fikri mülkiyet hakları,*

*(v) doğal kaynakların aranması, işlenmesi, çıkarılması, işletilmesi dahil olmak üzere her bir Tarafın ülkesinde kanun ya da sözleşme ile verilmiş iş imtiyazları*." Türkiye-Litvanya İYA'ından alınmıştır (m. 1, 2).

[583] Örneğin, Türkiye-Arjantin İYA m. 2.

standardına yer verilmiştir[584]. Taraf olunan anlaşmaların bir kısmında adil ve hakkaniyete uygun muamele esası anlaşmanın sadece başlangıç kısmında belirtilirken bir kısmında hem başlangıç hem metin kısmında hükme bağlanmış ve bir kısmında da sadece metin içerisinde bu esas düzenlenmiştir

*Tam koruma ve güvenlik*

İYA'larında genellikle adil ve hakkaniyete uygun muamele standardı ile beraber "*tam koruma ve güvenlik ilkesine*" de yer verilmektedir. Ancak bazı anlaşmalarda adil ve hakkaniyete uygun muamele esası olduğu halde tam koruma esası düzenlenmemiştir[585]. Bu prensip ile genellikle, ev sahibi devletin, yatırımları olumsuz etkileyecek unsurlardan koruyacak her türlü tedbiri almakla yükümlü olduğu kabul edilmektedir.

*Milli muamele*

İYA'larında en fazla yer bulan muamele, "ayrım yasağına" ilişkindir. İYA'larındaki ayrım yasağı, bünyesinde iki ayrı muameleyi barındırmaktadır. Bunlardan birisi "milli muamele", diğeri de "en çok gözetilen ulus" muamelesidir. En genel hatlarıyla *milli muamele*, yerli yatırımcı ve yatırımlar ile taraf devlet yatırımcı ve yatırımlarının benzer muameleye tabi tutulması kastedilmektedir. Bununla beraber milli muamelenin kapsamını (yatırımın hangi safhasını veya tamamını), korunacak olan şey veya kişiyi (yatırım, yatırımcı) önceden tam olarak belirleyebilmek oldukça güçtür. Doktrinde bu muamelenin muhtevası, hakem kararlarına konu olaylar ve İYA'larının metninden hareketle bazı esaslar tespit edilmeye çalışılmakta ve bu verilerden hareketle yerli yatırımcı (ve yatırımı) ile taraf devlet yatırımcısı (ve yatırımı) arasında bir karşılaştırma yapılmaktadır. İYA'larında kullanılan muamele standardının maddi muhtevasının neler olabileceğine ilişkin olarak, genellikle aşağıdaki hususların üzerinde durulmaktadır.

*İYA'larında kullanılan bazı ifadelerden hareketle milli muamelenin muhtevasını belirleme*: Bazı İYA'larında "aynı şartlarda" milli muamelenin uygulanması öngörülebilir. İYA'na taraf devlet vatandaşı yatırımcılarının diğerinin ülkesinde aynı şartlardaki bu devletin yatırımcı veya yatırımlarına uygulanan muameleden daha az elverişli olmayan bir muameleye tabi tutulmaları söz konusudur. Bu durumda yerli ve yabancı yatırımcının içinde bulunduğu şartların aynılığını göstermek zahmetli bir iş olacaktır. Bu nedenle günümüzde pek tercih edilen ifade tarzı değildir.

Bazı İYA'larında hangi tür iktisadi faaliyetlere milli muamelenin kapsamına girdiği bir listeyle belirlenmektedir. Anlaşmanın tarafı devletler, korumayı listede saydıkları faaliyetlerle sınırlayabilecekleri gibi, benzer faaliyetleri de koruma altına almayı kararlaştırabilirler.

İYA'larının çoğunlukla, "benzer şartlarda" (*like situations-similar sitiations- like circumstances*) ifadesi kullanılarak korumanın kapsamı sınırlandırılmaz, herhangi bir iktisadi faaliyetin benzer şartlarda muamele görmesi kabul edilir.

Milli muamelenin, hangi faaliyetler veya şartlarda olursa olsun, yerli yatırımcı ve yerli yatırımlarla yabancı yatırımcı ve yabancı yatırımın eşit olarak muamele görmesi anlamına gelmediği de genellikle kabul edilmektedir. Genellikle İYA'larına "*daha az elverişli olmayan muamele*" (no less favourable treatment) ifadesinin yazılması tercih edilmektedir. Böylece devletlerin yabancı yatırımcı veya yatırıma, yerli yatırımcı veya yatırımla karşılaştırıldığında, daha lehe muamele etmesi mümkün hale gelmektedir. Öte yandan, bu ifade tarzı, ev sahibi devletin haklı, kabul edilebilir konularda yerli-yabancı ayrımı yapmasına da engel olmadığı belirtilmelidir. Özellikle kamu sağlığı, kamu düzeni veya ahlâkı ile milli güvenlik söz konusu olduğunda milli muameleye istisna getirilebilmektedir. Getirilecek istisna, sadece bu tür genel ve soyut konulara değil de yine İYA'nda belirtilen belli konulara dair de olabilir.

Türkiye'nin taraf olduğu İYA'larının neredeyse tamamında milli muamele esası kabul edilmiştir. Bu anlaşmalardan sadece Belçika-Lüksemburg, Çin, Fas, Finlandiya, İsveç, Malezya ve Romanya ile akdedilen anlaşmalarda milli muamele esasına yer verilmemiştir.

*En çok gözetilen ulus muamelesi*

İYA'larının tamamında kullanılan muamele türü, "*en çok gözetilen ulus muamelesi*dir". Bu

[584] Bu konuda bkz. EK Tablo 2.

[585] Bu konuda bakınız ek çizelge 2.

muamele de önceki türde olduğu gibi karşılaştırma gerektirmektedir. Ancak buradaki karşılaştırma benzer durumdaki yabancı yatırımcılar arasında yapılmaktadır. Buna göre İYA ile benzer şartlardaki yabancı yatırımcılar arasında taraf devlet yatırımcılarının daha az elverişli bir konuma düşürülmemeleri amaçlanır. En çok gözetilen ulus muamele standardının uluslararası ticaret hayatında haksız rekabeti mümkün olduğunca önlemeye yönelik olduğu unutulmamalıdır.

**Bazı ikili yatırım anlaşmalarında açıkça taşınmazlar ile ilgili muhtelif konular düzenlenmiştir:**

Türkiye'nin imzaladığı İYA'larının bazıları taşınmazlara ilişkin açık hükümler ihtiva etmektedir. Buna göre bazı İYA'larında uyuşmazlık çözümünü düzenleyen anlaşma hükmünde tahkim yoluyla halledilecek uyuşmazlık konuları sınırlanmaktadır. Türkiye'nin bazı devletlerle akdettiği İYA'larında[586] bu tür sınırlayıcı ifadeler bulunmaktadır. Sınırlamalardan birisi, ev sahibi devlet ile yatırımcı devlet arasında çıkan taşınmazlar üzerindeki ayni haklara ilişkin uyuşmazlıklar hakkındadır. Örneğin Suudi Arabistan ile akdedilen İYA'sında taraf devletlerin ICSID'e sunmuş oldukları ve bu Merkeze başvurulması uygun düşünülen ve düşünülmeyen uyuşmazlık sınıflarının İYA bakımından da geçerli olması hükmü getirilmiştir. Bu İYA bakımından Türkiye'nin ülkede taşınmazların aynına ilişkin uyuşmazlıkların Merkezin yargı yetkisinin dışında kalmasına dair beyanı dikkate alınacaktır. Buna karşılık, diğer devletler ile akdedilen İYA'larında gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet ve ayni haklara ilişkin uyuşmazlıkların tamamıyla ülkesinde yatırım yapılan devletin yargılama yetkisi altında olduğundan bahisle ICSID veya diğer herhangi bir uluslararası uyuşmazlık çözümü mekanizmasına başvurulamayacağı hükmü getirilmiştir.

Türkiye'nin Japonya ile akdettiği İYA'sında ise daha farklı nitelikte bir hüküm bulunmaktadır. Japonya ile akdedilen anlaşmaya dair imzalanan Protokolün ikinci paragrafında şu hüküm yer almaktadır: "*Anlaşmanın üçüncü madde, ikinci paragraf hükümleri*[587] *ile bağlı olmaksızın, Akit Taraflardan herhangi birinin, diğer Akit Tarafında vatandaşları veya şirketleri ile münasebetlerinde uyguladığı muamele, aşağıdaki konularla ilgili olarak üçüncü bir ülke vatandaşları veya şirketlerinin göreceği muameleden daha az elverişli olmayacak şekilde sınırlandırılabilir. … b) Taşınmaz malın kazanılması ile ilgili tüm meseleler*; …". Söz konusu hüküm, en çok gözetilen ulus muamelesi ile milli muameleye tabi olacak hususları düzenlemektedir. Bu hükümden hareketle diğer İYA'larında aksine bir hüküm bulunmuyorsa taşınmazlar üzerindeki hakların milli muamele kapsamında değerlendirildiği sonucuna varmak güçtür. Bu sonuca varılmasını gerektiren bazı sebepler bulunmaktadır. Japonya, Türkiye kadar çok İYA akdetmemiştir ve akdettiği İYA'larını da daha çok Asya ülkeleri ile imzalamıştır. Japonya imzaladığı İYA'larının (Türkiye'nin imzaladığı İYA'ları ile karşılaştırdığımızda) oldukça ayrıntılı hükümler ihtiva ettikleri, ya anlaşma metninde ya da ek bir protokol ile muamele standartlarının konularının sınırlandığı veya yatırım alanlarının listesinin konulduğu gözlenmektedir. Dolayısıyla bu İYA'nın yapılacak yorum bakımından yardımcı olmayacağı düşünülmektedir.

Türkiye ile Amerika Birleşik Devletleri arasında akdedilen İYA'sının ekinde bulunan Protokolde de taraf devletlerin kendi mevzuatlarını uygulama haklarını saklı tuttukları konular teker teker (her bir taraf devlet için ayrı ayrı) tespit edilmiştir. Ancak Protokolde her iki devletin de gayrimenkul mallar üzerindeki mülkiyet hakkına ilişkin sınırları tespit etmek haklarını saklı tuttukları gözlenmektedir.

### 3.3. Değerlendirme

Türkiye'nin taraf olduğu İYA'larında yabancılara açıkça taşınmazlar üzerinde hak tanımaya dair açık bir hüküm bulunmamaktadır. Türkiye'nin taraf olduğu İYA'nın hepsinde yatırım değerleri arasında "taşınmazlar" yer almaktadır. İYA'larına göre taraf devlet tabiiyetindeki yatırımcı gerçek kişi veya şirketlerin diğerinin ülkesinde bu devlet hukukuna uygun olarak edinmiş oldukları taşınmazlar "yatırım" olarak kabul edilmektedir. Yatırımlar bu şartla anlaşmalar kapsamında koruma ve teşvikten yararlanabilmektedirler. Ancak bu düzenleme tarzı, açıktır ki taraf devlet vatandaşlarına taşınmazlar üzerinde ayrıcalıklı olarak ayni hak sağlandığı anlamına

---

[586] Libya (m. 8), Oman Sultanlığı (m. 9), Singapur (m. 11), Suudi Arabistan (m. 10) ve Fransa (Protokol ve m. 8), Senegal (m. 9), Slovakya (9), Nijerya (m.10), Kuveyt (yeni-m. 8), Çek Cum (m. 8), Azerbaycan (m. 11), Hırvatistan (yeni m. 5), Tanzanya (m. 10), Bangladeş (yeni m. 10) ile akdedilen İYA'ları bu konuda örnektir.

[587] Sözü edilen 3. maddenin 2. paragrafında milli muamele esası düzenlenmiştir.

gelmemektedir.

Türkiye'nin taraf olduğu İYA'larında muhtelif muamele standartlarına yer verilmiştir. Ancak; ilk olarak, İYA ile hangi muamele/muameleler kabul edilirse edilsin bu muamelenin kapsamına giren hususların tam bir listesini çıkarmak mümkün değildir. İkinci olarak, İYA'larında çalışma konusu bakımından önem taşıyan "milli muamele" esasının uygulanması zaman bakımından sınırlandırılmıştır. Bu sınırlama ise, İYA'larında "yatırımın gerçekleşmesi veya kurulması" şeklinde formüle edilmiştir. Bu durumda yabancı yatırımın yerli yatırımdan daha elverişli olmayan bir muameleye tabi tutulması ancak yatırımın yapılmasından sonra gündeme gelebilecek bir husustur. Üçüncü olarak, İYA'larının önemli bir bölümünde yabancı yatırımcıların İYA'sında belirtilen mamelek değerlerini edinmeleri yeni bir yatırım olarak kabul edilmiş ve ev sahibi devletin hukukuna tabi kılınmıştır[588]. Son olarak, yeni imzalanan İYA'larının çoğunda yatırım kavramının ekonomik faaliyet ile çerçevelenmesi ve taşınmazlar üzerindeki ayni haklara ilişkin uyuşmazlıkların çözüm merciine ilişkin istisnai hükme yer verilmesi dikkat çekicidir.

Görüldüğü üzere ikili yatırım anlaşmalarında yatırımcılara taşınmazlara ilişkin sağlanacak kolaylıklar veya olanaklar hakkında, ikamet, ticaret ve seyrisefain mukavelenamelerinde olduğu gibi, somut ve açık hükümlere yer verilmemektedir. Bu itibarla, İYA'larının muamele standartlarına dair hükümleri çerçevesinde birbirinin zıddı iki savın ileri sürülmesi mümkündür; İYA'larının taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve sınırlı ayni hakların edinimini kapsamına aldığı veya bu konunun ancak açıkça belirtilen hallerde dikkate alınabileceği sonucuna varılabilir. İYA'ları hakkında genellemeler yapılarak anılan belirsizliğin giderilmesi mümkün değildir. Aksine her somut olayda, yatırımcının tabiiyetinde bulunduğu devlet ile ülkemizin akdettiği İYA ile yatırım sözleşmesi hükümleri dikkate alınarak sonuca varılması gerekmektedir.

## 4. DİPLOMATİK TEMSİLCİLİKLERLE KONSOLOSLUKLAR İÇİN AKDEDİLEN MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER

Uluslararası hukuk kurallarına göre, kabul eden devletin diplomatik temsilcilikler ile konsoloslukların binalarının temini, diplomatlar ile konsolosluk mensuplarının konut ihtiyacının karşılanması konusunda gerekli kolaylığı sağlama yükümlülüğü bulunmaktadır. Günümüzde bu yükümlülük hem çok taraflı hem de ikili milletlerarası anlaşmalarla özel olarak düzenlenmektedir.

### 4.1.Çok Yanlı Milletlerarası Anlaşmalar

Diplomatik İlişkiler Hakkındaki Viyana Sözleşmesinin[589] 21. maddesinde ve Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesinin[590] 30. maddesinde kabul eden devletlerin bu yükümlülüğü düzenlenmiştir. Anılan hükümler uyarınca kabul eden devlet, kendi mevzuatı çerçevesinde ülkesinde başka bir devletin diplomatik misyonu ve konsolosluğu için gerekli binaların temininde yardımcı olmalıdır. Sözü edilen çok taraflı anlaşmalarda her ne kadar kabul eden devletlere diğer bir devlet diplomatik temsilcilikleri ve konsoloslukları binalarını temin için kolaylık sağlama yükümlülüğü getirilmiş olsa da bu kolaylığın ilgili devletin mevzuatı çerçevesinde yerine getirilmesi kabul edilmiştir.

### 4.2.İkili Konsolosluk Sözleşmeleri

Türkiye'nin taraf olduğu ikili konsolosluk sözleşmelerinde kabul eden devlete, kendi mevzuatına uyulmak suretiyle konsolosluğa gerekli binaları iktisap edebilmeleri veya kiralayabilmelerine yardımcı olma yükümlülüğü getirilmiştir. Üstelik konsolosluk sözleşmelerinde iktisap edilen binalarda inşaat yapılması ve binaların yeniden düzenlenmesinde kabul eden devletin şehircilik mevzuatına ve diğer kısıtlamalara da uyulması mecburiyeti bulunmaktadır.

Türkiye otuzdan fazla devletle konsolosluk ilişkilerini düzenleyen ikili sözleşmelere imza atmıştır. Afganistan[591], Almanya, Arnavutluk, Azerbaycan, Belçika, Bosna Hersek, Bulgaristan,

---

[588] Ancak bu durum, yürürlükteki mevzuatımız göz önüne alındığında, yabancı yatırımcılar bakımından büyük sorun teşkil etmemektedir. Bkz. Tapu Kanunu m. 35-36.
[589] Metin için bkz. RG 24.12.1984-18615.
[590] Metin için bkz. RG 27.9.1975-15369.
[591] Türkiye-Afganistan Şehbenderlik itilafnamesi, Afgan Büyükelçisinin Türk Dışişleri Bakanına göndermiş olduğu konsolosluk sözleşmesini muhtevi mektup şeklinde olduğu kaynaklarda ifade edilmektedir. Bkz. http://ua.mfa.gov.tr/.

Cezayir, Çek Cumhuriyeti[592], Çin, Gürcistan, Hırvatistan[593], İtalya, Kazakistan, Kırgızistan, Libya, Litvanya, Lübnan, Makedonya, Macaristan, Mısır, Moldova, Özbekistan, Polonya, Romanya (m. 24), Rusya Federasyonu (m. 13), Sırbistan, Karadağ, Slovakya[594], Suriye, Tunus, Türkmenistan ve Ukrayna, konsolosluk ilişkilerine dair sözleşme imzalanan devletlerdir. Sözleşmelerin listesi EK – II'de yer almaktadır.

**A.** Diplomatik Temsilciliklerle Konsolosluklara Bina ve Arsa Temini Anlaşma ve Protokolleri

İkili ve çok yanlı anlaşmalarla diplomatik temsilciliklerle konsolosluklara bina ve arsa temini konusunda yardımcı olma konusunda getirilen yükümlülükler kapsamında muhtelif devletlerle (ve uluslararası örgütlerle) karşılıklı arsa tahsisi ve bina inşası ile satımına dair anlaşmalar imzalanmış ve protokoller kabul edilmiştir. Sözü edilen anlaşma ve protokoller, taraf devletlerin diğerinin ülkesinde konsoloslarının ve diplomatik temsilcilerinin ikamet ve görevlerini ifa edebilmeleri için gerekli şartları sağlamak amacıyla kabul edilmektedir. Bu metinlerde karşılıklılık esasında yabancı bir devlet, diğerinin ülkesinde diplomatik ve konsüler faaliyetlerini sürdürmesine yardımcı olmak üzere taşınmazlar üzerinde hak sahibi olma imkânına kavuşmaktadır.

Mart 2013 tarihi itibariyle 23 devletle arsa tahsisi ve bina inşası ile satımına dair anlaşma imzalanmış, protokol hazırlanmıştır. Türkiye bu tür ikili anlaşma ve protokollere doksanlı yıllardan beri taraf olmaktadır. Türkiye, Çin, Tunus, Katar, Azerbaycan, Kırgızistan, Türkmenistan, Ukrayna, Belarus, Bosna-Hersek, Kanada, Kazakistan, Malezya, Makedonya, Tacikistan, Moldova, Moğolistan, Bahreyn, Özbekistan, Gürcistan, Yemen, Bangladeş, Sudan ve Filistin ile bu konuda anlaşma veya protokol imzalamıştır. Sözleşmelerin listesi EK – III'te yer almaktadır. Bu metinlerin uygulanmasından veya yorumundan doğabilecek uyuşmazlıkların ise danışma ve müzakerelerle giderilmesi kabul edilmiştir[595]

Taraf olduğumuz bu ikili anlaşmalar topluca incelendiklerinde belli başlı bazı unsurların ortak olduğu görülmektedir. İkili anlaşma ve protokollerde yer alan ortak unsurlar aşağıda belirtilen başlıklarda toplanabilir:

- **Arsa tahsisi neticesinde sağlanan hakların türü belirtilir**

İkili anlaşma ve protokollerde her iki devlet de diğerine tahsis edeceği arsanın mevkii, sınırları ve miktarı ile ilgili ayrıntılı ve açıklayıcı bilgi verilmektedir. Anlaşma ile belirlenen taşınmazlar üzerinde taraf devletlere karşılıklılık esasıyla mülkiyet hakkı verilebilir. Tunus, Kırgızistan, Türkmenistan, Ukrayna, Bosna-Hersek, Malezya, Makedonya, Tacikistan, Moldova, Bahreyn, Özbekistan, Gürcistan, Yemen, Sudan ve Filistin ile akdedilen anlaşma ve protokollerde tahsis edilen arsanın mülkiyetinin taraf devlete verileceği ve buna dair ev sahibi devletin mevzuatında yer alan belgenin de teslimi kabul edilmiştir.

Taraf olunan bazı ikili anlaşma ve protokollerde ise belirlenen taşınmazların belli bir süre diğer taraf devlete tahsisi öngörülmüştür. Tahsis süresi Azerbaycan, Belarus, Katar, Moğolistan ve Bangladeş ile tahsis süresi 99 yıl; Çin ile 90 yıl ve Kazakistan ile 49 yıl olarak tespit edilmiştir.

Taraflar arasında hangi tür tahsis şekli kabul edilirse edilsin, tahsis edilen arsa üzerine inşa edilen binanın mülkiyeti konusunda aynı çözüm benimsenmektedir[596]. Elçilik ve konsolosluk binaları ile görevlilerin konutlarının mülkiyetinin bu binaları inşa eden devlete (gönderen devlet) ait olduğu kabul edilmektedir[597]. Genellikle süreli tahsis anlaşmalarında süre bitiminde inşa edilen

---

[592] RG 15.1.1979-16520. Aslında bu sözleşme Çekoslovakya ile akdedilmiş olup, anılan devletin ikiye bölünmesinden sonra Bakanlar Kurulu Türkiye Cumhuriyeti ile Çekoslovakya Sosyalist Cumhuriyeti arasında aktedilmiş olan bazı belgelerin Çek Cumhuriyeti ve Slovak Cumhuriyeti bakımından geçerli kılınmasına dair bir kararname çıkarmıştır. RG 12.4.1996-22609.

[593] (m. 10), Türkiye ile Eski Yugoslavya Sosyalist Federal Cumhuriyeti Arasında Konsolosluk ve Hukuk Alanlarında Aktedilen Anlaşmaların Türkiye ile Hırvatistan Arasında Halefiyet Yoluyla Yeniden Yürürlüğe Konulmasına İlişkin Anlaşma, RG 2.9.1997-23098 ve RG 5.2.1971-13745.

[594] RG 15.1.1979-16520. Aslında bu sözleşme Çekoslovakya ile akdedilmiş olup, anılan devletin ikiye bölünmesinden sonra Bakanlar Kurulu Türkiye Cumhuriyeti ile Çekoslovakya Sosyalist Cumhuriyeti arasında aktedilmiş olan bazı belgelerin Çek Cumhuriyeti ve Slovak Cumhuriyeti bakımından geçerli kılınmasına dair bir kararname çıkarmıştır. RG 12.4.1996-22609.

[595] Bu konuda Azerbaycan, Kazakistan, Malezya, Ukrayna, Türkmenistan, Kırgızistan, Tacikistan, Moldova, Özbekistan, Gürcistan, Yemen, Bangladeş, Sudan ve Filistin anlaşama ve protokollerinde hüküm bulunmaktadır.

[596] Bosna-Hersek, Malezya ve Ukrayna anlaşmalarında inşaat aşamasında rastlanılan tarihi eserler-arkeolojik nesnelerin ev sahibi devlete teslimi kararlaştırılmıştır. Eğer, arsayı tahsis eden tarafın girişimi üzerine işler durursa, inşaatı yapan tarafın giderleri karşılaması ve inşaat çalışmalarının durdurulduğu arsaya eşdeğer bir arsa temin etmesi de öngörülmektedir.

[597] Bu anlaşma ve protokoller uyarınca edinilen arsalar için alt yapı giderlerinin ödenmeyeceğine dair bir hüküm de

binaların mülkiyetinin ev sahibi devlete devri yolu da açık bırakılmaktadır. Diğer yandan bu anlaşma ve protokollerde arsalar ile arsalara inşa edilecek binaların tüm ulusal ve yerel vergi ve harçlardan muaf olduğu kabul edilmektedir. Bu konuda sadece Türkmenistan ve Kırgızistan anlaşmalarında hüküm bulunmamaktadır. Diğerlerinde ise bu konuda açık bir hüküm yer almaktadır.

- **Tahsis edilen taşınmaz ile ilgili üçüncü kişilerin hak iddialarının garanti altına alınır**

Uluslararası hukuk bakımından taraf devlete tahsis edilen arsa ile ilgili olarak haciz yoluna başvurulması, ipotek, mülkiyet veya sair bir hakkın mevcudiyetinin ileri sürülmesine karşı gerekli güvencenin sağlanması da önem taşımaktadır. Bu nedenle akdedilen anlaşma ve protokollerin yarısından fazlasında tahsis edilen arsaya ilişkin üçüncü kişilerin hak iddialarının bulunmadığının garanti edilmesi kararlaştırılmaktadır. Şayet buna rağmen bu tür bir iddia ileri sürülürse, ev sahibi devlet, talepleri tahsis yapılan devletin haklarına zarar vermeyecek şekilde çözüme kavuşturmakla yükümlüdür. Belarus, Moğolistan, Bangladeş, Tunus, Kırgızistan, Türkmenistan, Ukrayna, Bosna-Hersek, Malezya, Moldova, Bahreyn, Gürcistan, Yemen, Sudan ve Filistin anlaşma ve protokollerinde bu husus kararlaştırılmıştır.

- **Kullanım amacı yönünden sınırlama**

Kural olarak devletler ülkelerinde yabancı devlet tabiiyetindeki gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmelerini düzenlemektedirler. Bir devletin diğer bir devletin ülkesinde taşınmaz edinmesi veya buna izin verilmesi istisnadır. Bu nedenle burada söz edilen ikili anlaşmalarda, tahsis edilen arsa ve üzerine inşa edilen binaların tahsis amacına uygun olarak kullanılması gereği özel bir hüküm olarak yer almaktadır: "*Taraflar, belirtilen arsaları ve bu arsalar üzerinde mevcut ve inşa edilecek binaları münhasıran diplomatik hizmet binalarının inşa ve faaliyetleri amacına yönelik olarak kullanacaklardır.*[598]" Dolayısıyla kendisine tahsis edilen arsayı ve kendi inşa ettiği binaları ilgili devlet, ancak diplomatik temsilcilik veya konsolosluk hizmetleri için veya diplomatik ve konsolosluk görevlilerinin konutu olarak kullanmayı(ve kullanılmasını sağlamakla) taahhüt eder. Kullanım amacına ilişkin bu sınırlama, sadece Kırgızistan, Tacikistan ve Özbekistan ile akdedilen ikili anlaşmalarda yer almamakta, bunların dışında kalan diğerlerinde ise amaç sınırlaması bulunmaktadır.

- **Başkasına devir yasağı**

Kendisine tahsis yapılan devlet, arsasını başka bir devlete veya üçüncü bir kişiye devredemez. Başkasına devir yasağı, anlaşma ve protokollerde çeşitli şekillerde ifade edilmekle beraber, genellikle, bedeli karşılığında veya ücretsiz olarak devir, satış, kira, tahsis, temlik ve taşınmaz üzerinde muhtelif sınırlı ayni hak tesisini kapsayacak şekilde düzenlenmektedir. Devir yasağı, Türkmenistan, Kırgızistan ve Özbekistan anlaşmaları hariç diğer bütün anlaşma ve protokollerde kabul edilmiştir. Öte yandan yine bu tür ikili anlaşmalarda devrin ancak, tahsisi yapan devletin izni ile mümkün olduğu da hüküm altına alınmıştır.

- **Taraf devletlerin ev sahibi devletin mevzuatına uyma yükümlülüğü**

Taraf devletler kendilerine tahsis edilen arsa üzerinde mülkiyet hakkını ikili anlaşma (veya protokol) hükümlerine dayanarak kazanmakta ve ev sahibi devletin mevzuatına uygun olarak hak sahipliğini tesis eden işlemler gerçekleştirilmektedir. Anlaşma (veya protokol) gereği tahsis edilen arsa üzerine inşa edilen temsilcilikler ile konutlar, ev sahibi devletin mevzuatına uygun olarak diğer taraf devlete intikal ettirilir. Anlaşmaların tamamına yakınında arsa üzerine yapılacak bina ve müştemilatların projesinin yapımında ve inşaatında, kabul eden devletin ilgili kanun, tüzük ve teknik nizamnamelerine, imar ve iskan mevzuatına uyulması öngörülmektedir. Belarus, Malezya, Çin, Moldova, Moğolistan, Yemen, Sudan, Filistin ve Bangladeş anlaşmalarında "imar ve iskan mevzuatına uyulması" hususu genel olarak düzenlenmiştir. Azerbaycan, Kazakistan, Tunus, Ukrayna, Katar, Tacikistan anlaşmalarında "imar ve şehircilik mevzuatına uyma" tabiri kullanılmıştır. Bosna-Hersek anlaşmasında ise "inşaat ve imar mevzuatına uymadan" söz edilmiştir. Buna karşılık Türkmenistan, Kırgızistan, Bahreyn, Özbekistan ve Gürcistan anlaşmalarında bu hususta herhangi bir hükme rastlanılmamıştır.

---

konulabilmektedir. Azerbaycan, Belarus, Bosna-Hersek, Kazakistan, Malezya, Çin, Ukrayna, Makedonya, Türkmenistan, Tacikistan, Özbekistan anlaşmalarında bu hüküm yer almaktadır.

[598] Gücistan, m. 4.

### 4.3. Değerlendirme

Yukarıda ele alınan çok yanlı ve iki yanlı anlaşmalar konu yönünden sınırlandırılmıştır; taraf devletlerin diplomatik temsilciliklerinin ve konsolosluklarının arsa ve bina ihtiyaçlarını karşılamak için imzalanmışlardır. Bu anlaşmalarda diğer anlaşmalardan farklı olarak taşınmazlar üzerinde hak sahipliğinin kaynağını bir hukuki işlem değil, milletlerarası anlaşma teşkil etmektedir. Bunun dışında yapılacak inşaatlarda ev sahibi devletin mevzuatına uyulması gerekmektedir. Öte yandan Türk Hukuku bakımından diplomatik temsilciliklerinin ve konsoloslukların faaliyetleri için gerekli olan binaların inşası sadece ikili veya çok taraflı milletlerarası anlaşmalar ile düzenlendiği düşünülmemelidir. 6593 sayılı Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane Ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun[599], yabancı devletlere diplomatik temsilcilikleri ve konsoloslukları için ihtiyaç duydukları binaları inşa etmek için bedelsiz arsa tahsisini ve temliki düzenlemektedir (m. 1). Anılan kanun, yabancı devletin aynı imkânı devletimize tanıması, yani karşılıklılık şartı ile arsa tahsisi ve temlikinin mümkün olduğunu hükme bağlamıştır (m. 4). Diğer yandan bu yapıların uluslararası hukuk bakımından özel durumları göz ardı edilmemelidir[600]. Bilindiği üzere diplomatik misyon ve konsolosluk binalarına misyon şefinin rızası olmadıkça kabul eden devlet yetkililerinin girmesi mümkün değildir.

## 5. MUHTELİF ALANLARDA ULUSLARARASI KURULUŞLAR VE DEVLETLERLE AKDEDİLEN MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER

Günümüzde hukuken mevcudiyetleri tanınan ve devletlerin (bu meyanda Türkiye'nin de) üyesi bulunduğu muhtelif uluslararası kuruluş mevcuttur. Anılan kuruluşların taşınmaz edinebilip edinemeyecekleri hususunda muhtelif uygulamalar gündeme gelebilmektedir. Ancak genel olarak, diplomatik temsilcilik ve konsolosluklar gibi, uluslararası kuruluşlara da ihtiyaçları için arsa ve bina tahsisi yapılabileceği veya taşınmaz mülkiyeti edinebilecekleri kabul edilmektedir.

Uluslararası kuruluşlar ile taşınmaz tahsisi veya edinme arasındaki ilişkiye dair en sık rastlanan uygulama, konunun milletlerarası anlaşma ile düzenlenmesidir. Bu yapılar kendi kuruluş sözleşmelerinde (veya ana statülerinde) kurumun uluslararası hukuk bakımından tüzel kişiliği haiz olduğunu ve bunun sonucu olarak hangi konularda yetkili olduğu hususunu açıkça düzenlemektedir. Uluslararası kuruluşların yetkili oldukları (ehil oldukları) konular arasında "taşınır ve taşınmaz sahibi olmak ve satmak" da bulunmaktadır. Örneğin Devletler ve Diğer Devletlerin Vatandaşları Arasındaki Yatırım Uyuşmazlıklarının Çözümlenmesi Hakkında Sözleşme (ICSID)[601]'inde bu tür bir hüküm bulunmaktadır (m. 18/b).

Uluslararası kuruluşlar ile taşınmaz ilişkisine dair başka bir diğer uygulama, elçilik ve büyükelçilik binaları konusunda imzalan protokollere paraleldir. Bu durumda uluslararası kuruluşlar kendi kuruluş amaçları doğrultusunda faaliyette bulunabilmek için üye devletler ile arsa tahsisine dair protokoller imzalayabilirler. Örneğin Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) arasında Uluslararası Çalışma Örgütü'nün Ankara'daki Ofisi İçin Yer Tahsisine İlişkin Protokol[602] ile Türkiye, adı geçen örgüte çalışma ofisi olarak kullanmak üzere arsa tahsis ederek bina inşa etmeyi ve binanın kullanımını bedelsiz olarak devretmeyi taahhüt etmiştir (m. 1-3). Benzer hükümler Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile İslam Konferansı Örgütüne Bağlı İslam Ülkeleri İstatistik, Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar ve Eğitim Merkezi (SESRIC) Arasında Ankara/Oran Diplomatik Site'de Arsa Tahsisine İlişkin Protokolde[603] de yer almaktadır (m. 1-2).

Uluslararası kuruluşlar ile taşınmaz ilişkisi söz konusu olduğunda Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Avrupa'daki Müttefik Yüksek Kumandanı Arasında Avrupa Müttefik Kuvvetleri Yüksek Karargâhına Tabi Bulunan Müttefik Karargâhların Türkiye Ülkesinde Tesisine ve Faaliyetlerine Tatbik Olunacak Hususi Şeraite Mütedair Anlaşma ve Eki[604]'ne de değinmek gerekmektedir. Anılan

---

[599] RG 27.5.1955-9013.

[600] Örn. bkz. Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Sözleşmesinin 22. maddesi.

[601] RG 6.12.1988-20011.

[602] RG 7.6.2003-25131.

[603] RG 7.7.2009-27281.

[604] RG 12.12.1956-9481.

Karargâh, Kuzey Atlantik Antlaşması[605] Örgütü içerisindeki yapılardan birisidir. Anılan anlaşmaya göre Türkiye, Avrupa Müttefik Kuvvetleri Yüksek Karargâhının (SHAPE) askerî ihtiyaçları için devlet malı arazi ve binalarla sabit tesisleri mevzuatımıza uygun olarak bedelsiz olarak tahsis edebileceği hükme bağlanmıştır (m. 18/1). Ayrıca anlaşmada "*Müttefik Karargâhlar, ihtiyaç duydukları mülk ve tesislerle, bunlara bağlı kolaylıklar ve hizmetler için, müstakillen mukavele yapabilirler. Müttefik Karargâhların talebi vukuunda, Türkiye Hükümeti bedelleri Karargâhlar tarafından ödenmek üzere, yukardaki kolaylıkların temin olunmasına"* yardımcı olunabileceği de belirtilmiştir (m. 18/2).

Türkiye, Kuzey Atlantik Antlaşmasına taraf olması dolayısıyla Amerika Birleşik Devletleri ile savunma ve ekonomik alanda işbirliği anlaşması imzalamıştır. Türkiye - A B D Hükümetleri arasında 29/3/1980 tarihinde imzalanmış bulunan «Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile A B D Hükümetleri Arasında Kuzey Atlantik Anlaşmasının II ve III. Maddelerine Uygun Olarak Savunma ve Ekonomik Alanda işbirliğinde Bulunulmasına Dair Anlaşma ile Bununla İlgili Tamamlayıcı Anlaşmalar ve Uygulama Anlaşmaları»[606] içerisinde ülkemizde muhtelif yerlerde (Sinop, Pirinçlik, İncirlik, Yamanlar, Şahintepe, Elmadağ, Karataş, Mahmurdağ, Alemdağ, Kürecik, Belbaşı ve Kargaburun) askeri tesislerin kurulmasına izin verilmektedir[607]. Tesislerde idare ve faaliyetlerin esasları anlaşma ve eklerinde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Çalışma açısından tesislerin kurulacağı arazi üzerindeki hakların düzenlenmesi önem taşımaktadır. Anlaşma ve eklerine göre tesislerin kurulacağı arazinin kullanım hakkı diğer taraf devlete bırakılacaktır. Türkiye Cumhuriyeti ve Amerika Birleşik Devletleri Hükümetleri Arasında Tesisler Konusunda 3 Numaralı Tamamlayıcı Anlaşma'ya göre, "*Bu Anlaşmanın amaçlarına uygun olarak Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti tarafından tahsis edilmiş ıslahat, tesisat, irtifak ve geçit hakları dahil, devlet mülkiyetindeki arazi kendisinden herhangi bir bedel istenmeksizin veya talebe yol açmaksızın Birleşik Devletler Hükümetince kullanılmaya devam olunacaktır*." (m. VII/1).

Bunun yanı sıra aynı anlaşmada Birleşik Devletlere tahsis edilen arazi üzerinde inşa edilen yapıların da mülkiyetinin Türk Hükümetine ait olduğu ayrıca hükme bağlanmıştır: "2. *Bu Anlaşmanın amaçlarına uygun olarak Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince Birleşik Devletler Hükümetine tahsis edilen arazi sahaları üzerinde, Birleşik Devletler tarafından veya onun adına inşa veya tesis edilen bütün taşınmaz mallar, toprağa bağlı mallar dahil olmak üzere, inşa veya tesis tarihlerinden itibaren Türkiye Cumhuriyeti Hükümetinin malı olacak ve Türk yetkililerince Birleşik Devletler Hükümetine ve onun personeline bu Anlaşma amaçlarına uygun olarak söz konusu malları kullanma hususunda verilen yetkiye halel getirmeksizin, bu şekilde tescil olunacaktır. Bu tür taşınmaz malların Birleşik Devletler tarafından kullanımının kat'i sona ermesini müteakip, söz konusu kullanım hakkı, geçmiş uygulamalar dikkate alınarak eğer varsa, karşılıklı saptanacak bakiye değerini Birleşik Devletler "Hükümetine tazmin edecek olan Türkiye Cumhuriyeti Hükümetine devredilecektir. Söz konusu mallara, temel tesisat sistemleri ve binalara sürekli olarak eklenmiş veya yerleştirilmiş diğer sabit eşya da dahil olacaktır"* (m. VII/2).

Türkiye, Kazakistan devleti ile imzaladığı bir protokolle bu devlete arsa tahsis etmiştir. 13 Aralık 1993 tarihinde "Türkiye Cumhuriyeti ile Kazakistan Cumhuriyeti Arasında Antalya İlinin Kemer İlçesindeki Taşınmazın Kazakistan Cumhuriyetine Kullandırılmasına İlişkin Protokol"[608] Ankara'da imzalanmıştır. Söz konusu protokol ile Kemer Beldibi köyünden orman arazisi, *münhasıran sağlık ve dinlenme amaçlarıy*la kullanılmak üzere Kazakistan Cumhuriyetine tahsis edilmiştir (m. I-II). Protokole göre orman arazisinin tahsis süresi 49 yıldır (m. III). Yapılan tahsis özel kullanıma yönelik olduğundan arsa ve binalar hakkında diplomatik bağışıklığın bulunmadığı da protokolde belirtilmiştir (m. VI). Bununla birlikte taraf devlet kendisine tahsis edilen orman arazisi üzerinde otel inşa edip işletmeye başlamıştır. Durumun tespiti üzerine 1993 protokolünde bir değişiklik yapılmış, açılan otelin faaliyetini sürdürmesinin kabulüne karşılık Kazakistan sınırları içerisinde (Almatı ve Aktau) Türkiye'ye arsa tahsis edilmesi kararlaştırılmıştır[609].

---

[605] RG 19.2.1952-8038.

[606] RG 1.2.1981-17238.

[607] Türkiye Cumhuriyeti ve Amerika Birleşik Devletleri Hükümetleri Arasında Tesisler Konusunda 3 Numaralı Tamamlayıcı Anlaşma, m. 1.

[608] RG 14.4.2012-28264.

[609] Onay Kanunu RG 22.3.2013-28595. Protokolün değişik metni için bkz. http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi /donem24/yil01/ss413.pdf.

Değerlendirme: Türkiye'nin muhtelif alanlarda faaliyet gösteren uluslararası kuruluşlar ile bazı devletlerle akdettiği pek çok milletlerarası sözleşme bulunmaktadır. Ancak bu milletlerarası sözleşmelerin tam olarak listesine ulaşmak oldukça güçtür. Bununla beraber ulaşılabilen milletlerarası sözleşmelerden de taşınmazlar üzerindeki hakların düzenlenmesine ilişkin sonuçlar çıkarmak mümkündür.

Öncelikle muhtelif alanlarda faaliyet gösteren uluslararası kuruluşların kuruluş anlaşmalarında taşınmaz edinmeye ilişkin bir hükmün olup olmadığının bilinmesi önem taşımaktadır. Eğer sözü edilen kuruluş anlaşmasında kuruluşun taşınmaz edinme ehliyeti tanınmışsa taraf devletler de bu durumu (aksine bir hüküm veya çekince koymadıkları takdirde) kabul etmiş olmaktadırlar. Aslında merkezi yapı gösteren – ülkesel teşkilatlanmayı veya temsilcilik açmayı gerektirmeyen- kuruluşlar açısından bu yetki, kuruluşa ve kuruluşun sözleşmesine taraf olan devletler açısından fazla bir önemi bulunmamaktadır. Bazı uluslararası kuruluşların kurucu anlaşmalarında taşınmaz sahibi olma konusundaki ehliyetlerine rağmen ülkesel teşkilatlanmalarını yaparken taraf devletle ya bir protokol ya da anlaşma yapılarak kendisine kolaylık gösterilmesini sağladıkları görülmektedir. Her ne yol uygulanırsa uygulansın, neticede bu tür uluslararası kuruluşların, aynı diplomatik temsilcilikler ve konsolosluklarda olduğu gibi, faaliyet konuları ile sınırlı olarak taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı edinmeleri veya kendilerine taraf devletçe tahsis yapılması söz konusu olmaktadır.

İkinci olarak uluslararası kuruluşların taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakları veya tahsisten kaynaklanan statülerinin dayanağı, bir milletlerarası sözleşme olmaktadır. Akdedilen sözleşme taşınmaz üzerindeki hakların (kullanım süresi, şekli vs.) sınırını da tayin etmektedir.

Üçüncü olarak Türkiye'nin akdettiği milletlerarası sözleşmelerden anlaşıldığı kadarıyla Türkiye, kural olarak yabancı devletlerin taşınmaz edinmesini kabul etmemektedir. Yabancı devletlerle akdedilen sözleşmenin konusu her ne olursa olsun, savunma, ekonomik, sağlık veya dinlenme, taraf devlete arsa tahsisi yapılmakta ve kullanım amacına uygun inşaat ve kullanım beklenmektedir.

## 6. VATANSIZ VE MÜLTECİLER İLE İLGİLİ MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER

Türkiye, uluslararası organizasyonların vatansızlar ve mülteciler için hazırladığı sözleşmelerin bir kısmına taraf olmuş ve yürürlüğünü kabul etmiş, bir kısmının da yürürlüğüne ilişkin anayasal prosedürü başlatmıştır. Aşağıda vatansız ve mültecilere ilişkin milletlerarası sözleşmeler ve proje konusundaki hükümlerine değinilecektir.

### 6.1. Mülteciler

Uluslararası hukukta ülkesini bir zaruretin neticesinde terk etmek zorunda kalarak bir başka devlete sığınan kişilerin haklarının güvence altına alınabilmesi için yapılan çalışmaların sonunda bu geniş kabul gören bir milletlerarası sözleşme hazırlanmıştır. Sözü edilen milletlerarası sözleşme, Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanmış 1951 yılında imzalanmış ve 1954 yılında yürürlüğe giren, Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşmedir[610]. 1951 sözleşmesine halen 145 devlet taraf olmuştur. Bu Sözleşmenin yürürlüğe girmesinden sonra uygulamada karşılaşılan sorunları karşılamak üzere Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin 1967 Protokolü[611] hazırlanmıştır. Türkiye her iki metne de bazı beyan ve çekincelerle taraf olmuştur.

Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme mültecileri Avrupa'daki/veya herhangi bir devletteki olaylar sonucunda haklı bir sebebin[612] varlığı nedeniyle vatandaşı olduğu veya vatansızsa ikamet ettiği devleti terk etmek zorunda kalarak bir başka devlete sığınan kişiler olarak tanımlamaktadır (m. 1). Türkiye açısından sadece Avrupa'daki olaylar nedeniyle zulme uğrayan veya zulme uğrama tehlikesi bulunan kişiler Türkiye'ye sığındıkları takdirde mülteci statüsünü

[610] RG 5.9.1961-10898. 1951 sözleşmesine taraf olan devletler için bkz. https://treaties.un.org/Pages/ViewDetailsII.aspx?&src=TREATY&mtdsg_no=V~2&chapter=5&Temp=mtdsg2&lang=en.

[611] RG 5.8.1968-12968; Protokolün Türkçe metni için bkz. http://www.uhdigm.adalet.gov.tr/sozlesmeler/coktaraflisoz/bm1.html. Protokole taraf olan 146 devletin listesi için bkz. https://treaties.un.org/Pages/ViewDetails.aspx?src=TREATY&mtdsg_no=V-5&chapter=5&lang=en.

[612] Sözleşmeye göre kişinin ırkı, dini, siyasi görüşleri vs. sebeplerle zulme uğraması veya zulme uğrama korkusunun bulunması haklı sebep olarak değerlendirilmiştir (m. 1/2).

kazanabilirler.

1951 sözleşmesine göre mülteciler bulundukları devletin hukuk düzenine uymakla yükümlüdürler (m. 2). Taraf devletler de sözleşme ile getirilen hükümleri ayrım yapmadan bütün mültecilere uygulamakla yükümlüdürler (m. 3). Ayrıca taraf devletler, sözleşmede aksi belirtilmedikçe, mültecilere genel olarak yabancılara uyguladığı muameleyi uygulamalıdır (m. 7/1). 1951 sözleşmesi taraf devlet sınırları içerisinde üç yıl ikamet eden mültecilerin kanuni karşılıklılık şartından muaf olduklarını hükme bağlamıştır (m. 7/2). Dolayısıyla taraf devlette bulunan herhangi bir devlet vatandaşlığına sahip yabancının sahip olacağı haklar için aranan karşılıklılık şartı mülteciler için uygulanmayacaktır.

1951 sözleşmesinde mültecilerin taşınır ve taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve diğer hakları edinmelerindeki uygulanacak muamele standardını göstermektedir. Anılan hükme göre mülteciler, aynı koşullardaki yabancılara sağlanandan daha az elverişli olmayan bir şekilde taşınır ve taşınmazlar üzerinde mülkiyet ve diğer hakların sahibi olabilirler. Görüldüğü üzere 1951 sözleşmesi mültecilerin, statüleri nedeniyle diğer yabancılara nazaran daha elverişsiz bir muameleye tabi tutulmalarını istememiş, aynı koşullardaki diğer yabancılarla birlikte işlem görmesini kabul etmiştir. Bununla beraber uluslararası hukukta mülteci statüsüne dahil olan kişilerin vatandaşı olduğu (veya ikamet ettiği) devlete göre muamele görmemesi gerektiği yönünde bir kabul bulunmaktadır. Nitekim 1951 sözleşmesinde de “aynı şartlarla” kavramının, kural olarak, aynı haktan yararlanmak isteyen diğer yabancılarla aynı şartlara tabi olmak anlamına gelmekle beraber, mültecinin yerine getiremeyecekleri dışında kalan şartları yerine getirmesi gerektiği yönünde hüküm getirilmiştir (m. 6).

1951 sözleşmesi, Türkiye bakımından yapılan beyanlar ve konulan çekinceler kapsamında uygulama alanı bulacaktır. Türkiye’nin yaptığı beyanlardan en önemlisi, bu sözleşmeyi Avrupa’dan gelenler bakımından uygulanmasıdır. Dolayısıyla mülteci statüsünün verilmesinin sınırlı durumlarda (Avrupa’dan gelme) kabul edileceği açıktır.

Değerlendirme: 1951 sözleşmesinin kapsamında Türk hukuku bakımından mülteci sayılmayan kişilerin sığınmacı olarak işlem görmeleri söz konusudur. Sığınmacılık statüsü, geçici mahiyette bir işlem olup, sığınan kişinin bir başka ülkeye gidişinin sağlanması esasen hedeflenir.

1951 sözleşmesinin Türk mevzuatı ile uyumu hazırlanan kanunlarda sağlanmaya çalışılmıştır. Türk hukukunda mültecilere dair düzenleme, halen bir yönetmelikte[613] yer almaktadır. Ancak 11 Nisan 2014 tarihinde yürürlüğe girecek olan 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu (YUKK)[614], “uluslararası koruma” başlıklı üçüncü kısmında mülteci ve mülteci dışında koruma sağlanan kişileri tanımlamıştır. YUKK’nun 61. maddesinde verilen mülteci tanımı, 1951 sözleşmesi ve bu sözleşmeye Türkiye’nin koyduğu çekincelerle uyumludur. YUKK, Avrupa dışından gelip Türkiye’ye sığınan kişileri şartlı mülteci (sığınmacı) olarak adlandırmıştır (m. 62). Gerek mülteci gerek şartlı mülteci tanımları ilgilinin şahsında bulunan özellikler nedeniyle vatandaş olunan devletin zulmüne uğrama veya zulme uğrama korkusuyla yer değiştirmeye ilişkindir. Bu kavramların dışında menşe ülkesinin hukuk düzeni, şartları ve uygulamaları nedeniyle bu devletin korumasından yararlanamayan veya yararlanmak istemeyen kişiler de ikincil koruma statüsü verilebilir (m. 63). YUKK, 1951 sözleşmesi gibi, kendisine uluslararası koruma sağlanan kişilerin karşılıklılık şartından muaf olduklarını hükme bağlamıştır (m. 88). Sözleşmeden farklı olarak, YUKK’nun kapsamı geniş tutulmuş, sadece mültecilerle sınırlandırılmamıştır.

YUKK’nda kendisine uluslararası koruma sağlananların taşınmaz edinimlerine dair doğrudan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak bu kişilerin yükümlülüklerinin düzenlendiği 90. maddede uluslararası koruma sahiplerinin gelirlerini, taşınır ve taşınmazlarını belli bir süre içinde Türk makamlarına bildirme yükümlüğüne işaret edilmiştir (m. 90/1, c). YUKK bakımından kendisine uluslararası koruma sağlananlardan mültecilerin taşınmazlar üzerindeki hakları konusunda 1951 sözleşmesi hükümleri öncelikle uygulama kabiliyetini haiz olacağı açıktır (Ana. m. 90). Yukarıda da belirtildiği üzere kendilerine mülteci statüsü verilenlerin Türkiye’de taşınmaz edinmeleri Türk Hukukuna (Tapu Kanununa) tabidir. Mülteci dışındaki kişiler için ise sadece

[613] Türkiye'ye İltica Eden veya Başka Bir Ülkeye İltica Etmek Üzere Türkiye'den İkamet İzni Talep Eden Münferit Yabancılar ile Topluca Sığınma Amacıyla Sınırlarımıza Gelen Yabancılara ve Olabilecek Nüfus Hareketlerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, RG 30.11.1994-22127.

[614] RG 11.4.2013-28615.

YUKK'nun uygulanması gerekmektedir. Neticede bu kişiler Tapu Kanununda aranan şartlar çerçevesinde taşınmazlar üzerinde hak sahibi olacaklardır. Ancak her iki halde de Tapu Kanununda aranan şartlardan birisi olan "Bakanlar Kurulunun belirlediği devlet vatandaşlarından olma" şartının yerine getirilmesinde karşılaşılacak güçlüğün giderilmesine ihtiyaç bulunmaktadır. Zira gerek 1951 Sözleşmesi gerek YUKK sadece karşılıklılık bakımından hüküm getirmekte, taraf devlet mevzuatında vatandaşlığa bağlı olarak aranan şartlara dair herhangi bir açıklık bulunmamaktadır.

### 6.2. Vatansızlar

Vatansızlar, herhangi bir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kişilerdir. Uluslararası hukukta devletlerin vatansızlık hallerini azaltacak, vatansızlığa yol açmayacak şekilde vatandaşlık kanunlarını hazırlamaları ilke olarak kabul edilmektedir. Bununla beraber çeşitli sebeplerle kişilerin vatansız kalmaları mümkündür. Devletlerin yeryüzünü kendi sınırları ile çizdikleri alanlarla bölüştükleri ve kendi vatandaşı olan ile vatandaşı olmayan (yabancı devlet vatandaşı) arasında farklı uygulamalara sahip oldukları düşünüldüğünde vatansızların statüsünün ne olacağı önem taşımaktadır. İşte bu noktada uluslararası toplum ve organizasyonları devreye girerek vatansızlığı azaltma ve vatansız kişilerin haklarını güvence altına almak için milletlerararası sözleşmeler kabul etmiştir.

**• Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme**

Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanarak 1954 yılında kabul edilen Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme, 1960 yılında yürürlüğe girmiştir ve halen 79 devlet bu sözleşmeye taraftır[615]. Söz konusu sözleşme, 1951 yılında imzalanan Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme esas alınarak hazırlanmıştır. Bu nedenle pek çok hükmü aynı ifadeleri içermektedir. Türkiye'de bu sözleşmeye henüz taraf olmamakla birlikte katılımın uygun bulunduğuna dair kanun teklifi 2010 yılında başbakanlıktan Türkiye Büyük Millet Meclisine gönderilmiştir[616].

1954 sözleşmesine göre taraf devletler vatansızlara herhangi bir ayrımcılık yapmaksızın sözleşmede güvence altına alınan hakları tanımakla yükümlüdürler (m. 3). Buna mukabil vatansızlar da ülkesinde bulundukları devletin kanun ve nizamlarına uymak zorundadırlar (m. 2). 1954 sözleşmesinin ikinci bölümünde vatansızların hukuksal statüsü kapsamında taraf devletlerin muhtelif hak ve özgürlükler konusundaki yükümlülükleri ele alınmıştır. 1954 sözleşmesinin bu bölümünde yer alan 13. maddesi, "menkul ve gayrimenkul mülkiyet" başlığını taşımaktadır. Sözleşmenin 13. maddesi, taraf devletlere vatansızların taşınır ve taşınmaz edinimi ve bunlarla ilgili diğer haklar (kira ve diğer akitler) bakımından mümkün olduğu kadar elverişli ve her durumda aynı koşullardaki yabancılara tanınandan daha az elverişli olmayan bir muameleye tabi tutulmalarını hükme bağlamaktadır. Böylece vatansızların vatandaşlık sahibi olmamalarından dolayı elverişsiz uygulamalara tabi tutulmalarının önlenmesi hedeflenmiştir. Sözü edilen hüküm ile vatansızlar kural olarak diğer yabancılar ile aynı koşullarla taşınır ve taşınmazlar üzerinde hak sahibi olacaklardır. Ancak vatansızların özel durumu nedeniyle "aynı koşullar" ifadesinin açıklanmasına ihtiyaç bulunmaktadır. 1954 sözleşmesine göre aynı koşullarla ifadesi, kural olarak, kişinin diğer yabancının belli bir hakkı kullanmak için yerine getirmesi gereken tüm koşulları yerine getirmesi anlamına gelir. Bununla beraber, vatansız kişi tarafından vatandaşlığa bağlı şartlardan muaftır (m. 6). Bu bağlamda karşılıklılık haline ilişkin muhtelif ihtimallere göre muafiyet halleri de düzenlenmiştir. İlk ihtimal, taraf devlet mevzuatında karşılık şartının aranmasıdır; bu halde vatansızların taraf devlette üç yıllık ikamet sahibi olmaları kaydıyla karşılıklılık şartından muaf olmaları kabul edilmiştir (m. 7/2). Bir diğer ihtimalde ise 1954 sözleşmesinin taraf devlette yürürlüğe girmesinden önce vatansızların sahip olduğu haklar bakımından karşılıklılığı aramamalarını, daha önce tanıdıkları hakları tanımaya devam etmelerini öngörmektedir (m. 7/3). Karşılıklılığın bu şekilde kullanımı sözleşmenin 13. maddesi yani taşınır ve taşınmazlar üzerindeki ayni haklar bakımından da geçerlidir (m. 7/4).

1954 Sözleşmesi Türkiye tarafından onaylanıp, sözleşmeye taraf olunduğunda vatansızların Türkiye'de bulunan taşınmazlar üzerindeki hakları yukarıdaki hükümler çerçevesinde ele alınacaktır. Bununla birlikte Tapu Kanununun 35. maddesinin uygulaması için muhtelif

---

[615] Sözleşmeye taraf olan devletler ve çekinceleri için bkz. https://treaties.un.org/pages/ViewDetailsII.aspx?&src=TREATY&mtdsg_no=V~3&chapter=5&Temp=mtdsg2&lang=en.
[616] http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0410.pdf.

dönemlerde çıkarılan genelgelerde vatansızlar hakkında zaten benzer esasların kabul edildiği görülmektedir. Başka bir ifade ile Türk mevzuatında karşılıklılık şartının arandığı dönemde vatansızların bu şartı yerine getirmiş oldukları kabul edilerek diğer şartlar yönünden inceleme yapılmıştır. YUKK, vatansız kişilerle ilgili genel hükümler getirmektedir (m. 50-51). Vatansız oldukları için kendilerine vatansız kişi kimlik belgesi verilenlerin yabancılarla ilgili işlemlerde aranan karşılıklılık şartından muaf oldukları belirtilmektedir (m. 51/c). Bu hükmün dışında vatansızların taşınmaz edinimlerine dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Öte yandan 6302 sayılı kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesi ile karşılıklılık şartı yerine "Bakanlar Kurulunun belirlediği devlet vatandaşı olma" şartının getirilmesi karşısında öncekine (karşılıklılık şartı için çıkarılan genelgelerde olduğu gibi) benzer bir uygulamanın geliştirilmesi gerekecektir.

**• Vatansızlığın Azaltılmasına Dair Sözleşme**

Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanarak 1961 yılında kabul edilen Vatansızlığın Azaltılmasına Dair Sözleşme, 1975 yılında yürürlüğe girmiştir ve halen 55 devlet bu sözleşmeye taraftır[617]. Türkiye'de bu sözleşmeye henüz taraf olmamakla birlikte katılımın uygun bulunduğuna dair kanun teklifi 2011 yılında başbakanlıktan Türkiye Büyük Millet Meclisine gönderilmiştir[618]. 1973 sözleşmesi hükümleri incelendiğinde vatansızların taşınmazlar üzerindeki haklarına dair herhangi bir düzenlemenin mevcut olmadığı görülmektedir. Anılan sözleşme adından anlaşılacağı üzere vatansızlığı azaltma gayesiyle taraf devletlerin vatandaşlık vermelerinin şartlarına dairdir.

**• Vatansızlık Hallerinin Sayısının Azaltılmasına Dair Sözleşme**

Milletlerarası Kişi Halleri Komisyonu tarafından hazırlanarak 1973 yılında kabul edilen bu sözleşmeye Türkiye 1975 yılında taraf olmuş ve 1977 yılından itibaren de Türkiye için yürürlüğe girmiştir[619]. Bu sözleşmeye sadece altı devlet taraftır. Vatansızlık Hallerinin Sayısının Azaltılmasına Dair Sözleşme, vatandaşlık hukukuna dair hükümler ihtiva etmekte olup, taşınmaz edinmeye dair herhangi bir hüküm getirmemektedir.

## 7. DEVLETLERARASI BİGİ AKIŞINI SAĞLAMAYA YÖNELİK İKİLİ ANLAŞMA METNİ ÖNERİSİNİN GEREKLİLİĞİ[620]

Proje öneri formunda, çıktılar arasında, merkezî makamlar aracılığıyla devletler arasında bilgi akışını sağlamaya yönelik ikili anlaşma metninin, başka deyişle, bir model sözleşmenin de yer alması öngörülmüştür. Böyle bir çıktının gerekli görülmesinin başlıca sebebi, proje önerisinin sunulduğu dönemde yürürlükte olan mevzuat hükmünün, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini temelde karşılıklılık (mütekabiliyet) şartına bağlamış olmasıdır. Karşılıklılık şartının gerçekleşip gerçekleşmediğinin anlaşılabilmesi için, taşınmaz edinecek kişinin vatandaşı olduğu devletin, Türk vatandaşlarının veya genel olarak yabancıların taşınmaz edinimini nasıl düzenlediğinin, uygulamada hangi esasları benimsediğinin tespit edilmesi zorunludur. Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin kural ve uygulamalara ilişkin olarak, Türkiye ile çeşitli ülkeler arasında merkezî makamlar aracılığıyla karşılıklı bilgi akışını sağlayabilecek bir mekanizmanın tesisi bunu kuşkusuz kolaylaştıracaktır.

Bununla birlikte, taşınmaz mülkiyetinin, daha genel çerçevede, taşınmaz edinimin sadece teknik bir Özel Hukuk sorunu olmayıp, devlet egemenliğiyle yakından bağlantılı bir konu niteliği taşıması, belirtilen mekanizmanın oluşumunu zorlaştırmaktadır. Özellikle, taşınmaz edinimi alanında, bir devletin güvenliğini, kültür politikalarını, ekonomi stratejisini yakından ilgilendiren kısıtlamalar veya yasaklamalar konusunda, bu devletçe benimsenen esaslara ve izlenen politikalara ilişkin bilgi ve belgelerin başka devletlerle paylaşılması pek mümkün görünmemektedir. Devletlerin, ikili anlaşmalar vasıtasıyla, yabancıların taşınmaz edinmesini düzenleyen / etkileyen her türlü kural ve uygulamayı bildirmek üzere karşılıklı yükümlülük altına girmek konusunda istekli olmaları beklenemez. Öte yandan, 2012 yılında, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmelerini düzenleyen başlıca kanun hükmü olan Tapu Kanunu m.35 hükmünde yapılan değişiklik sonrasında, karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Bu durumda, ülkeler arası bilgi akışını temin eden bir model anlaşma oluşturulmasının, proje başlangıcında arz ettiği önemi artık arz etmediği

[617] Sözleşmeye taraf olan devletler ve çekinceleri için bkz. https://treaties.un.org/pages/ViewDetails.aspx?src=TREATY&mtdsg_no=V-4&chapter=5&lang=en.
[618] http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0397.pdf.
[619] RG 4.5.1975-15226. Metin için bkz. RG 15.8.1975-15327.
[620] Bu başlık metni Prof. Dr. Esra Dardağan KİBAR tarafından hazırlanmıştır.

söylenebilir.

Bu itibarla, gerek mevzuattaki değişiklik, gerek taşınmaz edinimin devlet egemenliği ve genel olarak devlet menfaatleri ile olan sıkı irtibatı sebebiyle, devletler arasında karşılıklı bilgi akışını bir vecibe haline getiren ikili anlaşma modelinin hazırlanmasının genel proje amaçları açısından verimli sonuç vermeyeceği, gerçekçi olmayacağı ve beklenen faydayı sağlayamayacağı değerlendirilmektedir. Buna karşılık, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerinin, son yasal düzenleme çerçevesinde, Bakanlar Kurulu kararına bağlı kılınması ve bu konuda, belirtilen makama geniş takdir yetkisi tanınması karşısında, ilgili yabancı mevzuatın içeriği, konuya ilişkin karar olgunlaştırılırken göz önünde tutulacak unsurlardan biri olarak mütalâa olunabilir. Bu bağlamda, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü web sitesinde, yabancı ülkelerin yasal düzenlemeleri hakkında kısa bilgi veren bir link'e yer verilmesi düşünülebilir. Bu konuda, Dışişleri Bakanlığı web sitesinde, yabancı ülkelerin Türk vatandaşlarına yönelik vize uygulamaları hakkında bilgi veren sayfanın örnek alınması mümkündür.

## 8. GENEL DEĞERLENDİRME

Türkiye'nin kuruluşundan beri akdettiği ikili ve çok taraflı milletlerarası sözleşmeler yukarıda ele alınmıştır. Her bir başlık altında o alanda akdedilen anlaşmalar hakkında genel bir değerlendirmede bulunulmuştur. Burada ise konu yönünden herhangi bir sınırlama olmaksızın bütüne dair varılan sonuçlar aktarılacaktır. Bu konuda varılabilecek sonuçlardan birisi, ülkemizin yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda, mevzuatındaki değişik düzenlemelere rağmen, oldukça istikrarlı bir tavır sergilediği yönündedir. Devletimizin kuruluş dönemlerindeki bağımsız bir devlet olarak kendini kabul ettirme, mevzuatına saygı gösterilmesini temin etme gayret ve kararlılığının ilerleyen dönemlerde de sürdürdüğü gözlenmektedir.

Bununla beraber özellikle ikili yatırım anlaşmalarının oldukça farklı hükümler taşıması tereddüt uyandırmaktadır. Uluslararası yatırım hukukunda taraf devletlerin ekonomik, siyasi veya askeri üstünlüklerinin ikili yatırım anlaşmalarının şeklini de etkilediği kabul edilmekle beraber bazı devletler kendi hazırladıkları tip sözleşmeleri muhatabına imzalatabilmektedirler. Bu anlamda Türkiye Cumhuriyeti Devletinin tip sözleşmelerinin bulunduğunu yabancı kaynaklardan öğrenebilmektedir. Yatırım iklimi açısından açıklığın taşıdığı önem göz önüne alındığında yabancı yatırımlarla ilgilenen kamu kurumlarının yabancı yatırımlar ve yatırımcılarla ilgili beklentilerini daha net olarak ortaya koymaları (web sahifelerinde, yayınlarla, toplantı vs. yoluyla) yararlı olabilir.

Açıklık sadece yabancılar açısından değil, vatandaşlar bakımından da önem taşır. Türkiye'nin akdettiği sözleşmelerin incelenmesi, bu metinlere ulaşma ve onların yürürlüğü konusunda bilgi edinme gibi temel sorunlar nedeniyle oldukça zorlu bir çabayı gerektirmektedir. Türkiye, daha Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümeti döneminden beri muhtelif konularda yüzlerce milletlerarası sözleşmeye imza atmıştır. Bununla beraber imzalanan, taraf olunan milletlerarası sözleşmelerin bir kataloğu bulunmamaktadır. Türkiye Cumhuriyeti gibi güçlü devlet geleneklerine sahip olan bir ülkenin hangi alanlarda hangi taahhütler altına girdiğinin veya hangi tür haklar (kendisi veya vatandaşları için) elde ettiğinin ilgililerce ulaşılabilir bilgiler olması beklenir. Nasıl ki mevzuata ilişkin verilere *mevzuat.gov.tr* tabanından ulaşılabiliyorsa milletlerarası sözleşmelere dair bilgilere de erişilecek resmi bir veri tabanının oluşturulmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu konuda merkezi bir makamın, örneğin Dış İşleri Bakanlığının görevlendirilmesi ve ilgili bakanlığın milletlerarası sözleşmeler ile ilgili veri tabanını sağlıklı ve güncel olarak güçlendirmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir. Mevcut veri tabanlarının sistematik olmaması, oldukça geri teknoloji ile hazırlanmaları ve güncelleştirilmemeleri nedeniyle karşılaşılan belirsizliklerin bu şekilde giderilmesi de sağlanmış olacaktır. Çalışma kapsamı bakımından, en azından yabancıların taşınmaz edinmelerine dair böyle bir veri tabanının tesis edilmesi mümkündür.

## EK- I: TÜRKİYE'NİN TARAF OLDUĞU İKİLİ YATIRIM ANLAŞMALAR

| No | DEVLET | İmza Tarihi | Resmi Gazete | Yürürlük |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Federal Almanya Cumhuriyeti | 20.06.1962 | 27.7.1963-11465 | 5.12.1965 |
| 2 | Amerika Birleşik Devletleri | 03.12.1985 | 13.8.1989-20251 | 18.5.1990 |
| 3 | Hollanda Krallığı | 27.03.1986 | 08.09.1989-20276 | 01.11.1989 |
| 4 | Belçika - Lüksemburg Ekonomik Birliği | 27.08.1986 | 08.10.1989-20306 | 04.05.1990 |
| 5 | Bangladeş Halk Cumhuriyeti | 12.11.1987 | 27.05.1989- 20177 | 21.06.1990 |
| | | 12.04.2012 | | |
| 6 | İsviçre Konfederasyonu | 03.03.1988 | 06.10.1989-20304 | 21.02.1990 |
| 7 | Avusturya Cumhuriyeti | 16.09.1988 | 10.02.1991-20782 | 01.01.1992 |
| 8 | Kuveyt Devleti | 27.10.1988 | 09.10.1990-20660 | 25.04.1992 |
| | | 27.05.2010 | 20.01.2012-28179 | |
| 9 | Çin Halk Cumhuriyeti | 13.11.1990 | 01.05.1994-21921 | 20.08.1994 |
| 10 | Danimarka Krallığı | 07.02.1990 | 27.05.1992-21240 | 01.08.1992 |
| 11 | Büyük Britanya ve Kuzey İrlanda Birleşik Krallığı | 15.03.1991 | 09.05.1996-22631 | 22.10.1996 |
| 12 | Kore Cumhuriyeti | 14.05.1991 | 02.05.1994-21922 | 04.06.1994 |
| 13 | Tunus Cumhuriyeti | 29.05.1991 | 03.01.2003-24982 | 28.04.1994 |
| 14 | Polonya | 21.08.1991 | 21.03.1993-21531 | 19.08.1994 |
| 15 | Macaristan Cumhuriyeti | 14.01.1992 | 22.02.1995-22210 | 22.02.1995 |
| 16 | Japonya | 12.02.1992 | 16.01.1993-21467 | 12.03.1993 |
| 17 | Kırgızistan Cumhuriyeti | 28.04.1992 | 12.02.1995-22200 | 31.10.1996 |
| 18 | Özbekistan Cumhuriyeti | 28.04.1992 | 12.02.1995-22200 | 18.05.1995 |
| 19 | Kazakistan Cumhuriyeti | 01.05.1992 | 11.02.1995-22199 | 10.08.1995 |
| 20 | Türkmenistan | 02.05.1992 | 15.01.1995-22172 | 13.03.1997 |
| 21 | Arjantin Cumhuriyeti | 08.05.1992 | 30.03.1995-22243 | 01.05.1995 |
| 22 | Arnavutluk Cumhuriyeti | 01.06.1992 | 27.06.1996-22679 | 26.12.1996 |
| 23 | Gürcistan Cumhuriyeti | 30.07.1992 | 04.06.1995-22303 | 28.07.1995 |
| 24 | Finlandiya Cumhuriyeti | 13.05.1993 | 26.01.2006-26061 | 23.04.1995 |
| 25 | Haşimi Ürdün Krallığı | 02.08.1993 | 17.11.2005-25996 | 23.01.2006 |
| 26 | Azerbaycan Cumhuriyeti | 09.02.1994 | 26.05.1997-23000 | 08.09.1997 |
| | | 25.10.2011 | | |
| 27 | Moldova Cumhuriyeti | 14.02.1994 | 12.01.1997-22875 | 16.05.1997 |
| 28 | Bulgaristan Cumhuriyeti | 06.07.1994 | 04.05.1997-22979 | 18.09.1997 |
| 29 | Litvanya Cumhuriyeti | 11.07.1994 | 05.07.1997-23040 | 07.07.1997 |
| 30 | İspanya Krallığı | 15.02.1995 | 01.12.1997-23187 | 03.03.1998 |
| 31 | Pakistan İslam Cumhuriyeti | 16.03.1995 | 12.02.1997-22903 | 03.09.1997 |
| 32 | İtalya Cumhuriyeti | 22.03.1995 | 02.03.2004-25390 | 02.03.2004 |
| 33 | Makedonya Cumhuriyeti | 14.07.1995 | 07.07.1997-23042 | 27.10.1997 |
| 34 | Belarus Cumhuriyeti | 08.08.1995 | 12.01.1997-22875 | 20.02.1997 |
| 35 | Hırvatistan Cumhuriyeti | 12.02.1996 | 11.04.1998-23310 | 21.04.1998 |
| | Ek Protokol | 18.02.2009 | | |
| 36 | İsrail Devleti | 14.03.1996 | 02.09.1998-23451m | 27.08.1998 |
| 37 | Tacikistan Cumhuriyeti | 06.05.1996 | 12.12.1997-23108 | 24.07.1998 |
| 38 | Mısır Arap Cumhuriyeti | 04.10.1996 | 26.07.2002-2487 | 31.07.2002 |
| 39 | Ukrayna | 27.11.1996 | 17.04.1998-23316 | 21.05.1998 |
| 40 | İran Cumhuriyeti | 21.12.1996 | 25.02.2005-25738 | 13.04.2005 |
| 41 | Letonya Cumhuriyeti | 18.02.1997 | 02.02.1999-23599 | 03.03.1999 |
| 42 | Endonezya Cumhuriyeti | 25.02.1997 | 10.05.1998-23338 | 28.09.1998 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 43 | Fas Krallığı | 08.04.1997 | 04.05.2004-25452 | 31.05.2004 |
| 44 | İsveç Krallığı | 11.04.1997 | 15.07.1998-23403 | 08.10.1998 |
| 45 | Estonya Cumhuriyeti | 03.06.1997 | 02.02.1999-23599 | 29.04.1999 |
| 46 | Rusya Federasyonu | 15.12.1997 | 16.05.2000-24051 | 17.05.2000 |
| 47 | Küba Cumhuriyeti | 22.12.1997 | 15.09.1999-23817 | 23.10.1999 |
| 48 | Bosna-Hersek | 21.01.1998 | 04.05.2000-24039 | 29.01.2002 |
| 49 | Filipinler Cumhuriyeti | 22.02.1999 | 22.07.2005-25883 | 17.02.2006 |
| 50 | Malezya | 25.02.1998 | 10.05.2000-24045m | 09.09.2000 |
| 51 | Moğolistan | 16.03.1998 | 28.02.2000-23978 | 22.05.2000 |
| 52 | Cezayir Demokratik Halk Cumhuriyeti | 03.06.1998 | | |
| 53 | Şili Cumhuriyeti | 21.08.1998 | 03.01.2004-25335 | |
| 54 | Hindistan Cumhuriyeti | 17.09.1998 | 17.09.2003-25232 | 18.10.2007 |
| 55 | Sudan | 19.12.1999 | | |
| 56 | Yunanistan | 20.01.2000 | 01.08.2001-24480 | 24.11.2001 |
| 57 | Güney Afrika Cumhuriyeti | 23.06.2000 | 01.04.2005-25773 | |
| 58 | Yemen Cumhuriyeti | 07.09.2000 | 18.12.2003-25320 | 31.03.2011 |
| 59 | Slovak Cumhuriyeti | 09.10.2000 | 18.12.2003-25320 | 23.12.2003 |
| | | 13.10.2009 | | |
| 60 | Federal Demokratik Etiyopya Cumhuriyeti | 16.11.2000 | 08.03.2005-25749 | 10.03.2005 |
| 61 | Portekiz Cumhuriyeti | 19.02.2001 | 19.12.2003-25321 | 19.01.2004 |
| 62 | Yugoslavya Federal Cumhuriyeti[621] | 02.03.2001 | 04.11.2003-25279 | 10.11.2003 |
| 63 | Katar Devleti | 25.12.2001 | 02.08.2007-26601 | 12.02.2008 |
| 64 | Malta | 10.10.2003 | 08.07.2004-25516 | 14.07.2004 |
| 65 | Suriye Arap Cumhuriyeti | 06.01.2004 | 28.12.2005-26037 | 03.01.2006 |
| 66 | Slovenya Cumhuriyeti | 23.03.2004 | 04.09.2005-25926 | 19.06.2006 |
| 67 | Lübnan Cumhuriyeti | 12.05.2004 | 28.12.2005-26037 | 04.01.2006 |
| 68 | Afganistan İslami Geçiş Devleti | 10.07.2004 | 01.04.2005-25773 | 19.07.2005 |
| 69 | Avustralya | 16.06.2005 | 19.06.2009-27263 | 29.06.2009 |
| 70 | Tayland Krallığı | 24.06.2005 | 03.07.2010-27630 | 21.07.2010 |
| 71 | Birleşik Arap Emirlikleri | 28.09.2005 | 15.06.2011-27965 | 24.07.2011 |
| 72 | Bahreyn Krallığı | 15.02.2006 | 03.07.2010-27630 | |
| 73 | Kosova | 07.04.2006 | | |
| 74 | Fransa Cumhuriyeti | 15.06.2006 | 26.06.2009-27270 | 03.08.2009 |
| 75 | Suudi Arabistan Krallığı | 08.08.2006 | 04.02.2009-27130 | 05.02.2010 |
| 76 | Oman Sultanlığı | 04.02.2007 | 13.03.2010-27520 | 15.03.2010 |
| 77 | Singapur Cumhuriyeti | 19.02.2008 | 19.02.2010-27498 | 27.03.2010 |
| 78 | Romanya | 03.03.2008 | 03.07.2010-27630 | 08.07.2010 |
| 79 | Çek Cumhuriyeti | 29.04.2009 | 15.01.2012-28174 | 18.03.2012 |
| 80 | Libya Arap Halk Sosyalist Büyük Cemahiriyesi | 25.11.2009 | 14.04.2011-27905 | 22.04.2011 |
| 81 | Senegal Cumhuriyeti | 15.06.2010 | 27.03.2012-28246 | |
| 82 | Nijerya Federal Cumhuriyeti[622] | 02.02.2011 | | |
| 83 | Birleşik Tanzanya Cumhuriyeti[2] | 12.03.2011 | | |
| 84 | Birleşik Karadağ[2] | 14.03.2012 | | |
| 85 | Kamerun[2] | 24.04.2012 | | |

[621] Ekonomi Bakanlığının resmi internet sitesinde bu anlaşmanın muhatabı olarak Sırbistan gösterilmektedir.

[622] Sözleşmeler henüz yayınlanmamıştır.

## EK – II: DİPLOMATİK TEMSİLCİLİKLERLE KONSOLOSLUKLAR İÇİN AKDEDİLEN MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER

| No | Sözleşme | Resmi Gazete |
|---|---|---|
| 1 | Diplomatik İlişkiler Hakkındaki Viyana Sözleşmesi | 24.12.1984-18615 |
| 2 | Afganistan | Türkiye-Afganistan Şehbenderlik itilafnamesi, Afgan Büyükelçisinin Türk Dışişleri Bakanına göndermiş olduğu konsolosluk sözleşmesini muhtevi mektup şeklinde olduğu kaynaklarda ifade edilmektedir. Bkz. http://ua.mfa.gov.tr/ |
| 3 | Almanya | 8.6.1930-1514 |
| 4 | Arnavutluk | 17.9.1995-22407 |
| 5 | Azerbaycan | 19.9.1993-21703 |
| 6 | Belçika | 29.9.1975-15365 |
| 7 | Bosna Hersek | 12.8.2003-25197 |
| 8 | Bulgaristan | 16.7.1973-14596 |
| 9 | Cezayir | 7.10.1990- 20658-Mükerrer |
| 10 | Çek Cumhuriyeti (Çekoslavakya) | 15.1.1979-16520 |
| | Çin | 15.4.1991-20846 |
| 11 | Gürcistan | 12.11.1997-23168 |
| 12 | Hırvatistan | 5.2.1971-13745 |
| 13 | İtalya | 7.4.1931-1768 |
| 14 | Kazakistan | 14.8.1997-23080 |
| 15 | Kırgızistan | 22.8.1997-23088 Mük. |
| 16 | Libya | 9.9.2003-25224 |
| 17 | Litvanya | 22.8.1997-23088 Mük. |
| 18 | Lübnan | 7.7.2004-25515 |
| 19 | Makedonya | 18.3.2004-25406 |
| 20 | Macaristan | 27.11.1939-3753 |
| 21 | Mısır | 5.3.1989-20099 |
| 22 | Moldova | 11.8.2003-25196 |
| 23 | Özbekistan | 14.8.1997-23080 |
| 24 | Polonya | 24.12.1988-20029 |
| 25 | Romanya | 25.7.1973-14604 |
| 26 | Rusya Federasyonu | 11.6.1989-20192 |
| 27 | Sırbistan (Yugoslavya) | 14.8.1971-13926 |
| 28 | Karadağ (Yugoslavya) | 14.8.1971-13926 |
| 29 | Slovakya (Çekoslavakya) | 15.1.1979-16520 |
| 30 | Suriye | 18.1.1987-19345 |
| 31 | Tunus | 2.3.1983-17975 |
| 32 | Türkmenistan | 12.11.1997-23167 |
| 33 | Ukrayna | 30.11.1999-23892 |

## EK – III: DİPLOMATİK TEMSİLCİLİKLERLE KONSOLOSLUKLARA BİNA VE ARSA TEMİNİ ANLAŞMA VE PROTOKOLLERİ

| No | Sözleşme | Resmi Gazete |
|---|---|---|
| 1 | Türkiye Cumhuriyeti ile Çin Halk Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Karşılıklı Arsa Değişimi ile Türkiye Cumhuriyeti Pekin Büyükelçiliği İçin Kançılarya, Büyükelçi İkametgahı ve Memur Konutlarının Satın Alınmasına Dair Anlaşma | 11.4.1991-20842 |
| 2 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti İle Tunus Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Ankara ve Tunus Şehirlerindeki Diplomatik Misyonların Yerleşimleri Amacıyla Arsa Tahsisine İlişkin Ek Protokol | 20.10.1992-21381 |
| 3 | Türkiye Cumhuriyeti ile Katar Devleti Hükümetleri Arasında Ankara ve Doha Şehirlerinde Diplomatik Temsilcilik Binaları İnşası Amacıyla Karşılıklı Arsa Tahsisine Dair Protokol | 7.4.1995-22251 |
| 4 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Ankara ve Bakü'de Diplomatik Temsilcilik Binaları İnşası Amacıyla Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Protokol | 12.8.1999-23784 |
| 5 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kırgız Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Karşılıklı Büyükelçilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul ve Mali Veçhelerine İlişkin Protokol | 10.1.1997-22873 |
| 6 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Türkmenistan Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Karşılıklı Büyükelçilik Faaliyetlerinin Gayrimenkul ve Mali Veçhelerine İlişkin Protokol | 8.1.1997-22871 |
| 7 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Ukrayna Bakanlar Kurulu Arasında Diplomatik Temsilcilik Binalarının İnşası İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Protokol | 1.3.2004-25389 |
| 8 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Belarus Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Diplomatik Temsilcilikler İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Anlaşma | 13.11.2004-25642 |
| 9 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Bosna-Hersek Bakanlar Kurulu Arasında Saraybosna ve Ankara'da Diplomatik Temsilcilik Binalarının Yapımı İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Protokol | 21.12.2004-25677 |
| 10 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kazakistan Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Diplomatik Temsilcilik Binalarının İnşası İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Anlaşma | 5.11.2006-26337 |
| 11 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Malezya Hükümeti Arasında Ankara ve Putrajaya'da Diplomatik Temsilcilik Binalarının İnşa Edilmesi İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Protokol | 26.6.2007-26564-Mükerrer |
| 12 | Türkiye Cumhuriyeti ile Makedonya Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Birbirlerinin Başkentlerinde Diplomatik Temsilciliklerin Yerleşimleri Amacıyla Arsa Takası Hakkında Protokol | 1.5.1997-22976 |
| 13 | Türkiye Cumhuriyeti ile Tacikistan Cumhuriyeti Hükümetleri Arasında Ankara ve Duşanbe'de Diplomatik Temsilciliklerinin Yerleşimine İlişkin Protokol | 8.10.2006-26313 |
| 14 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Moldova Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Diplomatik Temsilcilikler İçin Arsa ve Bina Takasına İlişkin Anlaşma | 2.5.2006-26156 |
| 15 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Moğolistan Hükümeti Arasında Ankara ve Ulan Bator'da Bulunan Arsaların Diplomatik Misyonlara Karşılıklı Kiralanmasına İlişkin Anlaşma | 14.10.2005-25966 |
| 16 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Bahreyn Krallığı arasında diplomatik temsilcilik binalarının inşası için arsa takasına ilişkin olarak Nota teatisi suretiyle akdedilen Anlaşma | 10.5.2006-26164 |
| 17 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Özbekistan Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Karşılıklı Büyükelçilikler Faaliyetlerinin Gayrimenkul ve Malî Veçhelerine İlişkin Anlaşma | 3.11.2006-26335 |
| 18 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Gürcistan Hükümeti Arasında Büyükelçiliklerinin Gayrimenkullerine İlişkin Anlaşma | 23.6.2007-26561 |
| 19 | Yemen Cumhuriyeti Hükümeti İle Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Büyükelçilik Ve Rezidans Binalarının İnşası İçin Arsa Takasına İlişkin Anlaşma | 18.3.2009-27173 |
| 20 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Bangladeş Halk Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Diplomatik Temsilcilikler İçin Arsa Takasına İlişkin Protokol | 24.10.2011-28094 |
| 21 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Sudan Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Diplomatik Temsilcilikler İçin Arsa Takasına İlişkin Anlaşma | 1.5.2008-26863 |
| 22 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Filistin Ulusal Yönetimi Arasında Büyükelçilik ve Rezidans Binalarının İnşa Edilmesi İçin Arsa Takasına İlişkin Anlaşma | 20.4.2007-26499 |
| 23 | Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kanada Hükümeti Arasında Tarafların Yekdiğerinin Başkentlerindeki Taşınmazlarına Dair Nota Teatisi Yoluyla 24 Ağustos 1999 Tarihinde Ottava'da Akdedilen Anlaşma | 29.3.2000-24004 |

## ONİKİNCİ BÖLÜM

# SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE TÜRK VATANDAŞLARININ TAŞINMAZ EDİNİMLERİNE İLİŞKİN DURUM ANALİZİ VE DEĞERLENDİRME

**Prof. Dr. Mehmet BÜLBÜL**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Metin Kamil ERDOĞAN**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Arş. Gör. Toygun ATASOY**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

## 1.GİRİŞ

Detaylı inceleme yapılan ülkelerde Türk vatandaşlarının edindikleri taşınmazlara ilişkin iş ve işlemlerin ülke uzmanlarının raporları, çalıştay sonuçları ve toplanan diğer verilere dayalı olarak analizi, Türk vatandaşlarının taşınmazlarına ilişkin bilgilerin (envanterin) çıkarılması, iş akışı ve uygulama prosedürünün incelenmesi yapılmıştır. Seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinim yöntemleri, taşınmaz ediniminde uygulanan iş ve işlemlerin analizi (istenen belgeler, yapılan işlemler, uygulama süreçleri ve iş akış diyagramları gibi), Türk vatandaşlarının taşınmazlarına ilişkin envanterin çıkarılması, taşınmaz ediniminde Türk vatandaşlarının karşılaştıkları sorunların tespiti için Avrupa Ülkeleri ve incelenen diğer ülkelerdeki Türk İş adamları dernekleri, Türkiye Araştırmaları Merkezleri ve diğer sivil örgütlerle ile elçiliklerle ilişki kurularak veri toplanmıştır. Bu aşamada farklı ülkelerden toplam 198 dernek ve vakıf ile ilişki kurulmuş ve 12 araştırma merkez ile görüşme yapılmış olup, halen Türk iş adamları dernekleri ve vakıfları ile elçiliklerin ellerinde söz konusu ülkelerde Türk vatandaşlarına ait taşınmaz stoku hakkında yeterli bilgi olmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte iş adamları dernekleri ile diğer sivil örgütlere elektronik ortamda ve posta yoluyla soru formları gönderilmiş ve bu yolla bütün Avrupa, Rusya, Türk Cumhuriyetleri ve ABD'de Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi ve sorunlarının analizlerinin yapılmasına çalışılmıştır. Bunun dışında 9-13 Ocak 2012 tarihleri arasında Ankara'da yapılan çalıştayda farklı ülkelerden davet edilen ve sunum yapan katılımcılardan özel olarak Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerine ilişkin araştırma yapmaları ve sunmaları istenmişse de bu konuda uzmanların derinliğine bilgi elde edemedikleri –aşağıda belirtilen nedenlerden dolayı- gözlenmiştir. Bu koşullarda araştırma ekibi tarafından farklı ülkelerdeki kişi ve kurumlarla doğrudan işbirliği yapılarak toplanan verilerin analizi yoluyla elde edilen bilgilerin raporlanması ve bu yöndeki çalışmaların aşağıda raporlanan biçimde sürdürülmesinin zorunlu olduğu ortaya konulmuştur.

Seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinim potansiyeli ve halihazır durumun seçilmiş az sayıdaki ülke için model olarak yapılması ile yetinilecek olup, bu işlemde tek tek edinim aşamasında izin prosedürü, istenen belgeler, yapılan işlemlerin tespiti ve başarılı örneklerin incelenmesi sağlanacak ve az sayıdaki ülkede Türk iş adamları (tüzel kişiler) ile gerçek kişilerin edindikleri taşınmazların portföyünün çıkarılması ve bu işlerin sürekliliğinin sağlanması için model geliştirilmesi ve proje döneminin sonunda söz konusu çalışmaların Türk vatandaşlarının taşınmaz edindikleri diğer ülkelerde yapılmasının ana hatlarının ortaya konulması mümkün olabilecektir.

Proje danışmanları/uzmanlarının raporları ve toplanan diğer verilerin analizine dayalı olarak yürütücü kuruluş bünyesindeki proje ofisinde yapılan çalışmalara dayalı olarak;

- Seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşlarına taşınmaz edinim yöntemleri ve taşınmaz ediniminde uygulanan iş ve işlemlerin analizi (istenen belgeler, yapılan işlemler, uygulama süreçleri ve iş akış diyagramları gibi),
- Seçilmiş ülkelerde mümkün olduğu ölçüde müşteri kurumun görevleri arasında olan Türk vatandaşlarının taşınmazlarına ilişkin envanterin çıkarılması, edinilen taşınmazların özelliklerinin analizi ve yeterli veri elde edilen ülkelerde durum analizlerinin yapılması,
- Seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz ediniminde karşılaştıkları sorunların tespiti ve sonuçlarının raporlanması,
- Seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimine ilişkin başarılı örneklerin incelenmesi ve sonuçlarının raporlanması

işlemleri çoğunlukla tamamlanış olup, elde edilen temel sonuçların birlikte analizi ve tek rapor olarak sunumu yapılmıştır. İnceleme döneminde yapılan çalışmalara ilişkin sonuçlar kısaca aşağıda özetlenmiştir:

## 2. YURTDIŞINDA TÜRK VATANDAŞLARININ TAŞINMAZ EDİNİMİ VE NEDENLERİNİN ANALİZİ

Bir ülkenin sınırları dışında vatandaşları ve vatandaşlarının ortak veya üye olduğu örgütlerin (vakıf, dernek, şirket gibi) taşınmaz varlıklarının analizi, söz konusu ülkelerde Türk girişim grubunun ekonomik gücü ve etki potansiyelinin değerlendirilmesine olanak verebilecek temel göstergelerden biri olmaktadır. Özellikle taşınmaz stokunun niteliği, taşınmazların türlerine göre dağılımı, yüzölçümü ve değerlerinin bilinmesi, ekonomik gücün değerlendirilmesi açısından önemli birer parametre olacaktır. Diğer yandan yabancıların taşınmaz ediniminde karşılıklı işlem koşulu aranacak ise, gerek uygulanan işlemler ve istenen belgeler, gerekse hukuki düzenleme ve

uygulamalarda karşılıklı işlemilkesinin kapsamının analizi ile Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik ulusal modelin geliştirilmesi ve toplumsal yönlerden kabul edilebilirliğinin sağlanması yönlerinden, seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinim durumlarının analizi gerekli görülmektedir.

Yurt dışındaki Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerine yönelik envanter ve bilgi sistemi oluşturma görevi, Cumhuriyeti'nden kuruluşundan bu yana her hangi bir kamu kurumu tarafından yapılamamıştır. Bu alanda görevli/yetkili kamu idaresinin olmaması ve yabancı ülkelerden veri toplama güçlüğünün olması, bu alanda sağlıklı bir bilgi sisteminin kurulmasına olanak vermemiştir. 2010 tarih 6083 Sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun[623]ile söz konusu idarenin görevleri arasına "*Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak*" da eklenmiştir. İdare bünyesinde kurulan Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın görevleri arasında "*ilgili bakanlık ve kuruluşlarla işbirliği yaparak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmaz malları ile ilgili hak ve menfaatlerini kollamak*" da sayılmıştır. 6083 Sayılı Kanun ile idareye yurt dışı temsilcilik açma olanağı sağlanmıştır. Bunun dışında 5978 sayılı Kanun ile "TC Başbakanlık Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanlığı" kurulmuş olup, başkanlığın görevleri arasında yurt dışındaki Türk vatandaşlarının ekonomik varlıkları ile ilgili çalışmaların yapılması da yer almaktadır.

İncelenen AB ülkeleri, İsviçre, Rusya, Ukrayna, Baltık Ülkeleri, Türk Cumhuriyetleri, ABD, Kanada ve Çin'de Türk vatandaşları ile diğer yabancıların aynı statüde olduğu ve Türk vatandaşlarına özel işlem veya ayrımcılık yapılmadığı hem uzmanlardan alınan rapor, hem yasal düzenleme ve uygulamalar, hem de söz konusu ülkelerden görüşülen Türk iş adamlarının örgütleri ve STK'lar ile elçiliklerden alınan bilgilerle teyit edilmiştir. Özellikle ABD ve Kanada'nın bazı eyaletlerinde yabancıların taşınmaz edinimlerinde "düşman ülke-dost ülke" ayrımı içinde uyruk olarak Türk vatandaşlarının dost ülke grubunda yer aldığı ve bu ayrımla taşınmaz edinimlerinin engellenmesi biçiminde bir uygulamanın söz konusu olmadığı saptanmıştır. İnceleme sonuçlarına göre Türk vatandaşlarının sadece Yunanistan, Suriye, Ürdün, Mısır, Suudi Arabistan ve diğer Arap Ülkeleri ve Afrika Ülkelerinde (eski Osmanlı toprakları üzerinde kurulan ülkelerde), tarihsel gerekçelerle taşınmaz edinimlerinde önemli sorunlar yaşadıkları ve genellikle edinime izin verilmediği bilinmektedir. Birleşik Arap Emirlikleri'nde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi mümkün olmakla birlikte, İran'da Türk vatandaşlarının sadece özelleştirme kapsamındaki kamu işletmelerini devre alma, konut edinimi ve ticari işletme kurma imkanlarına sahip olmadıkları saptanmıştır. Özellikle İran'da 2004 yılından sonraki dönemde kurulan veya devralınan Türk vatandaşlarına ait işletmelerle ilgili daha kapsamlı çalışma yürütülmektedir. İsrail'de kentsel kesimde Türk vatandaşlarının taşınmaz (mesken ve işyeri amaçlı kullanılmak üzere) edinimleri mümkün olmakla birlikte, uygulamada edinim öncesi izin prosedürünün çok uzun olduğu ve edinim hakkının sıklıkla dolaylı olarak engellendiği, söz konusu ülkedeki Türk iş adamları tarafından beyan edilmiştir.

Hemen hemen hiçbir ülkede Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimleri ile ilgili detaylı envanter ve taşınmaz portföyüne ilişkin veri ve bilgi bulunmamaktadır. Yurt dışındaki Türk vatandaşlarının taşınmazları ile ilgili olarak kapsamlı bir envanter çalışması ile taşınmaz edinim yöntemleri, edinilen taşınmaz türleri, taşınmaz portföyü, taşınmaz stokunun değeri, taşınmaz edinimi sırasında karşılaşılan sorunları tespiti ve edinimde istenen belgelerin veya yapılan işlemlerin tespiti, aynı işlemlerin Türkiye'de taşınmaz ediniminde söz konusu ülke vatandaşlarına yapılması veya aynı hakların sağlanması bakımından yararlı olacaktır. Ancak birçok Avrupa Ülkesinde taşınmaz edinimi ve tescil işlemleri parsel (ada ve parsel numarası) esasına göre yapılmakta ve söz konusu ülkelerde taşınmaz edinen kişilerin uyrukluk bilgisinin tapu ve kadastro bilgi sisteminde yer almadığı ileri sürülmektedir[624]. Bu bakımdan danışman desteği ile de olsa tek tek ülkelere göre Türk vatandaşları ve sermayelerinin % 51'den daha fazlası Türk vatandaşlarına ait olan tüzel kişilerin taşınmaz edinim verilerinin envanterini çıkarmak mümkün görülmemektedir. Diğer yandan seçilmiş ülkelerin Tapu ve Kadastro İdareleri ile yapılan görüşmelerden diskriminasyona **(ayrımcılık** veya eşitlik ilkesine uymama) neden olunabileceği endişesi ile tescil

[623]TC Resmi Gazete, Tarih:10 Aralık 2010 ve Sayı:27781.

[624] Eylül 2011 tarihinde Almanya'da yapılan inceleme ve değerlendirme sırasında ziyaret edilen federal kurum ve eyalet kurumları ile sözlü görüşme notları .

aşamasında yabancı ve vatandaş ayrımının yapılmadığı görüşü sıklıkla ileri sürülmektedir[625]. Bu koşullarda seçilmiş ülkelerde mümkün olduğu ölçüde müşteri kurumun görevleri arasında olan Türk vatandaşlarının taşınmazlarına ilişkin envanterin çıkarılması, edinilen taşınmazların özelliklerinin analizi ve yeterli veri elde edilen ülkelerde durum analizlerinin yapılması yerine seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşlarına taşınmaz edinim yöntemleri ve taşınmaz ediniminde uygulanan iş ve işlemlerin analizi (istenen belgeler, yapılan işlemler, uygulama süreçleri ve iş akış diyagramları gibi) ile seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz ediniminde karşılaştıkları sorunların tespitine yönelik çalışmaların yapılmasına ağırlık verilmiştir. Ancak bazı ülkelerde resmi istatistik ofislerinin kayıtlarında yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin verilere rastlamak mümkün olduğundan, yayınlanmamak koşuluyla yabancıların edindikleri taşınmazların mevcut bilgi sistemlerinde izlendiği düşünülmektedir. Ancak İsviçre, ABD, Kanada, Azerbaycan ve Rusya'da yabancı edinimlerinin etkin bir biçimde izlendiği ve izleme-değerlendirmenin kapsamının yabancı edinimleri ile ilgili yasal düzenlemelerde açıkça tanımlandığı tespit edilmiştir.

## 3. SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE TÜRK VATANDAŞLARI VE ÖRGÜTLERİNİN TAŞINMAZLARININ ANALİZİ

Proje kapsamında Almanya, İsviçre, Rusya-Ukrayna ve İran gibi ülkelerde Türk vatandaşları ve Türk vatandaşlarının yönetim ve mülkiyetine sahip oldukları tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerine ilişkin detaylı analizlerin yapılması ve söz konusu ülkeler model olarak alınarak yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik bir model/sistem geliştirilecektir.

Farklı ülkelerde gerek Türk vatandaşları, gerekse diğer yabancıların taşınmaz edinim yöntemlerinde farklılık gözlenmektedir. Bu farklılık genellikle yabancının yerleşik olup olmaması ve kredileme mevzuatından ileri gelmektedir. Birçok ülkede yerleşik olmayan yabancılara taşınmaz edinimi aşamasında konut kredisi (mortgage kredisi) verilmemekte, mevcut bireysel veya kurumsal kaynaklarla taşınmaz edinimi gerçekleşmektedir. Ancak özellikle Almanya özelinde tespit edildiği gibi, ülkede yerleşik yabancıların konut ve ticari taşınmaz ediniminde genellikle uzun vadeli ipotek kredisinden yararlandıkları gözlenmektedir. Ancak Almanya ve diğer ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinim yöntemleri ve bunun finansmanında kullandıkları araçlar net olarak bilinmemektedir.

Ülkedeki Türk hanelerinin % 79'u gelirlerini aylık maaş ve ücretten elde etmektedirler. Diğer gelir kaynaklarını ise çocuk parası, sosyal yardımlar, emeklilik maaşı, serbest meslek geliri, menkul ve taşınmaz kalemleri oluşturmaktadır. Türk hanelerine giren gelirin büyüklüğü hanede çalışanların sayısına da bağlıdır. Hane başına düşen gelir de çocuk sayısı ile doğru orantılıdır. Çalışan çocuğun sayısına paralel olarak hane başına düşen gelir artmaktadır. Yaş ve mesleki konumun gelir üzerinde etkileri bulunmaktadır. İlerleyen yaşlarda, özellikle 60 yaşın üzerindekilerde yaşlı işçilerin ailelerinde kadınların çoğunlukla çalışmamasından ve ailedeki çalışan sayısının düşük olması sebebiyle gelir düşmektedir. Buna göre emeklilik maaşlarının gelire kıyasla daha düşük olmasından kaynaklanmaktadır. Mesleki konum hane geliri üzerinde önemli bir rol oynamaktadır. Gelirleri en düşük olanlar işçi olarak çalışanlardır. Daha sonra sırasıyla memur ve devlet memuru statüsünde çalışanlar gelmektedir. Ortalama en yüksek gelire sahip olan grubu ise serbest girişimciler oluşturmaktadır. Türk hanelerinin gelir düzeyi Alman hanelerine göre düşüktür. Alman hanelerinde aylık ortalama gelir 2.300,82 Euro iken, Türklerde bu rakam 2.118,80 Euro olarak tespit edilmiştir. Haneler ortalama net gelirinin yaklaşık % 79'u ailenin geçimi ve tüketimi için harcanmaktadır. Türk hanelerinin yarıdan fazlası gelirinin kalan kısmıyla düzenli olarak tasarruf yapmakta olup, düşük hane gelirleri olmasına rağmen tasarruf oranları oldukça yüksektir. Türk haneleri Türkiye'de kira gelirinden faydalanmak için çoğunlukla birikimlerini taşınmaz alanında değerlendirmektedirler[626].Almanya'da kalma eğilimi, tasarrufların hangi ülkede değerlendirileceği konusunda belirleyici olduğu saptanmış olup, taşınmaz edinimi uzun vadeli bir yatırım alanı olması nedeniyle geri dönüş yapmayı düşünen Türk vatandaşları için Almanya'da taşınmaz edinmenin iyi bir yatırım aracı olmayacağı vurgulanmaktadır. Türklerde kalıcılığın kesinleşmesi (en büyük göstergesi Alman vatandaşlığını tercih etmek) ile birlikte kirada oturmak yerine taşınmaz

[625] İngiltere ve Almanya Tapu İdaresi (Title Deed Authority) yöneticileri ile sözlü görüşme notları.

[626] M.Suğanlı, Almanya'da Yaşayan ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nda Hesabı Bulunan Türklerin Sosyo-ekonomik Yapısı ve İşçi Dövizleri, Uzmanlık Yeterlilik Etüdü, TC Merkez Bankası İşçi Dövizleri Genel Müdürlüğü, Mart 2003, Ankara.

edinenlerin sayısının hızla arttığı görülmektedir[627].

Almanya'da taşınmaz alma ve sahip olma hakkı, ülkede oturum iznine veya Alman vatandaşı olma zorunluluğuna bağlı bulunmamaktadır. Her yabancı özel ve tüzel kişi Federal Almanya'da gayrimenkul satın alabilir, işletebilir ve satabilir. Alıcının uyruğu bu işlemlerde yasal olarak önem taşımamaktadır. Bu soru ile beraber, alıcının ülkede oturum izni sorunu söz konusu olabilir. Her kişi (hangi ülkenin vatandaşı olursa olsun) sınırsız taşınmaz edinebilmekte, ancak taşınmaz almakla beraber oturum hakkına sahip olması mümkün görülmemektedir. Buna göre Türkiye'de yaşayan bir Türk vatandaşı Almanya'da konut (katta bağımsız bölüm veya müstakil) veya ticari yapı satın alabilir, ancak söz konusu binada ikamet ya da başka binada ikamet etmek için yabancılar dairesinden oturum izni alması zorunlu bulunmaktadır. AB vatandaşları için böyle bir sorun söz konusu olmamaktadır. AB vatandaşları vizesiz ve oturum izni almaksızın Almanya'ya gelebilmekte ve Almanya'da ister kendi taşınmazlarında, isterse başka taşınmazlarda ikamet edebilmektedirler. Ancak AB üyesi olmayan diğer ülkelerin vatandaşları, taşınmaz alabilmelerine rağmen Almanya'da yaşamak için özel bir oturum izni almaları zorunlu olmaktadır. Almanya'da taşınmaz edinen birçok Türk vatandaşının sırf oturum izni alınamaması nedeniyle taşınmazlarını kullanamadıkları veya elden çıkarmak zorunda kaldıkları gözlenmektedir.

Türk vatandaşının Almanya'da oturum hakkı kazanmama riski nedeniyle taşınmaz alım işlemlerini gerçekleştirmek için önce vize işlemleri yapmaları ve ülkeye giriş yapmaları önerilmektedir. Ancak vize alabilmek için davet ve bazı koşulların yerine getirmesi gerekmektedir. Alınacak taşınmazı önceden görmek için de vize alınması zorunludur. Alınan vizeler genelde 3 ay geçerli olup, vize alımı masraflı bir işlemdir. Ancak Türkiye'de yaşan bir Türk vatandaşı, Almanya'ya gelemiyorsa (vize verilmemesi nedeniyle) Türkiye'de Almanya'da yaşayan bir kişiye noter huzurunda hazırlanmış vekalet vererek, taşınmaz satın alınabilmesi mümkündür. Yabancı bir vatandaşın Almanya'da taşınmaz edinimde Alman vatandaşı ile aynı miktarda masraflar çıkarılmaktadır. Buna göre alım-satım vergisi (satış bedelinin % 3,5'i) ve tapu ve noter masrafları (% 1'i civarında) ödenmesi yapılmakta ve bu oranlar vatandaş ve yabancı için aynı olmaktadır. Yabancı alıcının Almanca bilgisi yeterli değilse, noter anlaşmasında, Türkçe bilen bir tercüman bulundurma gerekmekte ve bu da masrafların artmasına neden olmaktadır.

Almanya taşınmaz piyasasında Türkler 2009 yılı verilerine 172.700 işletme, 459.100 istihdam ve % 1,2 istihdam payına sahip oldukları tahmin edilmektedir. Ancak bu tahminin sağlıklı bir altyapısı veya araştırma altyapısı bulunmamak, tamamen varsayıma dayalı bir öngörü olarak görülmektedir. Ülkede Türk toplumunun serveti ve taşınmaz yatırımları konusunda yoğun spekülatif değerlendirmeler yapılmakla birlikte, taşınmaz portföyünün türler, mekansal ve niteliksel dağılımı konusunda sağlıklı veriye ulaşmak mümkün olamamaktadır. Ülkede kurumsal aktörlerin yatırımlarının piyasadaki paylarının yıllara göre % 50 ile % 70 arasında değişim gösterdiği belirtilmektedir. Türklerin Almanya'ya II. Dünya Savaşı sonrasında misafir işçi olarak yerleşimlerinden sonra taşınmaz maliki ve ticari işletme sahibi olmaları ve yerleşiklik bireylere dönüşmeleri adeta sosyal evrim niteliğini taşımaktadır.

Yerleşik bir kitle haline gelen Türkler, kirada oturmak yerine, geleceğini gördüğü Almanya'da konut sahibi olma eğiliminde oldukları belirtilmektedir. Bunu etkileyen iç ve dış faktörler bulunmakta olup, bunlar aşağıdaki gibi sıralanmaktadır[628]. İç faktörler arasında; birinci kuşağın sermaye birikimi, aile dayanışması, sosyal ve mesleki yükseliş, tasarrufu değerlendirme, taşınmazın duygusal ve toplumsal değeri ile ülkede oluşan ve hızla gelişme eğilimi gösteren Türk taşınmaz piyasası yer almaktadır. Dış faktörler arasında ise; kiralık konut piyasasındaki dönemsel talep artışı, kiracı olarak yaşanan ayırımcılık tecrübeleri ve konut piyasasındaki değişimler (Sosyal konutların azalması, özelleştirme, devlet teşvikleri ve düşük konut kredisi (mortgage) faizleri) olarak tespit edilmiştir.

Federal Almanya'da yaşayan yabancıların taşınmaz almaları sınırlandırma olmaksızın mümkün kılınmıştır. Tek sınırlama terör gibi durumlarda söz konusu olmaktadır. Ayrıca yabancı şirketlerde taşınmaz edinebilmektedirler. Sadece TC Başbakanlık Diyanet İşleri Başkanlığı Türk-İslam Birliği (DİTİP)'in Almanya geneline yayılmış toplam 882 dernek bulunmaktadır. Bunlardan 664'ünün taşınmazı bulunmakta, 141 dernek kiralık ofislerde faaliyetlerini sürdürmekte ve 77 adet

[627] Almanya'da faaliyette bulunan sivil örgütlerin yöneticileri sözlü görüşme.

[628] Türkiye ve Uyum Araştırmaları Merkezi Vakfı Uzmanlarının kişisel değerlendirmeleri ve sözlü görüşme.

de sosyal, sportif ve kültürel faaliyet yapan dernek bulunmaktadır. DİTİB'e bağlı 112 adet kubbeli veya minareli cami bulunmakta ve 2012 yılı itibariyle 12 adet yeni caminin inşaatı devam etmektedir[629]. DİTİB üyeleri ile Türkiye ve Uyum Araştırmaları Merkezi Vakfı'nın veri tabanı üzerinde yapılan çalışmaların sonuçlarına göre her iki kurumun üyelerinin ülke içindeki dağılımının Almanya'daki Türk toplumunu temsil edebilecek nitelikte olduğu ve bu iki kurumun üyelerine telefon ve posta yoluyla soru formlarının gönderilmesi ile hızlı biçimde Türk cemaatinin taşınmaz varlığının tespitine olanak verebilecek çalışmanın yapılması, edinim sorunları ve sonrasında yaşanan olası sorunlar ile başarılı örnek olayların analizinin yapılması mümkün olabilecektir.

Federal Almanya'da taşınmaz vergisi ödenmesi (kamu yararına çalışan dernekler ve kiliseler hariç) zorunludur. Taşınmaz ile ilgili vergiye esas değer, ilgili vergi dairesi(değerleme komitesi) tarafından takdir edilmekte ve belediyelerin belirledikleri oran üzerinden vergi ödenmektedir. Taşınmazdan elde edilen gelirler de gelirler vergisine tabi olduğundan, yabancı bir ülkede yaşayan bir taşınmaz sahibinin elde etmiş olduğu kira ve benzeri gelirlerin de Federal Almanya'da vergilendirilmesi gerekmektedir. Ancak ikili anlaşmalar ve çifte vergilemenin önlenmesi anlaşmaları çerçevesinde söz konusu vergiler yabancının yaşadığı ülkede de dikkate alınabilmektedir.

Almanya taşınmaz piyasasında konut sahibi olan Türk hanelerinin sayısında son 10 yılda 2,4 kat artış olmuş iken, toplam Türk nüfus % 21 oranında atış göstermiştir (Çizelge 12). Kaba bir tahmin ile Batı Almanya genelinde hanelerin ortalama brüt emlak serveti 250.000 € civarında olduğu tahmin edilmekte olup, ülkede Türklerin toplam taşınmaza bağlanan servetinin ne kadar olduğu bilinmemektedir. Diğer yandan genellikle Türklerin düşük değerli mi yoksa yüksek değerli konut mu edindikleri, arsa servetleri ile taşınmaza dayalı toplam servetleri hakkında alan araştırmasına dayalı hiçbir bilimsel çalışmanın olmadığı tespit edilmiştir. Üstelik ülkede çok sayıda Türk iş adamı olmasına karşın, bunlara ilişkin hiçbir çalışma (edinilen taşınmaz, faaliyet alanı, faaliyet büyüklüğü, iş geliştirme çalışmaları ve yaşanan sorunlar gibi) yapılmamıştır. Bu yönde bir çalışma ne Türkiye, ne de Almanya'daki akademik kurumlar ve uzmanlar tarafından yapılabilmiştir. Türkler, emlak satın alarak sadece bir ekonomik yatırım yapmakla kalmayıp, yaşadıkları ülke ile aidiyet ve şehirle hemşehrilik bağları geliştirme eğilimine girmişlerdir. Göçmenler kimlik olarak varlıkları, işyerleri ve ticaret faaliyetleri, konutlar ve ibadethaneleri ile Alman toplumunun, piyasalarının ve şehirlerinin ekonomik, kültürel ve sosyal hayatını renklendirmektedirler.

**Çizelge 12.** Almanya'daki Türk Kökenlilerin Hane ve Gayrimenkul Verileri

| **Nüfus Verileri** | **Yıllar** | |
|---|---|---|
| | 2000 | 2010 |
| **TC Vatandaşlarının Toplam Sayısı** | 1.999.000 | 1.772.000 |
| **Alman Vatandaşı Türkler** | 470.000 | 1.213.000 |
| **Almanya'daki Toplam Türk Nüfusu** | 2.470.000 | 2.985.000 |
| **Hane Verileri** | | |
| **Toplam Türk Kökenli Hane Sayısı** | 610.000 | 807.000 |
| **Konut Maliki Türk Kökenli Hane Sayısı** | 125.000 | 299.000 |
| **Konut Sahipliği Oranı (%)** | 20,5 | 37,0 |

Kaynak: Türkiye ve Uyum Araştırmaları Merkezi Vakfı ve Federal İstatistik Dairesi (Tahmin)

Almanya'da bir yabancının taşınmaz alımında yapması gereken işlemler ve iş akışı aşağıdaki gibidir[630]:

- Mevzuata göre bir yabancı Federal Almanya sınırları içinde sadece bir adet arsa ve birden fazla konut/yapı maliki olabilmektedir.
- Arsa ve konut/yapı edinmek isteyen kişilerin özgeçmiş bilgilerini içeren başvuru belgesini doldurmaları gerekmektedir.
- Arsalarla ilgili her türlü anlaşmanın noter huzurunda yapılması zorunludur(Alman Medeni Kanunu, Md. 126 Paragraf:4, BGB).
- Noter yapılan işlemler ve dilekçeleri tapu dairesine iletmekte ve tescil tapu dairesi

[629] DİTİB Türkiye İslam Birliği 12. Olağan Genel Kurul Faaliyet Raporu, Berlin, 2011.

[630] DİTİB'den Av. Mehmet GÜNET ile sözlü görüşme; guenet@ditib.de; avukat@ditib.de.

tarafından yapılmaktadır. Ancak noter tarafından yapılan sözleşme taşınmazın tasarrufu için yeterli bulunmaktadır.

- Tüzel kişilerin taşınmaz edinimi için öncelikle söz konusu işletme adına açılmış banka hesabında asgari sermaye (en 250.000 Euro) ve asgari 5 kişi çalıştırılacağına ilişkin taahhütname alınmaktadır.
- Tapu dairesi, ilgili dilekçeleri dikkate alarak tescil yapmakta ve tapudaki yapılan işlemlerle ilgili taraflara tapu örneğini göndermektedir.
- Tapu işlemleri aynı zamanda mahkemeler tarafından da yapılabilmektedir.
- Tapu işlemleri tamamlandıktan sonra alıcı taşınmazın sahibi olmaktadır.

Yukarıdaki ülkelerden farklı olarak Almanya'da tapu dairelerinin durumu ve öneminin açıkça vurgulanması gerekir. Ülkede tapu kayıtları ve tescil yapı ve arsa maliklerine göre değil, arsaların parsel numaralarına göre gerçekleştirilmektedir. Bir arsanın geçmiş veya önceki malikleri ancak tapu kütüğü incelenerek tespit edilebilmektedir. Tapu kayıtları herkes için kanıt anlamına gelmekte, ancak bir arsa ile ilgili bilgileri sadece sahibi ve arsa üzerinde hakkı olan kişiler görebilmektedir. Tapu kütüğünde üç bölüm bulunmakta olup, birinci bölümde arsa ile yerleşim bilgileri, ikinci bölümde arsa üzerinde haklar ve üçüncü bölümde ise arsa üzerindeki borçlar ve yükümlülükler yer almaktadır. Bazı eyaletlerde elektronik tapu sistemine geçilmiş olup, uzun vadede bu sistemin ülke geneline yaygınlaştırılması hedeflenmektedir.

AB'de farklı ülkelerde farklı taşınmaz edinim modelleri uygulanmaktadır. AB içinde Avusturya'da yabancıların taşınmaz satın alabilme olanakları büyük ölçüde sınırlandırılmış olup, Türk vatandaşlarının taşınmazlarına ilişkin hiçbir veri elde edilememiştir. Fransa'da taşınmaz alma sınırlandırılmamış olup, yabancıların satın aldıkları taşınmazlarla ilgili olarak Mali Bakanlığı'na bilgi verme zorunluluğu getirilmiştir. Fransa'da yaklaşık 60 yıldan bu yana oluşan Türk toplumunun önemli taşınmaz stokunun olduğu tahmin edilmekle birlikte, bu konuda sağlıklı bir veri bulunmamaktadır. Avusturya ve Fransa'da Türk iş adamları örgütleri yapılan görüşmelerine sonuçlarına göre genellikle yerleşik Türk vatandaşları ve girişimcilerin her iki ülke Türkiye arasında mütekabiliyet ilişkisi olduğundan, önemli sorunun yaşanmadığı belirtilmektedir.

Slovenya'da AB vatandaşları dışındaki ülkelerin vatandaşlar genelde taşınmaz edinememekte, sadece karşılıklı ülkeler arası mütekabiliyet anlaşması varsa, yabancılar taşınmaz edinebilmektedir. Lichtenstein'de, sadece ülke vatandaşları taşınmaz edinebilmekte ve diğer ülke vatandaşları ihtiyaçlarını belgelemeleri halinde taşınmaz edinebilmektedirler. İsviçre'de yabancıların taşınmaz alabilmesi özel bir izne bağlı bulunmakta, şirketler için izin ihtiyacı genellikle olmamaktadır. Ayrıca tatil evleri veya ikinci konut edinimi için daha önce açıklanan düzenlemeler uygulanmaktadır. Polonya'da yabancılar İçişleri Bakanlığı'ndan özel bir izin almaları gerekmekte ve bu özel izinde Avrupa vatandaşları ile diğer ülke vatandaşları arasında ayrım yapılmaktadır. Yunanistan'da sınır bölgelerinde taşınmaz almak özel bir izne bağlanmış olup, ayrıca yabancının özel bir vergi numarasını taşınmaz satın alımdan önce edinmesi gerekmektedir. İspanya'da taşınmaz alımından önce vergi numarası alınması gerekmektedir. Akdeniz ülkeleri içinde İspanya ve İtalya'da Türk vatandaşları ve Türklerin yönetiminde kurumların taşınmaz varlıklarına ilişkin de veri bulunmamaktadır.

İsviçre'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi Federal Kanunu (BewG veya LexKoller olarak adlandırılmakta)'nun 20. maddesine göre yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik istatistikler tutulmakta olduğu ve bunların her yıl Federal Adalet Dairesi'ne sunulduğu tespit edilmiştir. Araştırma projesi kapsamında federal istatistik dairesine başvuru yapılarak Türk vatandaşlarına ilişkin taşınmazların sayısı, yüzölçümü, türü (konut (müstakil ve katta bağımsız bölümü), ikinci konut, işyeri ve diğerleri gibi), taşınmazların değerleri ve bulundukları yerler gibi verileri derlenmesi için yoğun çaba harcanmış olmasına karşın, bu konularda oldukça kısıtlı verilere ulaşılabilmiştir. Ülkedeki taşınmaz stokunun büyüklüğüne göre söz konusu ülkedeki Türk akademisyen ve gayrimenkul uzmanları ile birlikte hızlı etki değerleme anketi ile sorun analizinin yapılması hedeflenmektedir. İsviçre'de yerleşik toplam yabancı içinde Türk vatandaşlarının payının % 4,8 olduğu dikkate alınırsa, sayısal olarak Türk vatandaşlarının söz konusu ülkedeki taşınmaz stoklarının düşük düzeyde olması beklenmektedir. Ancak İsviçre'de taşınmazların piyasa değerlerinin yüksek olduğu ve Türklerin de genellikle ülkede ticari faaliyetlerle ilgilendikleri dikkate alınırsa, mevcut taşınmaz stokunun piyasa değerinin yüksek olması ve hane başına taşınmaz değerinin yüksek olması beklenmektedir. Ülkede mevcut gayrimenkul değerleme sisteminde, yazlıkların ve apart otel dairelere verilen izinlerin toplam adedi, yeri, taşınmazın yüzölçümü ve

edinen kişinin vatandaşlık bilgileri ile el değiştirme bilgilerinden de bu amaçla yararlanılmasının yolları araştırılmaktadır.

Türk iş adamları ve gerçek kişilerin özellikle Rusya ve Ukrayna ile diğer Baltık ülkeleri ve Romanya'daki ticari faaliyetlerinde önemli bir artış eğilimi gözlenmektedir. Özellikle Rusya'da yoğunlaşan yatırımlar ve taşınmaz edinimlerine yönelik olarak anket uygulanması ile Türk iş adamlarının taşınmaz edinimi, sorunları, Türklerin taşınmaz stokları ve geleceğe yönelik beklentiler konusunda envanter çalışmasının yapılması hedeflenmiştir. Özellikle Türk müteahhitlik sektörünün Rusya'da gerçekleştirdiği önemli gayrimenkul geliştirme ve iş faaliyetlerinin büyüklüğü dikkate alındığında, söz konusu ülkede Türk vatandaşlarına yönelik çalışma yapılmasının önemi kendiliğinden ortaya çıkmaktadır[631]. Rusya'da Türk iş adamlarının batı Avrupa'da olduğu gibi sivil örgütler içinde etkin olarak bulunmamaları, ülkede çalışma yapılmasını güçleştirmektedir. Bununla birlikte hem mevcut Türk dernekleri ve vakıfları ile elçilik görevlileri, hem de Rus akademisyenlerle kurulan işbirliği ile Rusya'da başarılı sonuçların alınması beklenmektedir. Benzer bir çalışma İran ile ilgili olarak başlatılmış olup, bu çalışmanın da Birleşik Arap Emirliklerini kapsayacak biçimde genişletilmesi hedeflenmiştir. Ancak belirtilen ülkelerdeki iş adamları dernekleri ve işletme sahiplerine ekli soru formu defalarca gönderilmiş olmasına karşın, yeterli ölçüde dönüş sağlanamamıştır.

Rusya'da toplam 20.000 dolayında farklı ölçeklerde iş yapan girşimci bulunmaktadır. Bunlardan bazılarının Türk vatandaşlığından çıktığı veya çıkarılmış olduğu dikkate alınsa söz konusu ülkede çok önemli bir girişimci varlığının olduğu açıktır. Ülkedeki iş adamları çeşitli nedenlerle taşınmaz varlıklarını beyan etmek istememektedirler. Ancak minimum 10.000 iş adamının şirketi veya kendisinin üzerinde kayıtlı taşınmazı bulunduğu tahmin edilmektedir. Ülkede iş adamlarının meslek odalarına kayıt yaptırma zorunluluğu olmadığına göre gerçek iş yapanların sayısını tespit etmek zordur. Ülkedeki iş adamları ve sivil örgütlere uygulanan anketin sonuçlarına Türk iş adamlarının Rusya'da taşınmaz edinimine yönelik mevzuat ve uygulamalara ilişkin bilgi kaynakları; danışmanlık şirketleri, bireysel girişimler, mesleki örgütler ve konferans/seminerler bulunmaktadır. İş adamlarına uygulanan anketin sonuçlarına göre büyükelçilik (Ticaret Ataşeliği) bilgi edinilebilen kaynaklar arasında son sırada bulunmaktadır. İş adamlarının Rusya'da yatırım yapmanızın nedenleri arasından "gelişme eğilimi yüksek iç pazarın varlığı", konum ve hammadde tedariki gibi avantajlar bulunmaktadır.

Rusya'da yabancıların taşınmaz edinimde uygulanan işlemler arasında; satın alınacak taşınmazın mülkiyet belgelerinin incelenmesi, ipotek ve şerhlerin kontrolü, vergi ve mahalli yönetim borcunun incelenmesi ve eş muvaffak atının bulunması istenmektedir. Ülkede resmi satışın olması ortalama 1 ayda tamamlanmakta olup, ödemelerin sözleşme zamanında banka hesabında bloke edilmesi ve tescil sonrası ödemenin yapılması esas olacaktır. Rusya'da Türk girişimcilerin sıklıkla yatırım yaptıkları alanlar arasında; inşaat ve taahhüt işleri, tarım ve dekorasyon-mobilya üretimi ilk üç sırada bulunmaktadır. Ankete katılan Rusya'daki iş adamları ülkede yatırımların geleceğini iyi ve çok ve Türk ve diğer yabancıların taşınmaz edinimini ise çok iyi ve iyi olarak değerlendirmektedir. Yabancı ülkelerde taşınmaz edinimi ve yatırım yapan Türklerin kurdukları firmalara danışmanlık ve rehberlik yapabilen kamu kurumlarının kapasiteleri genel olarak yetersiz bulunmaktadır. Elçilik ve konsolosluk bünyelerinde oluşturulacak taşınmaz müşavirliği ile hukuk ve yatırım danışmanlığı ile tercümanlık hizmetlerinin verilmesi ve hatta güvenilir hukuk uzmanlarından ücret karşılığından hizmet alınması bile önerilmektedir.

Yabancıların ülkede taşınmaz edinimde özellikle kadastro kayıtlarının iyi incelenmemesi ve taşınmazın belirlenen amacın dışında kullanımı için edinimi yapılmakta, taşınmazın yararlandığı hizmetler ve değeri konusu irdelenmeden karar verilmekte ve taşınmazın kullanım amaçlarının değişikliği için uzun zaman geçmekte veya bölgelere göre değişmekle birlikte amaç değişikliği yapılamadığı için o yatırımdan vazgeçilmesi zorunlu olmaktadır. Diğer yandan bazı iş adamları sınır bölgeleri ve stratejik bölgelerde taşınmaz edinme yoluna gitmiş olup, yasaklama sonrasında sıkıntı yaşamaya başlamıştır. İş adamlarına göre taşınmaz edinim mevzuatı, aracı ve simsar gerektirmeyecek kadar basit ve anlaşılabilir olmalıdır.

---

[631] Türk inşaat sektörü ve müteahhitlik sektörünün en çok iş yaptığı ve proje geliştirdiği ülkelerin Rusya, Libya, Körfez Ülkeleri olduğu bilinmekte olup, halihazır proje değeri ve dış ülkelerdeki taahhüt işleri toplamı içindeki payı yönünden en önemli ülkenin Rusya olduğu bilinmektedir. Libya ve Kuzey Afrika ülkelerindeki sorunlar nedeniyle Rusya ve diğer Doğu Avrupa ülkelerinin oluşturduğu Pazar sektör için daha cazip olmuştur.

Yabancıların Ukrayna'da taşınmaz edinimi ile ilgili istatistik verilerin mevcut olmadığı, ilgili kamu otoriteleri ile yapılan görüşmelerde ifade edilmiştir.[632] Bu durumun söz konusu istatistik verilerin tutulmadığından ya da yayınlanmadığından kaynaklandığını söylemek zordur. Ancak araştırmanın konusu ile ilgili olan kaynaklar genel olarak çok kısıtlıdır. Türk özel ve tüzel kişiler için Ukrayna'da taşınmaz edinimi konusunda ayrıca bir sınırlama yoktur. Türk vatandaşları da diğer ülke vatandaşları ve tüzel kişileri gibi Ukrayna mevzuatında yabancı ülke vatandaşları ve tüzel kişiler için belirlenen kurallara ve düzenlemelere, hak ve sorumluluklara tabidirler. Yabancıların Ukrayna'da taşınmaz edinimi ile ilgili herhangi bir istatistik veri bulunamamakta veya yayınlanarak ilgililerin kullanımlarına sunulmamaktadır. Bu yüzden hangi ülkelerin vatandaşları olan gerçek kişiler ve tüzel kişileri Ukrayna'dan ne kadar ve hangi türlerden taşınmazı edindikleri ve bu işlemlerin bedeli (ne kadar para harcadı), taşınmaz edinimlerinin uyruklarına göre dağılımı (edinim oranları ülkelere göre nasıl bir farklılık göstermekte), zaman içinde yabancıların taşınmaz edinimlerinin bölge ve türlerine göre dağılımları (zaman içinde edinim durumu nasıl değişti, bölgelere göre farklılık gösteriyor mu gibi) gibi önemli sorulara bu aşamada yanıt vermek imkansız olarak değerlendirilmektedir.

Türk iş adamlarının Azerbaycan ve diğer Türk Cumhuriyetleri'nde önemli bir taşınmaz portföylerinin oluşmadığı ortaya konulmuştur. Bunun birçok nedeni olmakla birlikte temel nedenin Türk Cumhuriyetleri'nde taşınmaz mülkiyeti sisteminin Türkiye'den çok Rusya ile uyumlu olarak tesis edilmesi ve yabancılara taşınmaz mülkiyeti yerine kiralama olanağının sağlanmasıdır. Proje kapsamında detaylı olarak incelenme olanağı bulunan Azerbaycan ile İngiltere'nin yabancılara sağladığı taşınmaz edinim olanağı hemen hemen aynı olmasına karşın, söz konusu ülke ile mütekabiliyet ilişkisinin olmaması, Azerbaycan'da taşınmaz edinimi ve iş faaliyetlerinin geliştirilmesini olumsuz etkilemektedir. Azerbaycan'da bütün yabancılar 2007-2010 döneminde sadece 3.899 adet ve 2010 yılında ise 1.259 adet taşınmazı edinmişlerdir. Ülkede arazi mülkiyet hakkının tanınmaması yabancıların diğer taşınmazlar türlerini edinimine engel yaratmamaktadır. Yabancılar ve Türkiye vatandaşları her yıl Azerbaycan'da sık olmamakla birlikte taşınmaz satın almaktadırlar. Edinilen taşınmazların çoğunluğunu apartman ve konutlar oluşturmaktadır. Bu, Azerbaycan asıllı yabancı uyruklu insanların ülkede mesken olarak kullanmak için taşınmaz edinmelerinden ileri gelmektedir. Ülkede 2007-2010 yıllarında yabancı yatırımlarda Türkiye'nin payı % 5,1 civarında olup, bu veri ile karşılaştırıldığında Türklerin edindikleri taşınmazların türlerinin yabancı edinimleri içinde payının oldukça düşük olduğu dikkati çekmektedir. Azerbaycan'da yabancıların edindikleri ve tescil edilen toplam taşınmaz varlığı içinde Türkiye vatandaşlarının mesken olarak edindikleri taşınmazların nispi payı az, işyeri olarak edinilen taşınmazlardaki nispi payı ise daha fazla olmuştur. Türk vatandaşlarının Azerbaycan'da 2007-2010 döneminde edindikleri toplam taşınmaz sayısı 48 adet ve 1991-2011 dönemindeki taşınmaz sayısı ise 240 adet olmuştur (Çizelge 13)[633].

**Çizelge 13.** Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu Gerçek Kişilerin Azerbaycan'da Edindikleri Taşınmazların Durumu

| Taşınmazın Türü | 2007-2010 Dönemi | | 1991-2011 Dönemi |
|---|---|---|---|
| | Toplan Sayısı | Toplam Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Edinimi İçindeki Payı (%) | |
| Apartman Dairesi | 30 | 1,1 | 150 |
| Müstakil Konut | 8 | 0,8 | 40 |
| Konut Dışı Bina | 3 | 8,1 | 15 |
| Konut Dışı Yapı Alan | 5 | 4,8 | 25 |
| Toplu Yapı | 2 | 13,3 | 10 |
| **Toplam** | **48** | **1,2** | **240** |

[632] Bir alternatif olarak doğrudan yabancı yatırımlar ile ilgili olan istatistik veriler kullanılabilir. Ancak toplam doğrudan yabancı yatırımların içinde taşınmaz edinimine yönelik sermaye tutarını göstermek mümkün olmayacağından, söz konusu işlem ihmal edilmiştir.

[633] Bakınız: Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştay/Konferansında Azerbaycan Respublikası Emlak Meseleleri Devlet Komitesi Yatırımlar ve İşbirliği Dairesi Başkan Yardımcısı Hamza Halilov tarafından sunulan "Azerbaycan'da Yabancıların Taşınmaz Edinimine Yönelik Düzenleme ve Uygulamaların Değerlendirilmesi" adlı bildiri.

Azerbaycan'da Türk vatandaşları ve şirketlerinin ne kadar taşınmazı olduğuna ilişkin resmi verilerden söz konusu ülkelerdeki taşınmaz stokunda önemli bir değişimin olmadığı anlaşılmaktadır. 2007-2012 döneminde Azerbaycan Tapu İdaresi verilerine göre Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek kişilerin edindikleri 36 katta bağımsız bölüm, 11 müstakil konutun, 3 konut dışı bina, 5 arsa (konut dışı yapı alanı) ve 2 adet emlak tapusunun devlet kaydı (tecili) gerçekleştirilmiştir. Azerbaycan'da Türk vatandaşları ve şirketlerin taşınmazlarının gerçek sayı ve miktarına ilişkin resmi veriler ile fiili durumun farklı olduğu tespit edilmiştir. Özellikle ülkede gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin birçok taşınmazının devlet kaydına aldırmadıkları, hem yatırımcılar, hem de emlak idaresi yetkilileri ile yapılan görüşmelerin sonuçlarından anlaşılmaktadır[634].

Özellikle Asya ve Afrika kıtaları ile Kanada'da gibi ülkelerde bir devletin başka bir ülkede diplomatik temsilcilikler dışında taşınmaz edindiklerine sık rastlanmaktadır. Bu yönden Hindistan, Tayvan ve Kanada gibi ülkelerde yabancı mülkiyetinin ağırlığı hissedilebilecek boyutların üzerinde bulunmaktadır. Türkiye'de son yıllarda kamu idarelerinin başka ülkelerle işbirliği anlaşması çerçevesinde arazi kiralama ve ortak iş geliştirme faaliyetlerine yöneldikleri gözlenmektedir. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Sudan Tarım Bakanlığı arasında 3 Mayıs 2012 tarihinde imzalanan mutabakat zaptı sonrasında her iki ülkede yürütülecek tarım alanındaki çalışmalar hızlanmış ve bu kapsamda görevlendirilen Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü (TİGEM), 4 aylık bir çalışmanın ardından Sudan'daki en verimli arazilerden toprak numuneleri alarak analiz ettirmiştir. Sudan'da 5 ayrı bölgede TİGEM'in Türkiye'deki arazi varlığının iki katından daha fazlası araziyi kiralama imkanı edinilmiştir. Omdurman, Rahat, Medani ve Abugota'da iki tane olmak üzere 5 milyon dekar arazi 99 yıllığına TİGEM'in kullanımına sunulmuştur. Türkiye'den gidecek özel sektör firmaları buralarda örnek çiftlikler kuracak ve özellikle tohumluk, sebze ve meyve üretimi yapılarak tarımsal serbest bölgelerde söz konusu ürünler Ortadoğu ve Afrika pazarına satılacaktır. Benzer uygulamaların Etiyopya, Madagaskar, Mali, Mozambik ve Tanzanya gibi ülkelerde de yapılabileceği ve verimli arazilerin özel sektör eliyle tarımsal üretimi kazandırılma yollarının geliştirileceği düşünülmektedir. Afrika Ülkelerinde kamu idaresi tarafından yapılan bu uygulama Ukrayna ve diğer Baltık ülkelerinde doğrudan vatandaşlar ve Orta Asya Ülkelerinde ise hem vatandaşlar, hem sermaye şirketleri tarafından yürütülmektedir.

## 4. TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN İZLENMESİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ SİSTEMİNİN TASARIMI

Birçok ülkenin başka ülkelerde vatandaşlarının taşınmaz edinimlerine ilişkin bilgi sistemi tesis ettiği ve başka ülkelerde vatandaşlarının taşınmaz edinimleri izlediği bilinmektedir. Ancak Türkiye'de bu yönde bir çalışma günümüze kadar yapılamamış ve bu yönden bir ön hazırlık da bulunmamaktadır. Ön çalışma yapılan ülkelerden elde edilen bulgulara göre bu alanda bir veri tabanı ile izleme ve değerlendirme sisteminin tesis edilmesi ile hem seçilmiş ülkelerde (ki bu ülkelerin vatandaşları Türkiye'de en fazla taşınmaz edinen ülkeler arasında yer almakta) vatandaşların taşınmaz edinimi ile iş faaliyetlerini geliştirmede karşılaştıkları güçlüklerin tespiti ve bu güçlüklerin giderilmesine yönelik politika geliştirme ve girişimlerde bulunma olanaklarının oluşturulması (özellikle ülkeler arasında karma ekonomi toplantıları ile üst düzey ziyaretlerle) zorunlu bulunmaktadır. Mevcut yasal düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde özellikle projenin müşteri kurumu ile birlikte ilgili diğer kurumların da (TC Başbakanlık Dış Türkler ve Akraba Toplulukları Başkanlığı ve Dışişleri Bakanlığı) katılımı ve işbirliği içinde önemli ülkelerde Türk vatandaşları ve Türk iş adamlarının taşınmaz edinimlerine ilişkin veri tabanının tesisi ve işletilmesi gerekli görülmektedir. Ön çalışma ile tamamen belirtilen amaca yönelik model tesis edilecek ve kullanılabilir model ve uygulama araçlarının geliştirilmesi zorunlu görülmektedir. Tasarlanacak bilgi sistemi özellikle Türkiye'nin Avrupa, ABD, Rusya, Türk Cumhuriyetleri Körfez Ülkeleri, Çin ve diğer ülkelere yönelik politikaların geliştirilmesine altlık teşkil edebilecektir.

Türkiye'de farklı kurumların (TÜİK, Merkez Bankası, TC Başbakanlık Dış Türkler ve Akraba Toplulukları Başkanlığı ve Ekonomi Bakanlığı gibi) farklı kurumların yurt dışında yaşayan ve çalışanlara yönelik havalimanlarında giriş anketlerinin uygulandığı görülmektedir. TC Başbakanlık Dış Türkler ve Akraba Toplulukları Başkanlığı tarafından 2011 yılında Avrupa'da Yaşayan Türklerin Durumları, Sorunları ve Beklentileri Saha Araştırması yaptırılmıştır. Çalışma kapsamında yaz tatillerini geçirmek üzere Türkiye'ye gelen Türklerden toplam 4.100 kişi ile yüzyüze anket

[634] Azerbaycan Respublikası Emlak Meseleleri Devlet Komitesi Yatırımlar ve İşbirliği Dairesi Başkan Yardımcısı Hamza Halilov ve Azerbaycan Türk İşadamları Dernekleri yetkilileri ile sözlü görüşme, 2013, Ankara.

gerçekleştirilmiş ve bunların 4.051 adedi değerledirmede kullanılmıştır[635]. Görüşülen kişilerin Avrupa'da ya da Türkiye'de öğrenim gördüğüne bakılmaksızın, eğitim düzeylerine bakıldığında, lise düzeyinde eğitimli olanların % 39,5 oranı ile ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Lise düzeyinde eğitimli olanları % 24,9'la ilköğrenim, % 18,2 ile yükseköğrenim % 12,8 ile ortaöğrenim ve % 1,9 ile lisansüstü eğitimliler izlemektedir. Görüşülen kişilerin % 2,7'si eğitim düzeyi sorusuna cevap vermemiştir. Katılımcıların meslek dağılımında beklendiği gibi ilk sırayı % 40,2 ile işçiler almaktadır. Ankete katılanların % 12,6'sı ev hanımı, % 11,8'i öğrenci, % 7,6'sı serbest meslek, % 5,4'ü büro çalışanı, % 2,8'i esnaf, zanaatkar, % 2,3'ü işletme sahibi, % 2,3'ü öğretmen, % 1'i memur, % 0,9'u emekli, % 0,9'u işsiz, % 0,7'si doktor ve % 0,3'ü sanatçıdır. Soruya cevap vermeyenlerin oranı ise % 6,6'dır (Çizelge 14).

**Çizelge 14.** Kaç Yıldan Beri Yurtdışında Yaşandığının Sosyo-Demografik Özelliklere Göre Dağılımı

| Göstegeler | 1-5 | 6-10 | 11-15 | 16-20 | 21-25 | 26-30 | 31-35 | 36-40 | 41-+ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Cinsiyeti** | | | | | | | | | |
| Kadın | 5,4 | 10,8 | 11,5 | 21,2 | 18,4 | 9,6 | 12,2 | 8,5 | 2,5 |
| Erkek | 6,0 | 8,9 | 9,6 | 18,4 | 17,2 | 11,3 | 14,6 | 10,5 | 3,6 |
| **Yaşı** | | | | | | | | | |
| 14-24 arası | 12,1 | 9,4 | 11,3 | 41,7 | 25,4 | | ,1 | | |
| 25-34 arası | 12,2 | 22,5 | 15,4 | 8,5 | 9,3 | 18,5 | 13,4 | ,1 | |
| 35-44 arası | 2,0 | 7,4 | 13,3 | 22,6 | 18,5 | 6,9 | 14,8 | 13,0 | 1,5 |
| 45-54 arası | ,5 | 2,9 | 2,8 | 11,8 | 22,0 | 19,1 | 24,3 | 12,5 | 4,3 |
| 55 - + | 1,7 | ,3 | 1,0 | 3,3 | 7,3 | 8,7 | 14,7 | 39,3 | 23,7 |
| **Yaşanan Ülke** | | | | | | | | | |
| Almanya | 6,6 | 9,3 | 10,1 | 19,6 | 18,4 | 10,0 | 12,7 | 10,1 | 3,2 |
| Avusturya | 4,3 | 10,5 | 11,0 | 18,3 | 14,6 | 11,4 | 17,5 | 8,7 | 3,6 |
| Belçika | 5,1 | 12,7 | 7,1 | 19,3 | 19,8 | 11,7 | 15,2 | 7,6 | 1,5 |
| Danimarka | | 11,1 | 14,8 | 29,6 | 25,9 | 11,1 | 3,7 | 3,7 | |
| Fransa | 4,7 | 9,5 | 9,7 | 18,9 | 19,4 | 10,1 | 13,8 | 9,5 | 4,5 |
| Hollanda | 6,5 | 10,0 | 12,3 | 22,1 | 15,3 | 10,3 | 11,8 | 10,5 | 1,3 |
| İngiltere | 6,1 | 7,6 | 11,5 | 14,5 | 16,8 | 15,3 | 13,0 | 9,9 | 5,3 |
| İsveç | 3,8 | 3,8 | 15,4 | 15,4 | 15,4 | 15,4 | 26,9 | 3,8 | |
| İsviçre | 2,1 | 9,5 | 7,4 | 24,2 | 21,1 | 10,5 | 11,6 | 9,5 | 4,2 |
| İtalya | 12,2 | 7,3 | 7,3 | 17,1 | 14,6 | 14,6 | 12,2 | 14,6 | |
| Norveç | 7,7 | | 30,8 | 30,8 | 7,7 | 23,1 | | | |
| Diğer | 5,8 | 8,7 | 11,6 | 13,0 | 13,0 | 13,0 | 18,8 | 13,0 | 2,9 |
| **Eğitim Düzeyi** | | | | | | | | | |
| İlköğrenim | 2,1 | 9,7 | 10,5 | 17,8 | 20,5 | 10,5 | 12,7 | 11,8 | 4,3 |
| Orta öğrenim | 3,5 | 7,6 | 11,7 | 16,5 | 15,2 | 10,9 | 19,3 | 12,1 | 3,3 |
| Lise | 3,8 | 9,3 | 11,4 | 23,6 | 15,7 | 10,6 | 13,5 | 9,4 | 2,7 |
| Yüksek Öğrenim | 14,2 | 11,6 | 8,1 | 16,0 | 19,9 | 9,9 | 11,7 | 6,3 | 2,3 |
| Lisansüstü | 30,1 | 11,0 | 5,5 | 12,3 | 17,8 | 6,8 | 12,3 | 4,1 | |
| ***Toplam*** | ***5,8*** | ***9,6*** | ***10,5*** | ***19,5*** | ***17,7*** | ***10,4*** | ***13,7*** | ***9,7*** | ***3,1*** |

Görüşülen kişilerin büyük çoğunluğunun Türkiye doğumlu oldukları görülmektedir (% 77,9). Bunu Almanya (% 10,8) doğumlu olanlar izlemekte ve diğer Avrupa ülkelerinde doğanların oranı daha düşük düzeyde kalmaktadır. Görüşülen kişilerin Avrupa'da yaşadıkları ülke dağılımına bakıldığında çoğunluğun beklenildiği gibi Almanya (% 47,6) olduğu görülmektedir. Bunu sırasıyla Fransa (% 13,9), Avusturya (% 13,7) Hollanda (% 9,9), Belçika (% 4,9), İngiltere (% 3,2), İşviçre (% 2,3), İtalya (% 1,0), Danimarka (% 0,7), İsveç (% 0,6) ve Norveç (% 0,3) takip etmektedir. Avrupa'nın diğer ülkelerinde yaşayanların oranı da % 1,7'dir. Avusturya'dan örnekleme giren frekansın fazla oluşu coğrafi yakınlık ve tatil aralığıyla açıklanabilir. Araştırmada görüşülen kadınların Avrupa'da ortalama yaşama süresi 21,8 yıl iken erkeklerin 23,1 yıldır. Yaş arttıkça Avrupa'da yaşama süresi de doğal olarak artmaktadır. Ülkeler açısından bakıldığında ülkeler

[635] Datapoll Danışmanlık Araştırma Tanıtım Reklam Eğitim Organizasyon Tercüme Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, Avrupa'da Yaşayan Türklerin Durumları, Sorunları ve Beklentileri Saha Araştırması -Yaz Tatillerini Geçirmek Üzere Türkiye'ye Gelen Türkler Örneği- Ankara, Ekim 2011.

açısından anlamlı bir fark olmadığı gözükmektedir. Ortalama 18 yıl ile 24 yıl arasında değişen süreler ülkelere göre sıralanmıştır (Çizelge 15).

**Çizelge 15.** Avrupa'da Yerleşme ve İkamet Durumu

| Göstergeler | **Sayı** | **Oran (%)** |
|---|---|---|
| Oturma İzni Olanlar | 2.002 | 49,4 |
| Çifte Vatandaşlığı Olanlar | 1.026 | 25,3 |
| Yaşadığı Ülkenin Vatandaşı Olanlar | 795 | 19,6 |
| Diğerleri | 189 | 4,7 |
| Cevapsız | 39 | 1,0 |
| ***Toplam*** | ***4.051*** | ***100,0*** |

Görüşülen kişilerin Avrupa'da yerleşme ikamet durumuna bakıldığında; yarısının (% 49,4) oturma izninin olduğu görülmektedir. Katılımcıların % 25,3'ü çifte vatandaş, % 19,6'sı ise yaşadığı ülkenin vatandaşı olduklarını ifade etmişlerdir (Çizelge 2). Avrupa'da yaşayan Türklerin gelir dağılımı incelendiğinde, görüşülen kişilerin % 18'inin 1.501-2.000 Euro aralığında, % 14'ünün 3.001 Euro ve üzerinde, % 12,7'sinin 1.001-1.500 Euro aralığında, % 11,7'sinin 2.001-2.500 Euro aralığında, % 8,7'sinin 501-1.000 Euro aralığında, % 7,3'ünün 2501-3000 Euro aralığında ve % 4,4'ünün 500 Euro ve altında aylık gelire sahip oldukları görülmektedir. Düzenli ve sürekli geliri olmadığını belirtlenlerin oranı % 16,5 ve gelir durumunu belirtmeyenlerin oranı ise % 6,8 olmuştur (Çizelge 16).

**Çizelge 16.** Görüşülen Kişilerin Gelir Düzeyi (Euro)

| Gelir Grupları | **Sayı** | **Oran (%)** |
|---|---|---|
| Düzenli Geliri Olmayanlar | 667 | 16,5 |
| 0-500 Euro Arası | 180 | 4,4 |
| 501-1.000 Euro Arası | 354 | 8,7 |
| 1.001-1.500 Euro Arası | 514 | 12,7 |
| 1.501-2.000 Euro Arası | 729 | 18,0 |
| 2.001-2.500 Euro Arası | 472 | 11,7 |
| 2.501-3.000 Euro Arası | 294 | 7,3 |
| 3.001 Euro ve Üzeri | 566 | 14,0 |
| Cevapsız | 275 | 6,8 |
| **Toplam** | **4051** | **100,0** |

Avrupa'da yaşayan Türklerin yaşadıkları ülkelerde oturdukları konutların mülkiyet durumu ve Türkiye'ye hangi sıklıkla geldikleri ile ilgili bulgulara da yer verilmiştir. Görüşülen kişilerin Avrupa'da oturdukları konutların mülkiyet durumuna bakıldığında; Avrupa'da yaşayan Türklerin % 33,5'inin kendi konutunda ve % 53,6'sının kirada oturduğu görülmektedir. Bu oran görüşülen kişilerin üçte birinin konut sahibi olduklarını göstermektedir. Oturduğu konutun ailesine ait olduğunu söyleyenlerin oranı ise % 10,5'de kalmıştır. Bu sonuçlar Avrupadaki Türklerin yaşadıkları ülkeyle ilgili bağlarını göstermesi bakımından önemlidir. Oturdukları konutun mülkiyetinin kendilerinin ve ailelerinin olması birlikte düşünüldüğünde yaklaşık yarısına yakının konutlarının sahibi oldukları ve yaşadıkları ülkeyle bu açıdan bir bağlarının olduğu söylemek mümkün olacaktır (Çizelge 17).

Toplam 15 Avrupa ülkesinde yaşayan 3.965.150 Türk kökenli göçme nüfusu olduğu dikkate alınırsa, kendisi veya ailesinin mülkiyetinde konut sahibi olan göçmen sayısının asgari 1,7 milyon dolayında olması gerekecektir. Bu sayıya Avrupa'daki Türk kökenlilerin sahip oldukları işyerleri ve geliştirilmemiş arazi varlığının dahil olmadığına dikkat edilmelidir. Bununla birlikte belirtilen oran ve sayının yorumlanmasında ihtiyatlı olunması gerekecektir. Avrupa'da yaşayan Türklerin Türkiye'de kalma süresi ile yaşadıkları ülke arasındaki ilişkiye bakıldığında; Türkiye'de kalma yoğunluğunun 21-30 gün arasında olduğu ve Türkiye'de en kısa sürede kalanların İngiltere'den gelen ve en uzun süre kalanların ise İsveç'ten gelen Türkler olduğu görülmektedir

(Çizelge 18).

**Çizelge 17.** Oturulan Konutun Mülkiyet Durumu

| Mülkiyet Durumu | Sayı | Oran (%) |
|---|---|---|
| Kendi Mülkiyeti | 1.357 | 33,5 |
| Ailesinin Mülkiyeti | 425 | 10,5 |
| Kiralık Konut | 2.172 | 53,6 |
| Diğerleri | 69 | 1,7 |
| Cevapsız | 28 | 0,7 |
| **TOPLAM** | **4.051** | **100,0** |

Avrupada yaşayan Türklerin sorunlarıyla ilgili olarak hangi sorunları ne kadar önemli olarak gördükleri, yaşadığı ülke vatandaşlarıyla eşit haklara sahip olma, kendilerini ne olarak tanımladıkları ile ilgili veriler yer almaktadır. Bu konularla ilgili veriler önce frekans değerleri ve yüzdeler olarak verilmekte sonra bu verilerin yaş, cinsiyet, yaşadıkları ülke ve ve eğitim düzeylerine göre dağılımları çapraz tablolarla sunularak değerlendirilmektedir.

**Çizelge 18.** Türkiye'de Kaç Gün Kalacağının Ülkelere ve Konut Mülkiyetine Göre Dağılımı

| YAŞANAN ÜLKE | 1-10 Gün | 11-20 Gün | 21-30 Gün | 31-40 Gün | 41 Gün ve Fazla |
|---|---|---|---|---|---|
| Almanya | 8,0 | 13,5 | 46,9 | 12,7 | 18,8 |
| Avusturya | 8,0 | 8,9 | 52,3 | 13,5 | 17,3 |
| Belçika | 7,9 | 14,2 | 45,3 | 10,5 | 22,1 |
| Danimarka | 7,4 | 18,5 | 40,7 | 3,7 | 29,6 |
| Fransa | 6,8 | 14,5 | 48,1 | 10,5 | 20,1 |
| Hollanda | 8,5 | 13,0 | 46,9 | 14,2 | 17,4 |
| İngiltere | 3,2 | 20,0 | 47,2 | 8,8 | 20,8 |
| İsveç | | 15,4 | 34,6 | 15,4 | 34,6 |
| İsviçre | 7,8 | 8,9 | 51,1 | 21,1 | 11,1 |
| İtalya | 10,3 | 5,1 | 38,5 | 23,1 | 23,1 |
| Norveç | 15,4 | 7,7 | 46,2 | 15,4 | 15,4 |
| Diğer | 9,4 | 4,7 | 51,6 | 10,9 | 23,4 |
| **KONUT MÜLKİYETİ** | | | | | |
| Kendisine Ait | 7,5 | 12,2 | 48,7 | 12,5 | 19,1 |
| Ailesine Ait | 7,8 | 17,1 | 50,3 | 12,8 | 12,1 |
| Kiralık | 7,9 | 12,5 | 46,7 | 12,9 | 20,1 |
| Diğer | 9,2 | 13,8 | 38,5 | 9,2 | 29,2 |
| ***TOPLAM*** | ***7,8*** | ***12,9*** | ***47,7*** | ***12,7*** | ***19,0*** |

**Çizelge 19.** Yaşanılan Ülkede Sorun Yaşanan Alanların Dağılımı

| | Evet | Hayır |
|---|---|---|
| Yabancı düşmanlığı | 54,1 | 45,9 |
| İşsizlik | 45,7 | 54,3 |
| Dil sorunu | 32,7 | 67,3 |
| Fırsat eşitliği | 26,9 | 73,1 |
| Çocukların eğitimi | 12,6 | 87,4 |
| Kuşak çatışması | 11,2 | 88,8 |
| Aile birleşimi sorunları | 10,1 | 89,9 |
| Uyuşturucu/alkol kullanımı | 9,5 | 90,5 |
| Örgütlenme eksikliği | 6,0 | 94,0 |
| Diğer | 7,3 | 92,7 |

Avrupa'da yaşayan Türkler'e yaşadıkları ülkede hangi konuların problem olduğu sorusuna;

% 51,1 oranında “yabancı düşmanlığı” cevabı verildiği görülmektedir. Sorun olarak görülen diğer konular ise; işsizlik (% 45,7), dil sorunu (% 32,7), fırsat eşitliği (% 26,9), çocukların eğitimi (% 12,6), kuşak çatışması (% 11,2), aile birleşimi (% 10,1), uyuşturucu/alkol kullanımı (% 9,5) ve örgütlenme eksikliği (% 6) konularıdır (Çizelge 19).

.

**Çizelge 20.** Yaşanılan Ülke Vatandaşlarıyla Eşit Haklara Sahiplik Durumu

| | **Sayı** | **Oran (%)** | **Geçerli Yüzde** |
|---|---|---|---|
| Her konuda eşitiz | 1142 | 28,2 | 28,4 |
| Yasal olarak eşitiz ancak uygulamada farklılıklar var | 1236 | 30,5 | 30,8 |
| Bazı konularda eşitiz çoğu konularda farklıklıklar var | 602 | 14,9 | 15,0 |
| Çoğu konularda eşitiz, bazı konularda farklıyız | 449 | 11,1 | 11,2 |
| Hiçbir konuda eşit değiliz | 587 | 14,5 | 14,6 |
| Cevapsız | 35 | 0,9 | |
| ***TOPLAM*** | ***4.051*** | ***100,0*** | ***100,0*** |

Araştırma sonuçlarına göre Avrupa’da yaşayan Türkler’in yaşadıkları ülke vatandaşlarıyla eşit haklara sahip olma konusunda ağırlıklı olarak (% 30,5) yasal olarak eşit olunduğu ancak uygulamada farklılıkların olunduğu görüşü hakimdir. Her konuda eşit olduklarını düşünenlerin oranı % 28,2, bazı konularda eşit, çoğu konularda farklılıklar olduğunu düşünenlerin oranı % 14,9, çoğu konuda eşit bazı konularda farklı olduğunu düşünenler % 11,1’dir. Hiçbir konuda eşit olmadıklarını düşünenlerin oranı ise % 14,5’dir (Çizelge 20).

**Çizelge 21.** Fırsat Eşitliği Yaşanma Durumu

| Fırsat Eşitliği Konusundaki Görüşler | **Evet** | **Hayır** |
|---|---|---|
| İş konusunda | 37,3 | 62,7 |
| Sosyal ilişkilerde | 22,8 | 77,2 |
| Resmi makamlarla ilişkilerde | 21,6 | 78,4 |
| Kültürel farklılıklarda | 20,5 | 79,5 |
| Eğitim alanında | 19,2 | 80,8 |
| Diğer | 12,0 | 88,0 |

Avrupa’da yaşayan Türkler’in yaşadıkları ülkede iş, sosyal ilişkiler, resmi makamlarla ilişkiler, kültürel farklılıklarda ve eğitim alanlarında fırsat eşitliği sorunu yaşanıp yaşanmadığı incelendiğinde; en yüksek (% 37,3).fırsat eşitliği sorununun yaşandığı algısının, iş konusunda olduğu görülmektedir Görüşülen kişiler, sosyal ilişkilerde % 22,8, resmi makamlarla ilişkilerde % 21,6, kültürel farklılıklarda % 20,5 ve eğitim alanında % 19,2 oranında fırsat eşitliği sorunu yaşadıklarını ifade etmişlerdir (Çizelge 21).

Benzer çalışmaların hem doğrudan kurulacak dış temsilcilikler, hem de anılan kurumlarla işbirliği içinde müşteri kurum tarafından yapılması ve sonuçlarının karar organları için yayınlanması yararlı sonuçlar verecektir. Yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarının taşınmaz edinim sorunlarının ülkeler arası ekonomik ve teknik müzakerelere taşınması, ancak söz konusu ülkelerde yaşayan ve çalışanların görüşlerinin alınması ve sorunlarının tespitine yönelik alan çalışmalarının yapılması ve buna göre polikaların geliştirilmesi yoluyla sağlanabilecektir.

Seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinim potansiyeli ve halihazır durumun seçilmiş az sayıdaki ülke için model olarak yapılması ile yetinilmiş olup, bu işlemde tek tek edinim aşamasında izin prosedürü, istenen belgeler, yapılan işlemlerin tespiti ve başarılı örneklerin incelenmesi sağlanmış ve az sayıdaki ülkede Türk iş adamları (tüzel kişiler) ile gerçek kişilerin edindikleri taşınmazların portföyünün çıkarılması ve bu işlerin sürekliliğinin sağlanması için model geliştirilmesi ve proje döneminin sonunda söz konusu çalışmaların Türk vatandaşlarının taşınmaz edindikleri diğer ülkelerde yapılmasının ana hatlarının ortaya konulması mümkün olabilmiştir. Seçilmiş yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakları ile ekonomik ve toplumsal gelişme arasında güçlü bir bağın olduğu bilinmektedir. Ancak Türkiye uzun zaman boyunca yurtdışında işçi ve girişimci olarak çalışan kişi ve kurumlarla ilişki kuramamış ve yaşadıkları sorunlara kalıcı çözüm bulma konusunda da istekli olamamıştır. Dış ülkelerde çalışan ve yaşayan Türk vatandaşları ile ilişkilerin güçlendirilmesi sadece ekonomik kriz yıllarında akla

gelmemesi gereken bir husus olup, söz konusu vatandaşlarla sıkı ilişkilerin kurulması ve yaşadıkları sorunların giderilmesi için çaba gösterilmesi gerekmektedir. Bu koşullarda yurtdışında Türklerin yoğun olarak yaşadıkları ülkelerdeki mal varlıkları ve birikimlerini değerlendirme alanları hakkında yeterli bilgi bulunmamakta ve yaşanan olumsuz deneyimlerden dolayı söz konusu kişilerin nakit ve diğer varlıklarının Türkiye'ye transferi konusunda da artan isteksizlik dikkati çekmektedir. Üstelik sırf lobi oluşturmak amaçlı olarak Türk vatandaşlarının AB ülkeleri, Rusya, İsviçre, ABD, Birleşik Arap Emirlikleri ve İran gibi ülkelerdeki mal varlıklarının izlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik bir sistem de kurulamamıştır. *Bu çalışmada bir model olarak özellikle müşteri kurumun yurtdışı teşkilatının kurulması sonrasında yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerinin izlenmesi, envanter ve raporlama çalışmalarının yapılması amacıyla Almanya, Rusya, İran ve İsviçre'de gibi ülkelerle ilgili olarak toplanan kısıtlı verilerle değerlendirme yapılması zorunlu olmuştur.* Belirtilen ülkelerde yapılan çalışma sonuçlarına göre seçilmiş ülkelerdeki Türk cemaatine ait kurumlar ve araştırma merkezleri ile işbirliği yoluyla yapılabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Bu yolla resmi istatistik ofisi verileri arasında bulunmayan Türk vatandaşlarının taşınmaz edindikleri şehirler, taşınmazların konumları, değerleri, edinim türleri, taşınmazların türleri ve büyüklükleri, kullanım amaçları ve geleceğe yönelik beklentiler ile yaşanılan ülkelere göre Türk vatandaşlarının taşınmaz portföyleri, edinim ve sonrasında yaşanan sorunların analizi yapılabilecektir. Bu amaçla geliştirilmiş soru formu, örnek teşkil etmesi bakımından Ek-2'de sunulmuştur.

## 5. İLERİ DÜZEYDE ARAŞTIRMA GEREKSİNİMİ VE GENEL DEĞERLENDİRME

Türk vatandaşları ve Türk vatandaşlarının ortak veya üye oldukları tüzel kişiliklerin (vakıf, dernek ve şirket gibi) önemli ülkelerdeki taşınmaz varlıkları, taşınmaz yatırımlarının gelişme eğilimleri ile vatandaşların taşınmaz edinim sorunlarının tespiti ve çözüm yollarının geliştirilmesi açısından –bu zamana kadar önem verilmemesi veya gereksinim duyulmaması gibi nedenlerle gerçekleştirilememiş olan- söz konusu ülkelerde kapsamlı alan çalışmalarının yapılması zorunlu görülmektedir. Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi verilerinin ilgili kamu ve özel kuruluşlardan alınamaması, özellikle Almanya, İsviçre ve Azerbaycan gibi iki ülke dışında yabancılar ve Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerinin ilgili ülkelerdeki kamu ve özel kurumlardan temin edilememesi gibi nedenlerle bu alanda kapsamlı alan çalışmasının yapılması, model geliştirilmesi ve geliştirilen modele dayalı olarak özellikle müşteri kuruma 6083 Sayılı Kanun ile verilen görevlerin yerine getirilebilmesi bakımından az sayıdaki ülkelerdeki yapılması planlanan çalışmanın sonuçlarına göre model geliştirilmesi sağlanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimleri yönünden önemli görülen ülkelerde benzer çalışmaların düzenli olarak müşteri kurum ve ilgili diğer paydaşlarla işbirliği içinde yürütülmesi ve bu yolla Türk vatandaşlarının yurt dışındaki taşınmazlarının gerçek büyüklüğünün saptanması, söz konusu ülkeler ve ülkelerin vatandaşlarına yönelik ulusal politikaların geliştirilmesi bakımından da zorunlu olmaktadır.

Yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimine yönelik olarak önerilen model çalışma ile vatandaşların edindikleri taşınmazların türleri, edinim biçimleri, büyüklükleri, bulundukları yer (konum verileri), taşınmazların değerleri, kullanım biçimleri ve sorunlarının sürekli olarak izlenmesi ve değerlendirilmesi mümkün kılınmıştır. Bu çalışma ile aynı zamanda küresel piyasalardaki değişim ve yoğunlaşma eğilimleri de Türk vatandaşları açısından analiz edilebilecektir. Belirtilen hedefe ulaşılabilmesi için mutlaka kapsamlı alan çalışmasının yapılması ve araştırma sonuçlarına göre müşteri kurum ve diğer paydaşlar tarafından kullanılabilir genel bilgi sistemi modeli ve modelin çalıştırılmasına ilişkin yasal ve kurumsal altyapının tanımlanması söz konusu olabilecektir. Halihazırda elde mevcut olan veriler bu yönde bir model geliştirme ve uygulama yapmaya olanak vermemekte ve yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmazları konusunda da günümüze kadar yapılmış kapsamlı bir çalışma da bulunmamaktadır.

İncelenen ülkelerde yüzyüze görüşme, yerinde gözlem ve inceleme, anket, veri toplama ve literatür araştırmaları ile yürütücü kuruluş bünyesindeki proje ofisinde yapılacak çalışmalara dayalı olarak; (i) incelenen ülkelerde genel olarak yabancıların taşımaz edinimine yönelik izleme ve değerlendirme mekanizmalarının değerlendirilmesi ve sonuçlarının raporlanması, (ii) yabancıların taşınmaz edinimlerinin izlenmesi sisteminin işleyişi, risk sınırları ve erken uyarı mekanizmalarının değerlendirilmesi ve sonuçlarının raporlanması ve (iii) incelenen izleme ve değerlendirme

sistemlerinden Türkiye'deki yapının iyileştirilmesinde yararlanma olanaklarının tartışılması ve sonuçlarının raporlanması işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Seçilmiş yabancı ülkelerden özellikle İsviçre, Polonya ve İsrail'de kapsamlı bilgi sisteminin olduğu ve sonuçların ilgili kamu otoritesine rapor edildiği ya kanun ya da ikincil düzenlemelerle açıkça ifade edilmiştir. Bazı ülkelerde ise kapsamlı taşınmaz bilgi sistemi bulunduğu ve parsellere göre edinimin kolaylıkla izlenebildiği görülmektedir. Türkiye'de taşınmaz bilgi sistemi, vergi, taşınmaz yönetimi ve yabancı edinimlerinin izlenmesi ve değerlendirilmesi yönünden model olabilecek Rusya Federasyonu taşınmaz bilgi sisteminin genel yapısı ile yabancı ve vatandaşların edinimlerine ilişkin sistemin genel yapısı kısaca aşağıda özetlenmiştir:

Rusya'da federal ve bölgesel kadastro ve arazi bilgi sistemleri (Coğrafi Bilgi Sistemi -GIS) yardımıyla hem ülke genelinde, hem de yerel yönetimlerince sunulan yasal, doğru ve güncel bilgilere, dünyanın her yerinden, gece-gündüz ve ücret ödemeksizin ulaşabilmektedir. RGIS 105 farklı mekansal veriyi barındıran tabakadan oluşan, taşınmaz ve arazi bilgilerini bir arada ve koordinat bilgisiyle birlikte sunan kapsamlı bir çözümdür. İnternet adresinden de ulaşılabilen program ile her bir eyaletin idari sınırları, taşınmazların adres bilgileri, taşınmazların kadastro ve imar bilgileri, hukuki durumları, doğal koruma alanları ile taşınmazların etkiyebilen planlama kararları, taşınmazın tabii olduğu diğer hukuki statü, standart ve kuralları bir arada toplanmakta ve kullanıcıların hizmetine sunulmaktadır. *RGIS'in sunduğu bilgilerin hemen her saat başında güncellendiği belirtilmektedir.* RGIS'in yapısı ve sürekli güncellenen içeriği, yerli ve yabancı emlak acentaları, taşınmaz geliştiricileri, yatırımcılar ve müteahhitler için yatırım kararlarının alınması noktasında etkin bir araç olarak kullanılmasına imkan tanımaktadır[636]. Bilgi sistemi istenilen şehirlerin belediye ve idari sınırları içindeki bütün taşınmazları dijital ortamda yeniden keşfedebilmek mümkündür (Ek-1).

Bilgi sisteminin temel amaçları; açıklık, yasal bilginin doğru sunumu, kesinlik ve yatırım cazibesini artırmak olarak sıralanabilir. Programın temel amaçları; (i) her türdeki mekansal bilginin ortak ve merkezi bir veri tabanında, Valilik bütçesinden fonlanarak, toplanmasının sağlanması, (ii) merkezi yönetim organları, yerel yönetim organları, özel kuruluşlar ve vatandaşların bu veriye ücretsiz ve kesintisiz olarak erişebilmesinin sağlanması, (iii) kullanıcılara mekansal verilerin birleşik halde sunulması ve ilgili kurumlara bu verilerin ortak bir platformdan sunulması, (iv) coğrafi bilginin ilgililere yüksek kalitede, daha kısa prosedürlerle daha kısa sürede eriştirilmesinin sağlanması ve (v) bu yolla coğrafi bilgi üretimine harcanan bütçe giderlerinin dolaylı olarak azaltılması olarak özetlenebilir. Programın görevleri ise; (i) mekansal verinin toplanması, işlenmesi ve sayısallaştırılması, (ii) harita ve benzeri materyallerin sürekli biçimde güncellenmesi, (iii) adres bilgilerine göre parsel, yapı, sokak türünde sınıflama ve sorgulama yapılmasının sağlanması, (iv) alan olarak kullanım türü ve koruma bölgeleri ile iletim-nakil hatları ve benzeri bilgilerin sorgulanan adrese göre çıkarılması ve (v) adres, kadastral durum, alan ve diğer türlü tematik araştırmaların farklı kriterlere göre taşınmazlar için yapılmasının sağlanmasıdır.

Programda yer alan coğrafi bilgi tabakaları (layers); adres bilgi sistemi, kadastro bilgi sistemi, bina ve yapılar bilgi sistemi, özel kullanım alanları bilgi sistemi, şehir planlaması ve plan kararları bilgi sistemi, imar durumları ve devam eden projeler bilgi sistemi, açık yeşil alanlar ve diğer yeşil alanlar bilgi sistemidir. Programın diğer programlardan çekerek sunduğu taşınmaz bilgi sistemi ise; satılık ve kiralık taşınmazlar bilgi sistemi, taşınmaz envanteri ve değerleme bilgi sistemi, taşınmaz yönetimi komitesi sorgulamaları (kiralık olmayan taşınmazların sorgusu ve konuma bağlı kira tahmin sorgulaması), ulaştırma ve taşımacılık komitesi sorgulamaları (inşa halindeki raylı sistemler sorgusu), tarife fiyatları komitesi sorgulamaları (elektrik tüketim miktarı sorgusu), konut komitesi sorgulamaları (tamir-bakımı süren konutlar sorgusu), ekonomik gelişme ve sanayi komitesi sorgulamaları (perakende ticaret alanları sorgulaması ve balıkçılık bölgesi sorgulaması), yatırım bölümü sorgulamaları (satış-kiralama teklifi almaya hazır taşınmazların sorgusu)'nı içerir.

Programın modülleri; harita içeriği belirleme modülü, tabakaların görünürlük ve sıralamasını belirleme modülü, kadastro numarasına göre arama modülü, adres bilgisine göre bina arama modülü, taşınmazın özelliğine göre sorgulama modülü, özel sorgulamalar ve ayarlardan

[636] Örneğin, ülkenin en önemli eyaletlerinden biri olan St. Petersburg'daki bilgi sistemini halen 71 farklı ülkeden 350.000 profesyonel ziyaret etmekte ve bilgi sistemini kullanarak taşınmaz yatırım kararlarını vermektedir. Bakınız: www.rgis.spb.ru. Erişim Tarihi: 09.07.2013.

oluşmaktadır. Modüllerin içeriğinin analiz edilmesi halinde, harita içeriği belirleme modülü (yatırımcılar için giriş, haritacılar için giriş ve proje uzmanları için giriş olmak üzere üç kolunu bulunan ana sorgulama modülü)'nde; adres, sokak, bulvar, meydan adları, banliyöler, kapalı nesneler, raylı sistemler, su yüzeyleri (göl, nehir vb.), semt adı, idari sınırlar, belediyeye ait alanlar, mahkemelerin sorumluluk alanları, kadastro sınırları, kadastro bilgileri (parsel, yapı ve binalar, kısa dönem kiralanabilir taşınmazlar ve 1 yıl süre ile kiralanabilir taşınmazlar, (özel) kullanım açıklamaları gibi), parsel seçimi (yapı/bina açıklamaları, kullanım amaçları, kadastro bilgileri, ölçüm işaretleri, ek bilgiler, yaklaşık kadastro sınırları), kadastro bilgileri (kadastro parseli, kadastral değeri, sınırları, temel koordinat verileri), özel kullanım alanları (su, kanalizasyon, gaz, ısı dağıtımı, enerji iletim hatları, kablo iletim sistemi, iletişim ağları, doğal alanlar, yeraltısuyu, ekonomik faaliyet alanları, kültürel miras ve koruma alanları, metro geçişi, tünel gibi), kent planlama bilgileri (arazi kullanımı ve inşaat ilkeleri, konut alanı, kamusal alanlar, iş merkezi alanları, sanayi alanları, diğer imalat sanayi alanları, yol ağı, tarım alanları, rekreasyonel alanlar, özel amaçlı alanlar, özel koruma alanları, sulak alanlar, master plan fonksiyonları/işlevleri), hedef programlar, ilave bilgiler, komşu bilgileri gibi çok kapsamlı mekansal, ekonomik ve çevresel verileri işlenmiştir. İkincisi, tabakaların görünürlük ve sıralamasını belirleme modülü bulunmakta olup, tabaka (layer) verilerini çeşitli şekilde sıralatma özelliği vardır. Bilgi sisteminde kadastro numarasına göre arama modülü ile eksi veya yeni numaralama özelliğine göre parsel arama özelliği bulunmaktadır. Adres bilgisine göre bina arama modülü ile sokak, bina ve daire numarasına göre yapı bulma özelliği sunulmaktadır. Taşınmazın özelliğine göre sorgulama modülünü kullanarak; satılık arsalar, kiralık arsalar, satılık yapılı arsalar, satılık binalar, kiralık binalar ve kiralanmış binaları sorgulama ve haritada gösterme özelliği bulunmaktadır. Özel sorgulamalar modülü ile geliştirme yapılacak arsalarda aplikasyon yapma özellikleri bulunmaktadır. Son olarak ayarlar ile sorgulamalar için ölçeklendirme özellikleri yer almaktadır.

Mevcut bilgi sisteminde taşınmaza ilişkin yukarıda açıklanan bütün ekonomik, teknik, doğal, tarihsel ve sosyal nitelikler girilmiş olmasına karşın, taşınmazın maliki sütunun yanına uyruk veya tüzel kişilerde tabiiyet verilerinin girilmediği yerinde yapılan detaylı incelemede gözlenmiştir. Ancak belirli bölgelerde Alman uyruklu gerçek kişiler ile kurdukları tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerindeki yoğunlaşmaya bağlı olarak yabancı edinimlerine –sınır geçiş bölgesi ve özel olarak belirlenen alan kapsamında- yasaklama getirildiği saptanmıştır. Bu işleminde ülkede farklı şehirlerde ikamet eden nüfus ile taşınmaz malik bilgilerinin çakıştırılması ile ulaşıldığı ifade edilmektedir. Ancak görüşülen konu uzmanlarına göre özellikle istihbarat örgütleri tarafından yabancı edinimlerine yönelik kapsamlı izleme yapıldığı ve bunun da altyapısının kullanıcılara kapalı olmakla birlikte kadastro idaresi tarafından tesis edildiği belirtilmektedir. Ülkede özellikle tarihsel nedenlerden dolayı belirli ülkelerden gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerine karşı duyarlılığın yüksek olduğu gözlenmiştir. Diğer yandan yabancı edinimlerindeki artışa bağlı olarak mevcut taşınmaz ve yapı bilgi sistemine malik bilgilerine ilave olarak kullanıcı ve uyrukluk verilerinin de gelecek yıllarda girileceği, ancak bu tür verilerin sadece içsel değerlendirme için önem taşıdığı ifade edilmektedir.

Rusya'da yabancılar bilgi sistemine girilecek uyrukluk bilgileri esasen sadece yabancı gerçek kişileri kapsayabilir. Şirketlerin ticaret ve sanayi odaları gibi meslek örgütlerine üye olma zorunluluklarının olmaması, ülkede şehirlere göre mevcut şirketlerin sayıları ve ortaklık yapısı ile ilgili veri bulunmasını güçleştirmektedir. Sadece vergi idareleri, vergi mükelleflerine ilişkin verilerine dayalı olarak şirketlerin sayısı ve ortaklık yapısı hakkında bilgilere sahip bulunmaktadır. Diğer yandan ülkede çifte vatandaşlık imkanı olmadığından, Türk Cumhuriyetleri ve Türkiye'den birçok kişi de evlenme ve diğer gerekçelerle Rus vatandaşlığına geçmişler ve iş geliştirme çalışmalarına yönelmişlerdir. Bu koşullarda fiilen ülkede faaliyette bulunan Türk vatandaşlarına ait işletmeler ile Türklerin ortak oldukları firma sayılarının kesin olarak tespitinin oldukça güç olduğunun vurgulanması gerekecektir.

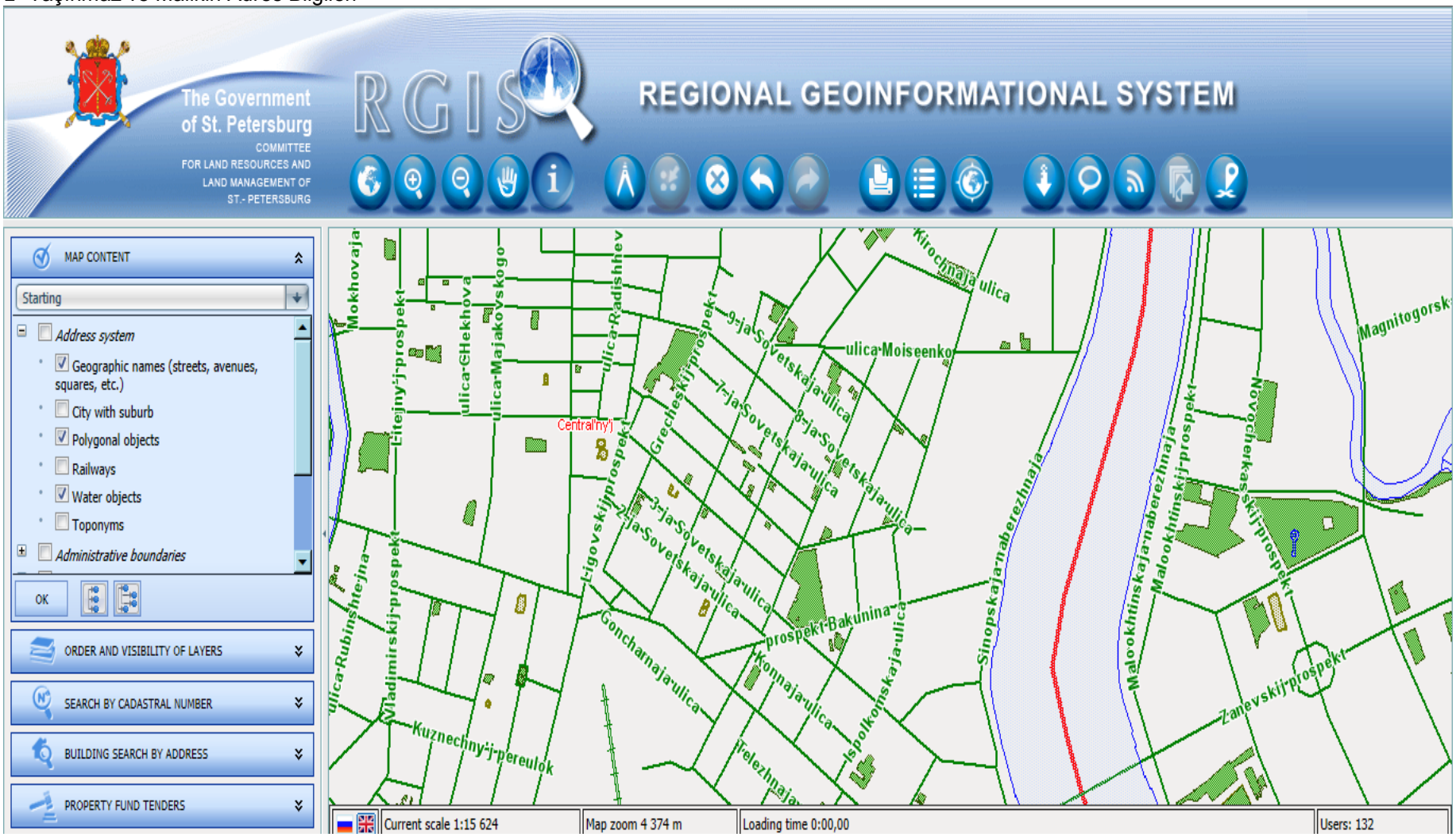
Seçilmiş yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakları ile ekonomik ve toplumsal gelişme arasında güçlü bir bağın olduğu bilinmektedir. Ancak Türkiye uzun zaman boyunca yurtdışında işçi ve girişimci olarak çalışan kişi ve kurumlarla ilişki kuramamış ve yaşadıkları sorunlara kalıcı çözüm bulma konusunda da istekli olamamıştır. Dış ülkelerde çalışan ve yaşayan Türk vatandaşları ile ilişkilerin güçlendirilmesi sadece ekonomik kriz yıllarında akla gelmemesi gereken bir husus olup, söz konusu vatandaşlarla sıkı ilişkilerin kurulması ve yaşadıkları sorunların giderilmesi için çaba gösterilmesi gerekmektedir. Bu koşullarda yurtdışında

Türklerin yoğun olarak yaşadıkları ülkelerdeki mal varlıkları ve birikimlerini değerlendirme alanları hakkında yeterli bilgi bulunmamakta ve yaşanan olumsuz deneyimlerden dolayı söz konusu kişilerin nakit ve diğer varlıklarını Türkiye'ye transferi konusunda da artan isteksizlik dikkati çekmektedir. Üstelik sırf lobi oluşturmak amaçlı olarak Türk vatandaşlarının AB ülkeleri, Rusya, İsviçre, ABD, Birleşik Arap Emirlikleri ve İran gibi ülkelerdeki mal varlıklarının izlenmesi ve değerlendirilmesine yönelik bir sistem de kurulamamıştır. Bu çalışmada bir model olarak özellikle müşteri kurumun yurtdışı teşkilatının kurulması sonrasında yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerinin izlenmesi, envanter ve raporlama çalışmalarının yapılması amacıyla Almanya, Azerbaycan, Rusya, İran ve İsviçre özelinde yapılan değerlendirmeeler çerçevesinde yapılan değerlendirmelerin sonuçlarına göre yararlı olabileceği ve hatta belirtilen biçimde yurt dışı örgütlenmesi zorunlu görülmektedir. 1980 öncesi dönemde Avrupa ve diğer ülkelerde işçi olarak çalışan Türk vatandaşlarının artan refahı ve günümüzde yatırımcı durumuna gelmiş oldukları gözlendiğinden, yurt dışında vatandaşların taşınmaz varlığının izlenmesi ve değerlendirilmesi için öncelikle Türk vatandaşlarının yoğun olarak yaşadıkları ülkelerden başlanmak üzere temsilcilik/ataşelik kurulması ve bu yolla hem yurt dışındaki vatandaşlar ve Türkiye'den taşınmaz edinmek isteyen yabancıların iş ve işlemlerinin yapılması, hem de söz konusu ülkelerdeki Türk vatandaşlarının yatırımları ve özel olarak taşınmaz edinimlerinin izlenmesi, sorunlara çözümlerin üretilmesi ve lobi faaliyetlerinin yürütülmesi bakımından gerekli görülmektedir. Türkiye kamuoyunda yabancıların taşınmaz edinimlerine olan duyarlılığı azaltabilmek bakımından en azından Almanya ve Rusya gibi ülkeler başta olmak üzere Avrupa Ülkelerinde Türk vatandaşlarının edindikleri taşınmazlara ilişkin çalışmaların yapılması ve sonuçlarının kamuoyu ile paylaşılması yararlı bulunmaktadır.

Birçok ülkeden mevcut elçilik ve konsolosluklar yoluyla vatandaşların edindikleri taşınmazlara ilişkin veri toplanmasının mümkün olabileceği düşünülebilir. Ancak Azerbaycan, İsviçre ve İsrail gibi ülkelerin dışında kalan biçrok ülkenin yetkili makamları ile yapılan yazışmalar ve görüşmelerin sonucunda yabancıların edindikleri taşınmazların bilgi sisteminde kodlanmadığı ve ayrı olarak uyruklarına göre rapor edilmediği sıklıkla ifade edilmektedir. Detaylı inceleme yapılan ülkelerin tapu ve kadastro bilgi sisteminde yabancı edinimlerine yönelik farklı kodlama yapılarak rapor etmedikleri ifade edildiğinden, söz konusu ülkelerde anket çalışması dışında Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi konusunun kapsamlı olarak analiz edilmesinin mümkün olamayacağı sonucuna ulaşılmıştır. Konu ile ilgili olarak detaylı araştırma yapılması talebine onay verilmemesi nedeni ile sadece AB ülkeleri, İsviçre, Azerbaycan ve Rusya'da Türk iş adamlarının meslek örgütlerine uygulanacak elektronik posta anketi, telefon surveyi ve ilgili kurumların raporları/detaylı ilgi içermeyen raporlarından edinilen bilgilerle iş paketinin sonuçlandırılması zorunlu olmuştur. Ancak burada ortaya konulan çıktıların iş adamları ve örneklem sonuçlarına dayalı olduğu ve anılan ülkelerdeki Türk toplumunun tamamanı temsil etmeyebileceği gözden uzak tutulmamalıdır. Uzun vadede müşteri kurumun yurt dışı temsilciliklerinin oluşturulması ve ilgili ülke kurumları ile tesis edilecek iyi diyalog ve güçlü ilişkilerle kapsamlı alan ve anket çalışmalarının yapılması ve dış siyasete de hizmet edecek envanter ve araştırma çalışmalarının da yürütülmesi zorunluluğu vurgulanmalıdır.

## EK-1: RUSYA TAŞINMAZ BİLGİ SİSTEMİNDE MENÜLER

1- Taşınmaz ve Malikin Adres Bilgileri



2- Taşınmazın Kadastro Bilgileri

3- Yabancıların Taşınmaz Ediniminde İncelemesi Gereken Temel Hususlar-Taşınmazın İzin Verilen Kullanım Durumu

EK-2:

# TÜRKİYE'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ PROJESİ

## SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE TÜRK VATANDAŞLARININ DURUM ANALİZİ ANKETİ

*Bu anket; TÜBİTAK-KAMAG tarafından desteklenen 110G020 kodlu "**Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi"** adlı proje kapsamında iç ve dış paydaş olan ilgili kurum ve kuruluşların yöneticileri ve çalışanlarının konu hakkında genel bilgi ve algı düzeyini ölçmek; farklı ülkelerde yabancılar ve Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimi uygulanmalarına ilişkin kapsamlı bilgi edinmek ve görüş almak amacıyla hazırlanmıştır. Proje, TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü adına Ankara Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı tarafından yürütülmektedir.*

*Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz sadece proje ekibi tarafından kullanılacak, gizliliği korunacak ve başka bir amaç için kullanılmayacaktır. Anketimize ayıracağınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar konu ile ilgili son bölümde ileteceğiniz diğer görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.*

### *TAŞINMAZ EDİNEN TÜRK VATANDAŞINA AİT BİLGİ FORMU*

**GENEL BİLGİLER**

| | |
|---|---|
| ***Kurum/Kuruluş/Kişi Adı*** (Uygun Görülmesi Halinde) | |
| **Adresi** | |
| ***Telefon*** | |
| **Faks** | |
| **E-Posta** | |
| **Görüş Bildiren Kişinin Yaptığı İşin Kısa Tanımı** | |
| **Ne Kadar Zamandan Beri Bu Ülkede Faaliyette Bulunmaktadır (Yıl)** | |
| **Başka Ülkelerde Taşınmazı Var mı?** | ☐ Evet ☐ Hayır<br>Cevabınız evetse, hangi ülkelerde taşınmazınız vardır?<br>☐ I. Ülke: …..... ☐ II. Ülke: …..... ☐ III. Ülke:..... |
| **Eğitim Düzeyi** | ☐ Lisansüstü ☐ Lisans ☐ Önlisans ☐ Lise ☐ Diğer :…….. |
| **Yaşı** | |
| **Cinsiyeti** | ☐ Erkek ☐ Kadın |

**1. Genel olarak yaşadığınız ülkede yabancıların (GERÇEK KİŞİLERİN) taşınmaz edinimine ilişkin bilginiz ne düzeydedir?**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐ 1. Hiç Duymadım | ☐ 2. Bilgim Yok Ama Duydum | ☐ 3. Çok Az Bilgim Var | ☐ 4. Kısmen Bilgim Var | ☐ 5. Detaylı Bilgim Var |

**2. Genel olarak yaşadığınız ülkede yabancıların (TÜZEL KİŞİLERİN) taşınmaz edinimine ilişkin bilginiz ne düzeydedir?**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐ 1. Hiç Duymadım | ☐ 2. Bilgim Yok Ama Duydum | ☐ 3. Çok Az Bilgim Var | ☐ 4. Kısmen Bilgim Var | ☐ 5. Detaylı Bilgim Var |

**3. Yaşadığınız ülkede yabancıların (GERÇEK KİŞİLERİN) taşınmaz edinimini konusundaki mevzuata ilişkin bilgi düzeyinizi nasıl değerlendirirsiniz?**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐ 1. Hiç Duymadım | ☐ 2. Bilgim Yok Ama Duydum | ☐ 3. Çok Az Bilgim Var | ☐ 4. Kısmen Bilgim Var | ☐ 5. Detaylı Bilgim Var |

**4. Yaşadığınız ülkede yabancıların (TÜZEL KİŞİLERİN) taşınmaz edinimini konusundaki mevzuata ilişkin bilgi düzeyinizi nasıl değerlendirirsiniz?**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐ 1. Hiç Duymadım | ☐ 2. Bilgim Yok Ama Duydum | ☐ 3. Çok Az Bilgim Var | ☐ 4. Kısmen Bilgim Var | ☐ 5. Detaylı Bilgim Var |

***5.* Taşınmaz edinimi ve mevzuata ilişkin bilgi kaynaklarını belirtiniz *(Birden fazla işaretleyebilirsiniz.)***

☐ 1. Büyükelçilik (Ticaret Ataşeliği)
☐ 2. Mesleki Örgütler
☐ 3. Bireysel Girişimleri
☐ 4. Danışmanlık Şirketleri
☐ 5. Konferans/Seminerler
☐ 6 Firma İçi Eğitimler
☐ 7 Yayınlar
☐ 8 Medya
☐ 9. Diğer……..……..

**6. Yaşadığınız ülkede yabancıların taşınmaz ediniminde uygulanan işlemler nelerdir? Lütfen işlem sırasına göre açıklayınız.**

| | |
|---|---|
| **1** | |
| **2** | |
| **3** | |
| **4** | |
| **5** | |

**7. Yukarıda (soru 6'da cevaplanan) işlemlerden en fazla hangilerinde güçlük çekersiniz. Güçlük çekmenizin nedenleri neler olabilir?**

| Güçlük Çekilen İşlem | Nedenleri |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

**8. Taşınmaz edinim işlemleri ortalama ne kadar zaman alır?** ……. Ay

**9. Bu sürenin çok uzun olduğunu düşünüyor musunuz?**

☐ Evet ( ) ☐ Hayır ( )

**Cevabınız EVET ise, bu süreyi kısaltmak için neler yapılabilir?**

| | |
|---|---|
| **1** | |
| **2** | |
| **3** | |

**10. Yaşadığınız ülkede genel olarak yabancı <u>GERÇEK KİŞİLERE</u> taşınmaz ediniminde *sağlanan kolaylıklar* nelerdir?**

| | |
|---|---|
| **1** | |
| **2** | |
| **3** | |
| **4** | |

**11. Yaşadığınız ülkede genel olarak yabancı <u>GERÇEK KİŞİLERİN</u> taşınmaz ediniminde *uygulanan kısıtlamalar veya güçlükler* nelerdir?**

☐1.Yabancılara mülkiyet yerine sadece taşınmazın kullanım hakkı veriliyor

☐2.Yabancılar sadece konut ve işyeri olarak kullanılacak yapı satın alabiliyor

☐3. Yabancılara kıyı şeridinde taşınmaz satışları sınırlıdır.

☐4.Yabancılara tarım arazisi satışları kısıtlıdır.

☐5.Yabancılara taşınmaz satışında il ve ilçelerin özelliklerine göre sınırlıdır.

☐6. Yabancılara ilçe yüzölçümü üzerinden getirilen kısıtlamalar ilçelerin özelliklerine göre farklı dır.

☐7.Yabancılara taşınmaz satışları bağımsız kurumlarca sürekli izlenir ve denetlenir.

☐8.Yabancılara taşınmaz satışında mütekabiliyet esası korunmalıdır.

☐9.Yabancılara kırsal alanda taşınmaz satışı yapılmaz.

☐10.Yabancılara sit alanları ve çevre koruma bölgeleri ile etkileşim alanlarında taşınmaz satışı yapılmaz.

☐11. Diğer
(belirtiniz)……
…....

**12. Yaşadığınız ülkede genel olarak yabancı <u>TÜZEL KİŞİLERE</u> taşınmaz ediniminde *sağlanan kolaylıklar* nelerdir?**

| | |
|---|---|
| **1** | |
| **2** | |
| **3** | |
| **4** | |

**13. Yaşadığınız ülkede genel olarak yabancı <u>TÜZEL KİŞİLERİN</u> taşınmaz ediniminde *uygulanan kısıtlamalar veya güçlükler* nelerdir?**

☐1.Yabancılara mülkiyet yerine sadece taşınmazın kullanım hakkı veriliyor

☐2.Yabancılar sadece konut ve işyeri olarak kullanılacak yapı satın alabiliyor

☐3. Yabancılara kıyı şeridinde taşınmaz satışları sınırlıdır.

☐4.Yabancılara tarım arazisi satışları kısıtlıdır.

☐5.Yabancılara taşınmaz satışında il ve ilçelerin özelliklerine göre sınırlıdır.

☐6. Yabancılara ilçe yüzölçümü üzerinden getirilen kısıtlamalar ilçelerin özelliklerine göre farklı dır.

☐7.Yabancılara taşınmaz satışları bağımsız kurumlarca sürekli izlenir ve denetlenir.

☐8.Yabancılara taşınmaz satışında mütekabiliyet esası korunmalıdır.

☐9.Yabancılara kırsal alanda taşınmaz satışı yapılmaz.

☐10.Yabancılara sit alanları ve çevre koruma bölgeleri ile etkileşim alanlarında taşınmaz satışı yapılmaz.

☐11. Diğer (belirtiniz)……....

**14. Yaşadığınız ülkede özel olarak Türk <u>vatandaşlarına (GERÇEK KİŞİLER)</u> taşınmaz ediniminde *sağlanan kolaylıklar* nelerdir?**

| | |
|---|---|
| **1** | |
| **2** | |
| **3** | |
| **4** | |

**15. Yaşadığınız ülkede özel olarak Türk vatandaşlarına <u>(GERÇEK KİŞİLER)</u> taşınmaz ediniminde *uygulanan kısıtlamalar veya güçlükler* nelerdir?**

☐1.Yabancılara mülkiyet yerine sadece taşınmazın kullanım hakkı veriliyor

☐2.Yabancılar sadece konut ve işyeri olarak kullanılacak yapı satın alabiliyor

☐3. Yabancılara kıyı şeridinde taşınmaz satışları sınırlıdır.

☐4.Yabancılara tarım arazisi satışları kısıtlıdır.

☐5.Yabancılara taşınmaz satışında il ve ilçelerin özelliklerine göre sınırlıdır.

☐6. Yabancılara ilçe yüzölçümü üzerinden getirilen kısıtlamalar ilçelerin özelliklerine göre farklı dır.

☐7.Yabancılara taşınmaz satışları bağımsız kurumlarca sürekli izlenir ve denetlenir.

☐8.Yabancılara taşınmaz satışında mütekabiliyet esası korunmalıdır.

☐9.Yabancılara kırsal alanda taşınmaz satışı yapılmaz.

☐10.Yabancılara sit alanları ve çevre koruma bölgeleri ile etkileşim alanlarında taşınmaz satışı yapılmaz.

☐11. Diğer (belirtiniz)……....

**16. Yaşadığınız ülkede özel olarak Türk vatandaşlarına <u>(TÜZEL KİŞİLER)</u> taşınmaz ediniminde *sağlanan kolaylıklar* nelerdir?**

| | |
|---|---|
| **1** | |
| **2** | |
| **3** | |
| **4** | |

**17. Yaşadığınız ülkede özel olarak Türk vatandaşlarına (TÜZEL KİŞİLER) taşınmaz edinimde *uygulanan kısıtlamalar veya güçlükler* nelerdir?**

☐1.Yabancılara mülkiyet yerine sadece taşınmazın kullanım hakkı veriliyor
☐2.Yabancılar sadece konut ve işyeri olarak kullanılacak yapı satın alabiliyor
☐3. Yabancılara kıyı şeridinde taşınmaz satışları sınırlıdır.
☐4.Yabancılara tarım arazisi satışları kısıtlıdır.
☐5.Yabancılara taşınmaz satışında il ve ilçelerin özelliklerine göre sınırlıdır.
☐6. Yabancılara ilçe yüzölçümü üzerinden getirilen kısıtlamalar ilçelerin özelliklerine göre farklı dır.
☐7.Yabancılara taşınmaz satışları bağımsız kurumlarca sürekli izlenir ve denetlenir.
☐8.Yabancılara taşınmaz satışında mütekabiliyet esası korunmalıdır.
☐9.Yabancılara kırsal alanda taşınmaz satışı yapılmaz.
☐10.Yabancılara sit alanları ve çevre koruma bölgeleri ile etkileşim alanlarında taşınmaz satışı yapılmaz.
☐11. Diğer (belirtiniz)……..……...

**18. Yaşadığınız ülkede yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin güncel mevzuat ve uygulamalar konusundaki düşüncelerinizi belirtiniz *(Önceliklerine göre açıklayınız).***

1……..……..……..……
2……..……..……..……
3……..……..……..……
4……..……..……..……

**19. Yaşadığınız ülkede yatırım yapmanızın nedenlerini açıklayınız?**

☐ 1. Gelişme eğilimi yüksek iç pazarın varlığı
☐ 2. Sağlanan teşvik ve kolaylıklar
☐ 3. Yeni pazarlara yakın olması
☐ 4. Hammadde ve diğer girdilerin kolaylıkla sağlanması
☐ 5. Diğerleri (Belirtiniz) ……..

**20. Yaşadığınız ülkede Türk girişimcilerin sıklıkla yatırım yaptıkları alanlar hangileridir?**

☐ 1. Mobilya üretimi
☐ 2. Gıda üretimi
☐ 3. Tekstil üretimi
☐ 4. Perakende pazarlama
☐ 5. İnşaat ve taahhüt işleri
☐ 6. Tarım üretimi
☐ 7 .Turizm
☐ 8. Otomotiv
☐ 9.İthalat
☐ 10. İhracat
☐ 11. Diğer (Belirtiniz)……

**21. Gelecek yıllarda Türk girişimcilerin hangi alanlardaki yatırımlarında gelişme eğilimi vardır?**

☐ 1. Mobilya üretimi
☐ 2. Gıda üretimi
☐ 3. Tekstil üretimi
☐ 4. Perakende pazarlama
☐ 5. İnşaat ve taahhüt işleri
☐ 6. Tarım üretimi
☐ 7 .Turizm
☐ 8. Otomotiv
☐ 9.İthalat
☐ 10. İhracat
☐ 11. Diğer (Belirtiniz)……

**22. Yaşadığınız ülkede Türk girişimcilerin karşılaştıkları veya karşılaşabilecekleri en önemli riskleri belirtiniz.**

1……
2……
3……
4……

**23. Aşağıdaki sorularla ilgili görüşlerinizi belirtiniz.**

| | **Değerlendirme Düzeyi** (Her soru için sadece bir seçenek işaretleyiniz) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Çok İyi** | **İyi** | **Orta** | **Kötü** | **Çok Kötü** |
| 1. **Yaşadığınız ülkede** Türk yatırımcılarının geleceğini nasıl değerlendirirsiniz? | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 2. Yabancıların Türkiye'de **taşınmaz edinimini** nasıl değerlendirirsiniz? | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 3. Yabancıların Türkiye'de **yatırım yapmalarını** nasıl değerlendirirsiniz? | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 4. **Yaşadığınız ülkenin girişimcilerinin** Türkiye'de taşınmaz edinimini nasıl değerlendirirsiniz? | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 5. **Yaşadığınız ülkenin girişimcilerinin** Türkiye'de yatırım yapmalarını nasıl değerlendirirsiniz? | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |

**24. Yabancıların taşınmaz edinimi ve yatırımı için Türkiye'de yapılması gereken iş ve işlemler hakkındaki düşüncelerinizi açıklayabilir misiniz?**

……
……
……

**25. Yabancı ülkelerde taşınmaz edinimi ve yatırım yapan Türklerin kurdukları firmalara danışmanlık ve rehberlik yapabilen kamu kurumlarının kapasitelerini nasıl değerlendirirsiniz?**

☐ 1. Yeterli ☐ 2. Yetersiz ☐ 3. Diğerleri (Belirtiniz)……

**26. Cevabınız yetersiz ise, lütfen dış ülkelerde yatırım yapan Türklere hangi konularda ve kimlerin daha iyi hizmet sunmaları gerektiğini belirtiniz**

| **Hizmet Konuları** | **Hangi Kamu İdaresi Sağlamalı?** |
|---|---|
| | |
| | |
| | |

**27. Lütfen yukarıdaki hususlar dışında açıklamak istediğiniz başka hususlar, görüş ve önerileriniz varsa belirtiniz.**

……
……

***ZAMAN AYIRARAK KATKI YAPTIĞINIZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİZ.***

***Dönüş İçin Lütfen;***

Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş; Ankara Üniversitesi - tgadfen@ankara.edu.tr; tanrivermis@gmail.com

İrtibat İçin Telefon: +90 312 600 0100/1574 - +90 532 280 3611

**Ek-3:** Yurtdışında Yaşayan Türk Vatandaşlarının Sayıları

| KITALAR | ÜLKELER | İÇİŞLERİ BAKANLIĞI VERİSİ | MAVİ KARTLILARIN SAYISI | TOPLAM |
|---|---|---|---|---|
| AVRUPA | ALMANYA | 1.835.824 | 608.596 | 2.444.420 |
| AVRUPA | FRANSA | 419.405 | 537 | 419.942 |
| AVRUPA | HOLLANDA | 322.630 | 12.338 | 334.968 |
| AVRUPA | BELÇİKA | 176.997 | 236 | 177.233 |
| AVRUPA | AVUSTURYA | 149.801 | 86.944 | 236.745 |
| AVRUPA | KKTC | 117.556 | 3 | 117.559 |
| AVRUPA | İSVİÇRE | 112.020 | 654 | 112.674 |
| AVRUPA | BİRLEŞİK KRALLIK | 95.230 | 214 | 95.444 |
| AVRUPA | İSVEÇ | 40.349 | 1.952 | 42.301 |
| AVRUPA | DANİMARKA | 39.850 | 9.819 | 49.669 |
| AVRUPA | İTALYA | 18.009 | 101 | 18.110 |
| AVRUPA | NORVEÇ | 11.123 | 1.159 | 12.282 |
| AVRUPA | YUNANİSTAN | 10.526 | 221 | 10.747 |
| AVRUPA | BULGARİSTAN | 9.487 | 210 | 9.697 |
| AVRUPA | ROMANYA | 8.609 | 21 | 8.630 |
| AVRUPA | FİNLANDİYA | 4.738 | 118 | 4.856 |
| AVRUPA | İSPANYA | 2.264 | 44 | 2.308 |
| AVRUPA | İRLANDA | 1.561 | 10 | 1.571 |
| AVRUPA | GÜRCİSTAN | 1.003 | 1 | 1.004 |
| AVRUPA | UKRAYNA | 2.069 | 19 | 2.088 |
| AVRUPA | BOSNA-HERSEK | 1.661 | 15 | 1.676 |
| AVRUPA | POLONYA | 1.645 | 48 | 1.693 |
| AVRUPA | MACARİSTAN | 1.734 | 4 | 1.738 |
| AVRUPA | BELÇİKA | | 236 | 236 |
| AVRUPA | LİHTENŞTAYN | | 152 | 152 |
| AVRUPA | SIRBİSTAN | | 44 | 44 |
| AVRUPA | LÜKSEMBURG | | 42 | 42 |
| AVRUPA | MAKEDONYA | | 37 | 37 |
| AVRUPA | HIRVATİSTAN | | 24 | 24 |
| AVRUPA | ÇEK CUMJURİYETİ | | 15 | 15 |
| AVRUPA | ANDORRA | | 14 | 14 |
| AVRUPA | KOSOVA | | 13 | 13 |
| AVRUPA | LİTVANYA | | 6 | 6 |
| AVRUPA | PORTEKİZ | | 5 | 5 |
| AVRUPA | KARADAĞ | | 4 | 4 |
| AVRUPA | SIRBİSTAN VE KARADAĞ | | 3 | 3 |
| AVRUPA | SLOVENYA | | 3 | 3 |
| AVRUPA | ARNAVUTLUK | | 3 | 3 |
| AVRUPA | SLOVAKYA CUMHURİYETİ | | 2 | 2 |
| AVRUPA | ESTONYA | | 1 | 1 |
| AVRUPA | MALTA | | 1 | 1 |
| AVRUPA | BELARUS | | 1 | 1 |
| AVRUPA | ARNAVUTLUK | 1.152 | | 1.152 |
| AVRUPA-ASYA | RUSYA FEDERASYONU | 13.905 | 39 | 13.944 |
| ASYA | SUUDİ ARABİSTAN | 38.494 | 12 | 38.506 |
| ASYA | AZERBAYCAN | 7.962 | 13 | 7.975 |
| ASYA | İSRAİL | 4.913 | 36 | 4.949 |
| ASYA | LÜBNAN | 4.052 | 15 | 4.067 |
| ASYA | KAZAKİSTAN | 4.013 | 22 | 4.035 |
| ASYA | SURİYE | 3.593 | 27 | 3.620 |
| ASYA | TÜRKMENİSTAN | 3.317 | 156 | 3.473 |
| ASYA | JAPONYA | 2.738 | 33 | 2.771 |
| ASYA | ÜRDÜN | 2.089 | 12 | 2.101 |
| ASYA | IRAK | 1.867 | 25 | 1.892 |
| ASYA | ÇİN HALK CUMHURİYETİ | 1.522 | 5 | 1.527 |
| ASYA | KUVEYT | 1.365 | 3 | 1.368 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ASYA | İRAN | 1.309 | 86 | 1.395 |
| ASYA | KIRGIZİSTAN | 1.276 | 1 | 1.277 |
| ASYA | SİNGAPUR | | 42 | 42 |
| ASYA | VİETNAM | | 19 | 19 |
| ASYA | AFGANİSTAN | | 17 | 17 |
| ASYA | FİLİSTİN | | 10 | 10 |
| ASYA | GÜNEY KORE | | 6 | 6 |
| ASYA | FİLİPİNLER | | 6 | 6 |
| ASYA | PAKİSTAN | | 5 | 5 |
| ASYA | ERMENİSTAN | | 5 | 5 |
| ASYA | YEMEN | | 3 | 3 |
| ASYA | ENDONEZYA | | 2 | 2 |
| ASYA | DEMOKRATİK YEMEN | | 1 | 1 |
| ASYA | KUZEY KORE | | 1 | 1 |
| ASYA | RUSYA FED./HAKASYA CUM. | | 1 | 1 |
| ASYA | BANGLADEŞ | | 1 | 1 |
| ASYA | ÖZBEKİSTAN | | 1 | 1 |
| ASYA | RUSYA FED./BOŞKORTOSTAN | | 4 | 4 |
| ASYA | BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ | 3.737 | | 3.737 |
| ASYA | KATAR | 2.187 | | 2.187 |
| KUZEY AMERİKA | AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ | 100.238 | 899 | 101.137 |
| KUZEY AMERİKA | KANADA | 24.773 | 90 | 24.863 |
| KUZEY AMERİKA | GRENADA | | 41 | 41 |
| KUZEY AMERİKA | GUATEMALA | | 20 | 20 |
| KUZEY AMERİKA | KÜBA | | 16 | 16 |
| KUZEY AMERİKA | BAHAMA ADALARI | | 3 | 3 |
| KUZEY AMERİKA | MEKSİKA | | 3 | 3 |
| KUZEY AMERİKA | KOSTA RİKA | | 2 | 2 |
| KUZEY AMERİKA | BELİZE | | 2 | 2 |
| KUZEY AMERİKA | ANTİGUA VE BARBUDA | | 1 | 1 |
| KUZEY AMERİKA | NİKARAGUA | | 1 | 1 |
| GÜNEY AMERİKA | EKVATOR | | 7 | 7 |
| GÜNEY AMERİKA | KOLOMBİYA | | 1 | 1 |
| GÜNEY AMERİKA | BREZİLYA | | 1 | 1 |
| GÜNEY AMERİKA | ARJANTİN | | 1 | 1 |
| AFRİKA | MISIR | 1.583 | 2 | 1.585 |
| AFRİKA | MORİTANYA | | 114 | 114 |
| AFRİKA | GİNE | | 29 | 29 |
| AFRİKA | ETYOPYA | | 26 | 26 |
| AFRİKA | GİNE-BİSAU | | 15 | 15 |
| AFRİKA | GANA | | 12 | 12 |
| AFRİKA | ANGOLA | | 12 | 12 |
| AFRİKA | CEZAYİR | | 8 | 8 |
| AFRİKA | CİBUTİ | | 5 | 5 |
| AFRİKA | ZİMBABVE | | 4 | 4 |
| AFRİKA | YUKARI VOLTA | | 4 | 4 |
| AFRİKA | TUNUS | | 3 | 3 |
| AFRİKA | GABON | | 2 | 2 |
| AFRİKA | LİBYA | | 2 | 2 |
| AFRİKA | GÜNEY AFRİKA | | 1 | 1 |
| AFRİKA | UGANDA | | 1 | 1 |
| AFRİKA | NİJERYA | | 1 | 1 |
| OKYANUSYA | AVUSTURALYA | 45.730 | 371 | 46.101 |
| OKYANUSYA | YENİ ZELANDA | | 10 | 10 |
| OKYANUSYA | PAPUA YENİ GİNE | | 4 | 4 |
| OKYANUSYA | MİKRONEZYA | | 1 | 1 |
| | DİĞER | 21.439 | | 21.439 |
| **GENEL TOPLAM** | | **3.677.345** | **726.194** | **4.403.539** |

**Kaynak:** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı Kayıtları, TÜİK ve Dışişleri Bakanlığı Kayıtları

## ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM

# SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE EKONOMİK KRİZ VE MALİ SORUNLARIN YABANCILARA SAĞLANAN HAKLAR VE TAŞINMAZ EDİNİMİ İLİŞKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

**Neslihan ERDAL NALÇACI**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

## 1. YABANCILARA SAĞLANAN HAKLAR VE BİRBİRİLERİ İLE İLİŞKİLERİ

Birçok ülkede sınırlar içinde yaşayan yabancıların hangi hak ve özgürlüklerden yararlanabileceğine ilişkin kapsamlı düzenlemelerin olduğu ve zaman içinde bu alandaki yasal düzenleme ve uygulamalarda hızlı değişimin yaşandığı gözlenmektedir. Bazı hak ve özgürlüklerde vatandaş-yabancı ayrım yapılmazken, bazılarında özellikle yabancılara yönelik sınırlama veya tamamen yasaklamaya gidildiği gözlenmektedir. Birçok ülkede oturma izni almak için öncelikle geçerli bir pasaportun olması gerekmektedir. İkamet hakkı en kapsamlı ve en güvenceli ikamet izni olup şartlara ve kayıtlara bağlanmamaktadır. Bir yabancı oturma hakkını elde edebilmesi için birçok ülkede belirli süre oturma iznine sahip olmak ya da belirli yıldan beri süresiz oturma izni sahibi olup da daha önce de istisnai oturma izninin bulunması, geçimini kendi geliri, serveti veya başka kaynaklardan sağlaması, kanuni emeklilik sigortası için belirli bir süre prim ödemiş olması, son üç yılda altı ay hapis veya buna mukabil para cezasına çarptırılmamış olması gibi birçok koşulun arandığı bilinmektedir. Yabancılara çalışma izni ve sosyal güvenlik hakkının verilmesi de belirli koşullara bağlanmıştır. Ülkelere göre istihdam politikaları ve işgücü piyasasının durumuna göre müracaatlar incelendikten sonra çalışma izni verilmekte veya verilen izinlerin uzatılması yoluna gidilebilmektedir. Ancak birçok ülkede sosyal güvenlik ile ilgili yasal düzenlemelerde toprak esası getirilmiştir. Bu ilke, bütün yasal hakların o ülkede yaşayan vatandaş ve yabancılara uygulanması, ülke dışında oturanlara uygulanmaması esasına dayanmaktadır. Bu durum işsizlik parası, kaza sigortası ve hastalık parasının bir ülkede sürekli oturan yabancılara da ödenmesi sebep olmaktadır. Ancak yaşlılık sigortasının toprak esasına göre ödenmesi söz konusu değildir[637].

Dünyada 2007 yılının üçüncü çeyreğinde önce ABD'de başlayan ve daha sonra 2008 yılında küreselleşen ekonomik kriz sorununa kadar olan dönemde ülkeler genellikle siyasal (seçme, seçilme ve siyasi faaliyette bulunma hakkı, kamu hizmetlerine girme gibi) hak ve ödevleri, sadece kendi vatandaşları için güvence altına alırken, özel hak ve özgürlüklerden sayılan taşınmazların mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimi ile miras yoluyla taşınmaz edinimi noktalarında sınırlama getirmiş veya edinim için bazı şartların yerine getirilmesini zorunlu tutmuştur.

Özellikle 2008 yılından günümüze kadar ekonomik büyümenin yavaşlaması ile işsizliğin artması ve hükümetlerin kemer sıkma politikalarını benimsemeye başlamaları, insanların daha iyi iş olanakları veya daha kaliteli bir yaşam için dışa göç etmelerini artırmıştır. Vize gereksinimleri ve diğer kural ve kaideler, göç edilecek yer seçeneklerini sınırlasa da, birçok ülke taşınmaz satın alan yabancıya otomatik olarak oturma izni verme eğilimine girmişlerdir. Başta Avrupa ülkeleri olmak üzere etkisi hafifletilemeyen krizden kurtulmak ve diğer ülkelerin sermaye sahibi bireylerini ülkeye çekmek için vatandaşlık veren veya daimi ikamet hakkı tanıyan yatırım programları giderek artmaktadır. Ancak burada söz konusu vatandaşlık kavramının pasaport vermeden öteye geçip geçmediği veya yabancı yatırımcı ile evsahibi ülke arasındaki yasal bağın doğup doğmadığının incelenmesi gerekecektir. Esasen birçok ülkede 2008 sonrası dönemde krizden çıkış için yapılan, adeta vatandaşlığın para ile yabancılara sunulmasından farklı bir nitelik taşımamaktadır. Diğer bir ifade ile yatırımcı ile evsahibi ülke arasında fiili iş sözleşmesi ortaya çıkmakta ve bu da evsahibi ülkenin yabancı yatırımcının vatandaşlığına ilişkin daha önce aranan bazı koşullardan feragat etmesine neden olmaktadır. Sonuç olarak vatandaşlık veya oturma izni alan yabancı yatırımcı, adeta vatandaş gibi birçok hakka sahip olmakta, ancak bazı vatandaşlık görevlerini yerine getirme zorunluluğu getirmektedir. Evsahibi ülkeler yaşama hakkı ya da vatandaşlık hakkı tanımak ile taşınmaz edinme hakkı arasında bir ilişki kurmuş olmakta ve bu ilişkiyi efektif bir şekilde kendi lehlerine vatandaşlık ve mülkiyet haklarını düzenleyebilmek adına kullanabilmektedirler.

## 2.YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE İKAMET HAKKI İLİŞKİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İktisat tarihinde ekonomik krizler önemli dönüm noktaları sayılır. Dünyada 1929 Büyük Buhranı ve sonrasında dünya ekonomisinin önemli bir değişim sürecine girmesi ve klasik ekonomi okulunun görüşlerine karşı, J.M.Keynes'in reçetelerinin dikkate alınması, bunun en ilginç örneğini teşkil eder. Krize neden olan faktörler ve kriz sonrasında ortaya çıkan ekonomik durum, araştırma konusu olmuş ve çözümler geliştirilmiştir. Dünya ekonomisi Büyük Buhrandan sonraki en büyük finansal krizi 2008 yılından itibaren yaşamıştır. ABD ve dünya finansal sistemindeki güven ortamı derinden sarsılmış ve krizin olumsuz etkileri birçok ülkeyi derinden etkilemiştir.

---

[637] M.Suğanlı, Almanya'da Yaşayan ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nda Hesabı Bulunan Türklerin Sosyo-ekonomik Yapısı ve İşçi Dövizleri, Uzmanlık Yeterlilik Etüdü, TC Merkez Bankası İşçi Dövizleri Genel Müdürlüğü, Mart 2003, Ankara.

ABD'nde taşınmaz ve özellikle konut piyasalarından kaynaklanan kriz, ekonomik koşulların zayıflamasıyla bireysel ve kurumsal kredi geri ödemelerinde sorunların yaşanmasına yol açmıştır. Bu sorunlar, hızla finans piyasalarına yansımış, zaman içinde reel piyasaları da etkilemiş, kriz gelişmekte ve gelişmiş bütün ekonomilere yayılmıştır[638]. 2007 yılı Ağustos ayında ABD'deki mortgage krizi ile başlayan finansal kriz, 2008 yılı Eylül ayından itibaren küresel bir ekonomik krize dönüşmüştür. Bilindiği gibi 2008 küresel ekonomik krizi ABD Bankası olan Lehman Brothers'in 15 Eylül 2008'de iflas etmesi ile derinleşmiş ve dünyanın birçok ekonomisini zincirleme reaksiyon şeklinde olumsuz etkilemiştir. Piyasalarda hisse senetleri fiyatları düşmüş, açık pozisyonu olan bankalar iflas eşiğine gelmiş ve hükümetlerin piyasalara müdahalesi zorunlu hale gelmiştir. Bankalar piyasasında bankaların birbirine, işverenlere ve tüketicilere kredi vermemesi tüketimi azaltmış, satışları düşürmüş ve ardından üretimde keskin düşüşlerin yaşanmasına neden olmuştur.

Finansal piyasalarda hızlı fon akışı ile reel kesimde büyüme dengeli götürülememiş ve sorunların giderilmesi paralel yürütülememiştir. Amerikan Merkez Bankası (FED)'nın değişen risk ortamına karşı gerekli önlemleri zamanında almayışı, risk primlerinin iyi takip edilmemesi, şeffaflığın yeterli olmaması, kredi kalite ölçeğinin düşmesi, yeni araçların yürürlüğe konulamayışı, piyasa takas işlemlerinde eksiklikler gibi hususlar, finansal piyasalarda görülen temel düzenleme eksiklikleri olmuştur. Öte yandan arz edilen tasarruflara talep düşük olmuş ve bu nedenle reel uzun vadeli ve nominal uzun vadeli faiz oranlarında ciddi düşüşler yaşanmıştır[639]. ABD'de krizin çıkmasının ana kaynağı olarak konut ve genel olarak taşınmaz piyasası gösterilmektedir. Reel kesimin en önemli dinamosu sayılan inşaat sektöründe durgunluk ve gerileme yaşanmış, konut üretimi hızla düşmüş, yeni ve mevcut konut satışında azalmalar olmuştur. Taşınmaz piyasaları ve özellikle toplam taşınmaz yatırımları içinde çoğunluğu teşkil etmesi nedeni ile konut piyasasındaki değişimin temel göstergesi, reel konut kira ve değerlerindeki değişim olmuştur. Türkiye dışındaki Akdeniz Ülkelerinde taşınmaz piyasalarına ilişkin indekslerdeki gelişme olumsuz iken, Dubai ve ABD'de son iki yılda olumlu gelişme yaşanmaktadır. Özellikle ABD'de 2012 ve 2013 yıllarında ülke genelinde S&P/Case-Shiller konut fiyatları endeksinde artış görülmekte ve aynı zamanda ülkede oturma izni verilen yabancı sayısında da çok önemli bir artışın olduğu gözlenmektedir. Ülkede gözlenen bu artış aslında krizle mücadele eden ülkelerin ihtiyacı olan yabancı sermaye akışını sağlama arayışının sonucu olarak görülebilir[640].

Özellikle gelişmekte olan ülkelerin artan dış borçlarının neden olduğu riskler ile ekonomik durgunluk ve krizden hızlı çıkış için yabancı yatırımların artırılması önemli bir araç olarak görülmektedir. Yabancı yatırımcıların belirli bir büyüklüğün üzerinde kaynak girişi sağlaması ve bunu ülke içinde belirli istihdam olanağı da sağlayan yatırımlara dönüştürmesi, krizle artan işsizlik sorununa kısa ve orta vadede çözüm arama girişimi olarak ele alınmaktadır. AB gibi entegrasyonlara üye olan ülkelerde göç yasaları yabancı gerçek ve tüzel kişilere oturma izni ve daimi ikamet hakkı verilmesine ilişkin uygulamaları kısıtlasa da, son iki yılda hem AB ülkeleri, hem de Asya ülkeleri bu alanda birçok yasal düzenleme uygulamaya koymuş ve yabancı sermaye çekerek ekonomik gelişmeyi hızlandırma çabası içine girmiştir (Çizelge 1).

**Bulgaristan:** Ülkede bir yıl oturum izni olan ve 1 milyon Leva'nın üzerinde yatırım yapmış

---

[638] Joseph Pelzman ve Amir Shoham, "A Review of the Crisis", Global Economy Journal Vol: 11 No: 2, 2011 (Article 5)

[639] Alan Greenspan. 'The Crisis'. Brooking Papers on Economic Activity, Spring 2010. http://www.brookings.edu/search?start=1&q=alan+greenspan. Erişim tarihi: 20 Ekim 2013.

[640] Dünyanın 2012 yılında en olumsuz gelişme gösteren konut piyasası Yunanistan'da olmuştur. 2011 yılındaki % 9,2'lik düşüşün bile ötesine geçerek fiyatlar 2012 yılında % 14,22 daha erimiştir. Sadece 2012 yılının son çeyreğinde, bir önceki üç aylık döneme göre fiyatlarda görülen düşüşü % 5,82'yi bulmuştur. İspanya'da konut fiyatları geçen yıl % 12,73 ile son 20 yıldan fazla bir süreden beri en büyük yıllık kaybını yaşamış, son çeyrekte ev fiyatları % 3,1 geri çekilmiştir. Dubai'de konut fiyatları, 2011'de yaşanan düşüşün ardından 2012'de yükselişe geçmiş ve % 19,91'lik sıçrama yapmıştır. Dubai'nin konut piyasası küresel finans krizinden olumsuz etkilenmiş ve 2008 yılının üçüncü çeyreği ile 2011 yılının üçüncü çeyreği arasında fiyatlar yarı yarıya düşmüştür (http://www.globalpropertyguide.com/investment-analysis/Q1-2013-Global-housing-markets-now-in-full-scale-boom. Erişim Tarihi: 19 Ekim 2013). Global Property Guide'ın son verilerine göre ABD konut pazarında güçlü bir artış trendini ortaya koymuş, FHFA mevsimsel etkilerden arındırılmış konut fiyatları endeksi 2012'de % 3,51 yükselmiştir. Bu oran, 2006'nın ilk çeyreğinden bu yana en güçlü toparlanmaya işaret etmektedir. Ülke genelinde dikkatle izlenen S&P/Case-Shiller konut fiyatları endeksi de 2012 yılında % 5,36 artış gösterirken, dikkat çeken diğer bir araştırma da ülkede oturum izinlerinin bir önceki yıla göre 2013 yılında % 29 oranından artış göstermesi olmuştur. Amerika'da gözlenen bu artış aslında krizle mücadele eden ülkelerin ihtiyacı olan yabancı sermaye akışını sağlama arayışının sonucu olarak görülebilir (http://www.globalpropertyguide.com/North-America/United-States/Price-History-Archive/US-housing-market--not-looking-so-hot-91 Erişim Tarihi: 19 Ekim 2013; http://www.huduser.org/periodicals/ushmc/pdf/NationalSummary_2q2013.pdf. Erişim Tarihi: 19 Ekim 2013).

olan yabancılara vatandaşlık hakkı verilmektedir. Kriz öncesi dönemde ülkeden taşınmaz satın almak, oturum izni veya vatandaşlık almak için yeterli bir ölçüt olmamıştır. Yatırım Teşvik Kanunu'ndaki değişikliğin bir sonucu olarak Bulgaristan Cumhuriyeti'ndeki Yabancılar Kanunu (Foreigners in the Republic of Bulgaria Act) ve Bulgaristan Vatandaşlığı Kanunu (Bulgaristan Vatandaşlığı Kanunu), 23 Şubat 2013 tarihinde Resmi Gazetede (State Gazette) yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Yapılan değişiklikler ile Bulgaristan'da ikamet etmek için yatırımcı programları ve Bulgaristan vatandaşlığının kazanımı, diğer Avrupa ülkeleri ve uluslararası programlar ile rekabet edebilecek duruma getirilmiştir. Kanun, daha önce Bulgaristan yasalarında yer alan devlet tahvillerine yatırım için başvuranlarda dil yeterliliği zorunluluğunu kaldırmıştır. Aynı şekilde devlet tahvillerine yatırım için başvuranlarda mevcut vatandaşlıklarından feragat etme zorunluluğundan da vazgeçilmiş, yeni düzenlemelerle hazine bonolarına yatırım için başvuranlara hızlı bir şekilde vatandaşlık hakkı verilmeye başlamıştır. Ayrıca 23 Şubat 2013 tarihinde Yatırım Teşvik Kanunu (Investment Promotion Act of Bulgaria)'ndan yapılan mevzuat değişiklikleri ile yeni yatırım opsiyonları da sunulmaktadır. Bu opsiyonlar kısaca aşağıdaki gibi özetlenebilir:

**i. Girişimci Opsiyonları:** İkamet hakkının uzatılmasına imkan veren opsiyonda, en az 125.000 Euro risk sermayesine yatırım yapılmalıdır. Yabancı yatırımcı, sermayenin en az % 50'sini gelişmemiş alanlarda faaliyet gösteren Bulgar firmalarına yatırmış olmalı ve en az 5 Bulgar vatandaşına istihdam sağlamalıdır. İkamet her yıl yenilenmek zorundadır. Daimi ikamet hakkı veren opsiyonda ise en az 250.000 Euro, risk sermayesine yatırılmalıdır. Yabancı yatırımcı sermayenin en az % 50'sini bir Bulgar firmasına yatırmış olmalı ve en az 10 Bulgar vatandaşına istihdam sağlamalıdır. Burada bir muafiyet söz konusu olup; daha önce mevcut olan dil yeterliliği zorunluluğu ve yatırımcıların mevcut vatandaşlıklarından feragat etme zorunluluğu, 5 yıl içinde yapılan başvurular için koşul olmaktan çıkarılmıştır.

**ii. Taşınmaz Opsiyonları:** Taşınmaza yapılan yatırımlar uzatılmış ikamet sağlamakta ve en az 300.000 Euro'luk yatırımı gerektirmektedir.

**İspanya, Portekiz, İrlanda ve Yunanistan:** İspanya'da 2008 yılından günümüze kadar hızla derinleşen ekonomik krizden kurtulmak üzere birçok ekonomik ve mali reform yapılmıştır. Ülkede 400 bin dolayında ipotek mağduru bulunmakta ve birçok konut boş veya atıl durumdadır[641]. Halen 2 milyondan fazla satılık konutun bulunduğu ülkede çıkarılan yasa ile inşaat-emlak sektörünü canlandırılması ve yabancı sermaye girişinin artırılması hedeflenmiştir. AB'nin bankaları kurtarmak için finansman ve yardım paketlerini uygulamaya koymasına rağmen, taksitlerini ödeyemediği için konutları ellerinden alınan dar gelirlilere yardım etmemesi ülkede sıklıkla eleştiri konusu yapılmaktadır. Dar gelirlilerin ülke ve Birlik içindeki payı düşük düzeyde kalmakla birlikte sosyal yönden önemli bir güce sahip oldukları gözlenmektedir.

İspanya'da son olarak 160.000 Euro'luk taşınmaz satın alan yabancıya daimi ikamet hakkı verilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır. Ağır ekonomik krizle mücadele eden hükümet, taşınmaza 160.000 Euro veya daha fazla yatırım yapan yabancılara daimi ikamet hakkı veren yasa tasarısını sunmuş ve tasarıyı 2012 yılında kabul edilerek yasallaştırmıştır. Belirtilen değerde konut veya taşınmaz satın alanlara oturum izni ve AB ülkelerinde serbest dolaşım ve çalışma hakkı verilmektedir. Ekonomik krizle mücadele eden hükümet, konut satın alan yabancılara oturma izni verilmesini öngören bir yasa hazırlamıştır. Çıkarılan yeni yasanın, İspanya'da yaşayan ve oturma izni sorunu olan Rus ve Çin vatandaşları için büyük kolaylık sağlayacağı tahmin edilmektedir[642].

İspanya'dan önce, yine bir AB üyesi olan Portekiz'in 400.000 Euro ve İrlanda'nın 500.000 Euro değerinde taşınmaz yatırımı yapanlara daimi ikamet hakkı verdiği görülmektedir. İspanya'nın ikamet hakkı kazanılması için öngörülen taşınmaz yatırımının değeri İrlanda'dan 3,1 kat ve Portekiz'den 2,5 kat daha düşük seviyede kaldığı açıktır. İspanya Hükümetinin bu çabası küresel düzeyde en yüksek harcama yapan ve taşınmaz yatırımlarını tercih eden Hintli yatırımcıları ülkeye çekmektir[643].

Portekiz, İspanya ve İrlanda gibi yabancılara taşınmaz edinim konusunda katı sınırlamaları

---

[641] Esra Akgemci, İspanyada İpotek Krizi, ATAUM e-Bülten Nisan 2013, Ankara, s.12-13.

[642] http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/21983767.asp; Erişim Tarihi: 15 Mart 2013.

[643] Portekiz Dışişleri Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı, 1661-A/2013 sayılı buyruk, Tarih: 28 Ocak 2013 Portekiz Resmi Gazetesi - Order 1661-A/2013 (Amends Order 11820-A/2012) of the Ministry of Foreign Affairs and of the Ministry of Internal Affairs, published in the Portuguese Official Journal [DR 19 SÉRIE II] of 28 january 2013).

halen uygulayan Yunanistan da AB üyesi ülke vatandaşı olmayanların da konut satın alması durumunda oturma izni vereceğini duyurmuştur. Kasım 2012 tarihinde yapılan düzenleme ile 300.000 Euro'nun üzerinde değeri olan taşınmazı satın alan yabancılara 5 yıllık ikamet izni verilecektir. Ekonomik kriz yüzünden satışa çıkarılan 40.000 adedi yazlık konut olmak üzere toplam 150.000 adetten fazla taşınmaza AB üyesi olmayan ülke vatandaşlarının da talip olmasını sağlamak amacıyla Maliye ve Kalkınma Bakanlıkları'nın hazırladığı tasarıya göre Türk sahillerinin karşısındaki Ege Adaları, Batı Trakya ve Yunanistan - Arnavutluk sınırı gibi sınır sayılmayan bölgelerde 300.000 Euro'nun üzerinde müstakil konut veya katta bağımsız bölüm satın almaları halinde her 5 yılda bir yenilenecek ikamet izni verilmesi öngörülmüştür[644]. Vize alma külfetinin ortadan kalkması ile özellikle Rus zenginleri ile Türk vatandaşlarının adalar ve kıyı yerleşimlerden konut alımını tercih etmesi beklenmektedir.

**Macaristan:** Avrupa'da az sayıda ülke yasal yollarla yabancılara yaşama ve eğitim olanağı için kapılarını açmıştır. Macaristan'da kayıtlı sınırlı sorumlu şirket kurulması (limited liability company, kısaca K.f.t. olarak tanımlanmakta) yasal yollardan oturma izni alınarak Avrupalı olmayan kişiler için bir reçete durumunda olduğu gibi, muhtemelen de Avrupa'ya göçün en ekonomik yolu olmuştur. Macaristan'da oturma izni (Hungarian Residence Permit) alarak göç etmenin esas amacı daimi oturma izni (Hungarian Permanent Residence Permit) alabilmektir. Macar oturma izni taşıyan kişiler Schengen sınırları içinde vize ve 90 güne kadar ikamet etmek zorunluluğuna tabi tutulmamaktadırlar. Bir bütün olarak AB'de Schengen Antlaşması diğer ülkelerden olabilecek göçe karşı sert önlemler getirmiş ve bu antlaşma ile Schengen Bölgeleri'ne göç zorlaştırılmış ve bu bölgelere de vize uygulaması başlatılmıştır. Bu vizeyi alanlar turistik gezi, ziyaret ve ticaret amacıyla üç ay seyahat edebilmektedir. Schengen antlaşmasına tabi bir ülkenin vizeyi reddetmesi sonucu Schengen ülkeleri de aynı vizeyi reddetmektedirler.

Macar oturma izni ve Macar daimi oturma izinleri, birbirinden farklı durumlar olarak değerlendirilmektedir. Macar oturma iznini almak 2 ya da 3 ay kadar zaman almakta iken, mevcut AB göç yasalarına göre Macar daimi oturma izni, ancak Macar oturma iznini 5 yıl elinde bulunduran kişilere verilebilmektedir. Macar daimi oturma izni kişiye yasal yaşama, çalışma, eğitim ve iş yapma hakkı vermekte, hatta herhangi bir AB üyesi ülkesinde taşınmaz edinme hakkını da vermektedir. Avrupa vatandaşı olma tutkusunu gerçekleştirmek için Macar daimi ikamet iznini edinmek akıllıca bir davranış gibi görünmektedir. Macar daimi oturma izni, kişiye Macar vatandaşlığı ve Macar pasaportu kazandırmakta, herhangi bir AB üyesi ülkesinde çalışma ve vizesiz seyahat edebilme özgürlüğü de sağlamaktadır.

Macar oturma izni alabilmek için AB üye ülkesi olmayan bir ulusun vatandaşı olunmalıdır. Macar oturma izni alabilmek için; (i) yaş kısıtlaması ve eğitim yeterliliği koşulu aranmamakta, (ii) iş deneyimi aranmamakta (iş izni gerekmemekte), (iii) İngilizce konuşma ve bilme zorunluluğu aranmamakta (IELTS veya TOEFL gibi sınavlara girme ve belirli puanları alma koşulu istenmemekte) ve (iv) göç mülakatı (puanlamaya dayalı herhangi bir sistem bulunmamakta) yapılmamaktadır. Ancak ilk başvuruda oturma izni alabilmek için iyi hazırlanmış bir bilgi-belge dosyası sağlanması gerekmektedir.

**Letonya Cumhuriyeti:** Schengen sınırları 400 milyon kişiden fazla insanın yaşadığı 26 Avrupa Ülkesini (2011 yılında Lihtenştayn'ın katılımıyla 26'ya yükselmiş) kapsamaktadır. Eğer bir Schengen ülkesi, Letonya Cumhuriyeti de dahil olmak üzere, bir yabancıya oturma izni verdiyse, o kişi serbestçe altı aylık bir dönemde 90 güne kadar Schengen sınırlarında seyahat edebilecektir. 1 Temmuz 2010 itibarinde yürürlüğe giren göç yasaları hükümlerine göre bir yabancı Letonya Cumhuriyeti'nde 50.000 LVL ile 100.000 LVL değerinde taşınmaz (kırsal alanlarda değeri 93.000 $ ve şehirlerde ise değeri 187.000 $'a kadar olan taşınmazlar) satın alırsa, 5 yıl oturma iznine otomatik olarak hak kazanmış olacaktır. Kişi, herhangi bir sabit varlığa (arazi, bina ve makine parkı gibi) toplam 20.000 LVL (37.000 $)'den az olmamak kaydı ile yatırım yaparsa veya 200.000 LVL ikincil piyasaya yatırım yaparsa, yine aynı hakkı kazanmış olacaktır. Yatırımcının oturma izninin devam edebilmesi için taşınmazı elinde bulundurması veya satmış olmaması gerekmektedir. Letonya Cumhuriyeti'nde bulunan herhangi bir taşınmaza sahip olan yabancı, taşınmazdan gelecek gelire de sahip olacak ve taşınmazı kiraya verebilecek veya 5 yıl sonra taşınmazı sattığı takdirde önemli ölçüde kar elde etme olanağına sahip olacaktır.

---

[644] Stratejik ve Özel Yatırımlar İçin Yatırım Dostu Ortamın Oluşturulması Hakkında Kanun (No:4146/2013) - The Law "Creation of a Development Friendly Environment for Strategic and Private Investments" (4146/2013).

**Malezya:** Kriz döneminde bazı ülkelerin ekonomilerinin diğerlerine göre daha iyi bir performans sergilediği ve işsizlik gibi bir sorunlarının olmadığı bilinmektedir. Malezya'da bu durumun tipik örneklerinden biri olarak kabul edilmektedir. Malezya her zaman Asya taşınmaz piyasaları arasında gözde ülke olmuş ve ekonomik krize rağmen büyümesini yıllık % 10 civarında sabitleyerek sürdürmüştür. Ancak 2012 yılının ikinci çeyreği itibariyle başlangıçta krizden zarar görmeyen ve ekonomisi fazla ısınmayan diğer Asya ülkeleri gibi bir durgunluk sürecine girmiştir. Hükümet, en azından sabit büyüme hızını devam ettirmeye yönelik önlemleri almış ve dolayısıyla Malezya'da taşınmaz almak uzun vadede kazandırma şansı yüksek bir yatırım haline getirilmiştir.

Malezya eskiden Britanya Krallığının bir parçası olduğu için söz konusu dönemden kalan bazı yasal düzenlemeler hala yürürlükte bulunmaktadır. Yabancıların taşınmaz alımına ilişkin düzenlemeler oldukça esnek bir yapıya sahiptir. Yabancılar değeri 124.500 Euro'dan yüksek olmak kaydıyla ülkeden istedikleri taşınmazı satın alabilirler. Halen hükümetin bu rakamı 249.000 Euro yapma yönündeki çalışmaları sürdürdüğü beyan edilmektedir. Malezya'da ana dilin İngilizce olması, yabancının taşınmazı alması esnasındaki işlemleri kolaylaştırmaktadır.

Malezya'dan taşınmaz alacak yabancıların ulusal veya uluslararası bankalardan ipotekli kredi alma imkanları bulunmaktadır. Malezya'da yıllık servet vergisi, veraset ve intikal vergisi, birikmiş kazançlar vergisi ve gelir vergisi uygulaması yapılmamaktadır. Yabancı firmaları denetlemek için düzenleme de bulunmamaktadır. Spekülasyonu kontrol altına almak için ilk bir yılda satılan taşınmazlardan değer artış kazancının % 10'u kadar vergi alınmakta, ancak yabancıların 5 yıldan daha uzun süreli olarak mülkiyetlerinde bulundurdukları taşınmazlarından hiç vergi alınmamaktadır. Yerleşik olmayan yabancılardan % 26 oranında alınan gelir vergisi, sadece Malezya kaynaklı gelir için geçerli olmaktadır. Daimi yerleşikler olarak adlandırılan yabancılar, vergi indirim yapıldıktan sonra kalan miktar üzerinden % 2 ile % 30 arasında değişen oranlarda vergiye tabi tutulmaktadırlar.

**Birleşik Arap Emirlikleri:** Ülkeden taşınmaz satın alan yabancılara otomatik olarak kolay yenilenebilen 3 yıllık oturma izni verilmektedir. Birleşik Arap Emirlikleri'nde iş yapmanın avantajları arasında; döviz kontrolü bulunmaması, ticari engeller ve kotaların uygulanmaması rekabetçi ithalat vergisi uygulanması, rekabetçi enerji maliyetleri geçerli olması, petrol firmaları ve bazı yabancı bankalar hariç vergi uygulanmaması, rekabetçi finansal maliyetler ve likidite bolluğu yaşanması ve rekabetçi bedel üzerinde taşınmaz edinimin söz konusu olması sıklıkla vurgulanmaktadır. Ancak ülkede taşınmaz edinim maliyeti ve tarım yatırımlarının bedelinin, diğer ülkelere oranla daha yüksek olduğunu vurgulamak gerekir.

**ABD:** Ülkede 1 milyon $ sermayeli şirket açan veya hükümetin belirlediği bölgelere 500.000 $ civarında yatırım yapan girişimcilere süresiz oturum hakkı ve 5 yıldan sonra da vatandaşlığa geçme hakkı verilmektedir.

**Kanada:** Toplam 400 bin $ ve daha fazla yatırım yapan ve bankada 800.000 $ mevduatı bulunanlara oturma izni sonrasında vatandaşlık hakkı verilmektedir.

**Dominik Cumhuriyeti:** Bu ülkede 100.000 $'lık yatırım yapanlara vatandaşlık imkanı verilmekte ve eşi ve çocukları ile ülkeye yerleşmek isteyenlerin 200.000 $'lık yatırım yapması zorunluluğu bulunmaktadır.

**Uruguay:** Vatandaşlık için yatırım yapma gerekliliği bulunmamaktadır. Aylık 1.200 $ kazancı olanlara 3 yıllık geçici oturum izni ve 3 yıl sonunda ise vatandaşlık hakkı verilmektedir.

**Saint-Kitts ve Nevis:** Ülkede yakın zamanlarda Türkiye'ye vize uygulaması kaldırılmıştır. Hükümetin onayladığı projelere 400.000 $ ile 1 milyon $ arası yatırım yapanlara vatandaşlık imkanı verilmektedir.

**Guatemala:** Ülkede 50.000 $'lık yatırımı 5 yıllık devlet tahviline yapanlara vatandaşlık hakkı verilmektedir.

**Birleşik Krallık:** 5 yıl içinde İngiltere sınırları içinde 1 milyon GBP yatırım yapanlar, vizesini almakta zorlandıkları ülkeden vatandaşlık alabilmektedirler.

**Avusturya:** Vatandaşlık hakkı için 6-10 milyon Euro'luk risk sermayesi yatırımı yapılması gerekmekte, ama vakıflara 2 milyon Euro'luk bağış yapanlar da vatandaşlık ile ödüllendirilmektedir.

**Almanya:** Ülkede 250.000 Euro sermayeli bir iş kurup Alman vatandaşlarına istihdam

sağlayanlara oturum hakkı verilmekte ve sonrasında da vatandaşı olma imkanı sağlanmaktadır.

**Slovakya:** Vatandaşı olmak için 1 milyon Euro yatırım yapılması mecburiyeti bulunmaktadır.

**Ukrayna:** Ülkede açılacak şirket hesabında 100.000 $ nakit parası olanlara sınırsız oturum izni verilmekte ve ülkeye vizesiz giriş yapabilme hakkı verilmektedir.

**Letonya:** Vatandaşlık için kırsal kesimden 71.500 Euro'dan başlayan fiyatlarla bir konut alan ya da büyük şehirde oturmak isteyen yabancılara, 143.000 Euro ve üzerinde değeri olan taşınmazları satın almaları halinde vatandaşlık hakkı da vermektedir.

**Karadağ:** Ülkede 500.000 Euro'dan aşağı tutarı olan yabancı yatırımlarına izin verilmemekte ve belirtilen tutarı aşan yatırımları yapan iş adamlarına vatandaşlık hakkının verilmesi mümkün olmaktadır.

**Makedonya:** Yabancı yatırımı çekmek için 40.000 Euro'luk taşınmaz satın alana 1 yıllık oturum izni, 400.000 Euro yatırım yapanlar ve en az 10 kişiye iş olanağı sağlayanlara ise vatandaşlık hakkının verileceği belirtilmektedir.

**İrlanda:** Ülkede 1 milyon $ yatırım yapanlara, hükümetin uygun gördüğü tarihte ülke vatandaşı olma hakkı verilmektedir.

**Arnavutluk:** Ülkede 200.000 $ yatırım yapan işadamlarına vatandaşlık hakkı verilmektedir.

**Hong Kong:** Ülkede 1.260.000 $ civarında yatırım yapanlara vatandaşlık hakkı verilmektedir.

**Yeni Zelanda:** Ülkede vatandaşlık hakkını kazanmak için seçilen yatırım programına bağlı olarak 1 – 7 milyon $ arasında yatırım yapmak gerekmektedir.

Yabancıların hemen her ülkedeki statüleri, seyahatleri, ikametleri, giriş-çıkışları, çalışma ve öğrenim görmeleri özel yasal düzenlemelerle güvence altına alınmıştır. Örneğin, yabancılar söz konusu haklarını Türkiye'de 5682 Sayılı Pasaport Kanunu ile 5683 Sayılı Yabancıların İkamet ve Seyahatleri Hakkındaki Kanunlara göre kullanabilmektedir. Yabancılar, 5682 Sayılı Pasaport Kanununun 1. maddesine göre, yetkili makamlarca hudut kapısı olarak belirlenen kapılardan ülkeye giriş yapmak zorundadırlar. 5682 Sayılı Kanunun 2. maddesine göre, hudut kapısından Türkiye'ye girişte polis makamlarına pasaport veya yerine geçerli bir belge ibraz etmeleri gerekmektedir. Yabancıların Türkiye sınırlarından içeriye girebilmesi için yetkili Türk makamlarından (Dış Temsilcilikler veya Sınır Kapısı Emniyet Makamları) vize almaları zorunlu bulunmaktadır. Benzer düzenlemeler hemen her ülkede yapılmış olmasına karşın, son dört yıl boyunca yabancı yatırımcı çekmek, döviz girişi sağlamak ve ulusal ekonomileri canlandırmak gibi amaçlarla yabancı belirli koşullardaki yatırımı yapanlara "ikamet ve oturma izinlerinin" verilmesi, yaşam hakkı ile taşınmaz edinimi hakkının adeta aynı düzlemde görülmesine imkan vermektedir. Bu yaklaşım esasen dünyada halen geçerliliğini koruyan kriz koşullarında yapılan yasal düzenlemelere dayanmakta olup, belirtilen yönde düzenleme yapan birçok ülkede aranan yatırım koşulları da bireysel girişimciden çok kurumsal girişimcinin ülkeye çekilmesinin hedeflendiğini göstermektedir. Refah dönemlerinde göçme yasaları ile adeta yatırımcıların ülkeye girilmesini engellemek için elinden geleni yapan Batı günümüzde yabancı yatırımcı çekmek ve krizin yıkıcı etkisinden kısa sürede kurtulmak ve bu arada ileri ve geriye bağlantı katsayısı nispeten yüksek inşaat ve emlak sektörünü canlandırarak işsizliği ve sosyal patlamaları önlemek için yasal düzenleme yapmak ve hatta bazı ülkelerde adaların başka uluslara uzun süreli kiralanması ve satılması bile gündeme gelmektedir.

Yukarıda kısaca özetlenen seçilmiş ülkelerin yatırımcı çekme ve ekonomiyi dış kaynak ile finanse ederek canlandırma girişimi, birçok geri kalmış ülkede taşınmaz piyasalarının yeniden düzenlenmesi, taşınmaz sektörü-banka-finans ilişkileri ile özellikle dış borçlanma stratejilerinin yeniden gözden geçirilmesinin zorunlu olduğu göstermektedir. Gelişmekte olan ülkelerin uluslararası kurumlara artan borçları, ekonomik ve siyasi bağımsızlığın üzerinde adeta bir baskı unsuru teşkil etmekte ve modern anlamda kapitülasyonların tekrar uygulamaya geçmesi kaçınılmaz gibi görünmektedir. Borçlanma seviyesinin kontrolü ve mali piyasaların sıkı denetime tabii tutulması, ekonomik gelişmenin sürdürülebilirliğinin önündeki temel kısıtlayıcı olarak ortaya çıkmaktadır.

Türkiye'de de benzer bir düzenlemenin yapılması hemen hemen yukarıda özetlenen

ülkelerle aynı zaman dilimine rastlamaktadır. Türkiye'den taşınmaz satın alan yabancılara 3 ay olarak uygulanan oturma izni yeni yasal düzenlemelerle 1 yıl olarak değiştirilmiştir. 6302 Sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Kanunun 35. maddesinde yapılan değişiklik ile yabancı edinimlerinde daha önce aranan mütekabiliyet koşulunu kaldırmış ve 6458 Sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu ile Türkiye'den taşınmaz satın alan yabancıların oturma izni süresi uzatılmıştır. 6458 Sayılı Kanun kapsamında kısa dönem ikamet izni, her defasında en fazla birer yıllık sürelerle verilecek olup, bu izinleri alacaklar arasında "Türkiye'de taşınmazı bulunanlar" da yer almaktadır. AB üyesi ülkelerden farklı olarak kanun ile kısa süreli ikamet izni için taşınmazın değeri ve yatırım tutarı yönlerinden bir sınırlama getirilmemiştir. Anılan her iki düzenleme ile 183 ülkenin vatandaşının bazı şartlar kapsamında Türkiye'den konut, arsa ve arazi gibi taşınmazları satın almaları ve ikamet izni süresinin bir yıl olması ile yabancılara taşınmaz satışının yıllık 10 milyar $'a çıkmasının beklendiği ileri sürülmektedir. Ancak yapılan her iki düzenlemeden sonra ülkede yabancı edinimlerinde hızlı bir artış trendinin olmadığı açıkça gözlenmektedir. Özellikle yapılan yasal düzenlemelere ilişkin yönetmeliğin yayımı tarihinden sonraki bir yıl içinde (Ağustos 2012-Ağustos 2013), yabancı edinimlerinde önemli ölçüde artışın olmadığı, sadece taşınmaz edinen yabancının uyruğunda farklılaşmanın belirgin biçimde ortaya çıktığı dikkati çekmektedir. Doğal olarak Avrupa ve ABD'de etkisini sürdüren kriz koşullarında söz konusu ülkelerde gelen taşınmaz edinim taleplerinde azalış gözlenmekte, ancak Asya, Afrika ve Körfez Ülkelerinden gelen taşınmaz edinim talebinde gözle görülebilir bir artışın varlığı dikkati çekmektedir. Körfez Ülkeleri, Rusya ve diğer ülkelerden taşınmaza dayalı sermaye girişinin sınırlı düzeyde olacağı ve yabancıların yatırım güvenliği ve aldatılmalarının önlenmesine yönelik önemlerin alınması koşulu ile yabancıların taşınmaz geliştirme yatırımlarına yönelimlerinin artış eğilimini sürdüreceği açıktır. Ancak kısa ve orta vadede toplam taşınmaza bağlı yabancı sermaye girişlerinin beklentinin yarısını aşması zor görünmektedir.

## 3. GENEL DEĞERLENDİRME

Bir ülkede bir yabancının taşınmaz edinme hakkına sahip oluş şekil ve şartları, taşınmaz edinme hakkının önemini doğrudan etkilemektedir. Devlet, belirli bir ülkede yaşayan ve üstün iktidara (otoriteye) tabi teşkilatlanmış insan topluluğunun meydana getirdiği devamlı, siyasi, hukukun kendisine şahsiyet izafe ettiği bir varlıktır[645]. Ülke ise, bir insan topluluğunun üzerinde hatta içinde yerleşmiş bulunduğu belirli üç boyutlu maddi bir çevredir. Diğer bir ifade ile ülke, devletin maddi unsurlarından birini teşkil eder. Bu itibarla ülke olmadan devlet düşünülemez. Ülke, sadece devletin oluşumu için değil, aynı zamanda varlığının sürekliliği için de gereklidir[646]. Bu nedenlerle ülke, devletin en önemli unsurlarından biridir; arazi ise devletin kara ülkesidir, devlet olmanın temel şartıdır. Ayrıca vatandaşlık bir kişi ile bir devlet arasındaki siyasal ve aynı zamanda hukuki bir bağdır. Vatandaşların meydana getirdiği nüfus da devletin bir başka önemli unsurunu teşkil etmektedir. Bu koşullarda yabancı kişilerin başka bir ülkede taşınmaz edinimi uzun zaman boyunca genel olarak devletin korunması ve güvenlik ile yatırım gereksinimi, istihdam ve üretim artışının sağlanması arasında özellikle gelişmekte olan ülkelerde sürekli ikilem yaşanmasına yol açmasını doğal karşılamak gerekir.

Dünyada 2008 yılında başta ABD ve daha sonra Avrupa ülkeleri olmak üzere bütün ülkelerde etkisini gösteren küresel krize kadar ülkelerin kendi konum, yapı ve özelliklerine göre yabancı gerçek ve tüzelkişilerin taşınmaz edinimleri farklı şekillerde sınırlamalar söz konusu iken, mali krizle birlikte yabancı yatırımların ekonomiye sermaye enjeksiyonu olarak görülmesi ve hatta sermaye sahibi bireylerin uyrukluğa kabul edilmesi birçok ülkede zorunlu olarak tercih edilmiştir. Belirtilen düzenleme ve uygulamaların "*iktisadi vatandaşlık*" veya "*yatırımcı vatandaşlık*" kavramlarının ortaya çıkmasına ve yatırımın miktarına bağlı olarak başlangıçta belli bir süre oturma izni verilen yabancılara zaman içinde veya belirli bir yatırım ve istihdamı garanti etmesi halinde otomatik olarak vatandaşlık hakkının tanındığı ortaya çıkmaktadır. ABD, Kanada, Belçika, Avustralya ve Singapur gibi ülkeler söz konusu yatırımların belirli bir sürede önemli ölçüde ekonomik kazanç sağlayacağını varsayarak yatırımcıya belli bir süre için oturma izni vermektedirler. Ayrıca tanınan bu sürede vatandaşlık hakkı kazanmayı arzu eden yatırımcıyla ülke arasında güçlü ilişkilerin kurulabileceğini düşünmektedirler. Diğer ülkeler ise hiç bir kriter aramaksızın vatandaşlık olanağı sunmaktadırlar. Bazı ülkeler de yatırımcının söz konusu ülkede

[645] Ömer İlhan Akipek, Devletler Hukuku, 2. Kitap, Ankara 1964, s.12.

[646] Ömer İlhan Akipek, Devletler Hukuku, 2. Kitap, Ankara 1964, s.13.

yaşamasını mecburi kılmakta, belli sayıda vatandaşına iş imkanı sağlamasını talep etmekte ve vergi gelirinde artış sağlamayı hedeflemektedir. Dolayısıyla yatırımcıdan kendi ülkelerine sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan katkı sağlaması beklenmektedir. Diğer bir deyişle yatırımcıdan fiili olarak ülkeye katkı yapması hedeflenmektedir. Ülkeler kendilerini zenginleştirecek yatırımcıları ararken, yatırıcımlar da kendi iç politikalarıyla en iyi şekilde uyuşan ülkelerin vatandaşlıklarını arzu etme eğiliminde oldukları gözlenmektedir. Özellikle düşük emlak ve gelir vergisi, sosyal refah ve yaşam koşullarının kolaylığı ve maliyetlerinin düşük olması, yabancı yatırımcının ikamet, üretim ve yatırım yeri seçiminde büyük ölçüde etken olan parametreler arasında öncelikle sayılmaktadır.

Teori ve uygulamada devlet-ülke-vatandaş bağı gözönünde bulundurulduğu zaman, yabancıların taşınmaz edinimi ile birlikte ilişkilendirilen oturma izinleri ve hatta vatandaşlık hakkının taşınmaz edinimi ve yatırım büyüklüğüne bağlı olarak yabancılara sağlanması ahlaki boyutları olan düzenleme ve uygulamalara olarak ele alınmaktadır. İlke olarak vatandaşlık genetik (kan veya soy bağı) ve tarihi ve kültürel bağları içeren bir statü olmak yerine para ile değiş tokuş yapılabilecek bir emtia haline getirilmesi, etik yönden kusurlu bulunmakta ve vatandaşların kamu düzenine olan saygılarının korunması bakımından kalıcı uygulama olarak görülmemektedir. Birçok ülkede vatandaşlığın sermaye sahibi kişilere tercih edilebildiği bir emtia gibi algılandığı ve bunun da sıklıkla protestolara yol açtığı dikkati çekmektedir. Krizi etkisini azaltmak için de olsa, “ne tür kişiler vatandaşlık alabilir ya da tam tersi ne tür ülkeler vatandaşlıklarını satabilir”? sorusu birçok gelişmekte olan ülkede hemen her gün gündeme gelmektedir. Türkiye gibi coğrafi, sosyal, ekonomik ve jeopolitik yapısı yönlerinden özel bir konumda olan ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimi ve buna bağlı olarak kazanılan oturma izinleri daha hassas bir önem taşımaktadır. Ekonomik gücü büyük olan yabancıların taşınmaz edinimlerinden kısa vadede gelir elde etmeyi hedefleyen ekonomik planlar yerine kamu yararı, kamu güvenliği ve ülkenin geleceği gibi kriterleri dikkate alınarak yasal altyapının oluşturulması ve uygulama aşamasına geçilmesi önem arz etmektedir. Gerçi parasal büyüme ve kısa vadeli hedeflere ulaşma uğruna kamu yararı, kamu güvenliği ve ülkenin geleceğinin güven altına alınması gibi kavramların özellikle gelişmekte olan ülkelerde sıklıkla ihmal edildiği ve uzun dönemde ortaya çıkan olumsuz etkilerin de adeta modern sömürge mantığının yerleşmesine neden olduğunun birçok örneğine dünya üzerinde sıklıkla rastlanmaktadır. Vatandaş-*yabancı karşımı ile oluşan kozmopolit bir yapı ile ekonomik gelişmenin sağlanması mı yoksa hükümetlerin yoğun çaba ve gayretleri ile vatandaşların refah düzeylerini azama seviyeye çıkarmak mı temel hedef olarak alınmalıdır*? Esasen yabancı edinimleri ve yatırımları için rasyonel sınırların tespiti, yabancıların yatırımcı olarak korunması ve ekonomiye katkılarının azami düzeye çıkarılması ve yabancı-vatandaş ayrımının hemen her ülkede fiilen veya kayıt dışı olarak yapılmasının sürdürülmesi düşüncesinin hakim olduğu hemen herkes tarafından iyi bilinmektedir.

Birçok soruna yol açmasına rağmen, doğrudan vatandaşlık hakkı tanımak yerine belirli bir yatırım koşulunu sağlayan yabancılara çifte vatandaşlık hakkının verilmesi ve karşılıklı iki farklı ülkede biri veya diğerinin yasalarındaki düzenlemelerle bu olanağın sağlanması daha az riskli bulunmaktadır. Ancak vatandaşlık hakkını elde eden yabancıların siyasal partilerde faaliyet göstermeleri ve söz sahibi olmaları da mümkün olacaktır. Bir yandan taşınmaz edinen ve yatırım yaban kişilere iktisadi vatandaşlık hakkı verilirken, diğer yandan söz konusu kişilerin yerel ve merkezi düzeylerde politik katılım haklarının halk girişimleri, yabancılar dayanışma meclisi, koordinasyon grubu, yabancılar parlamentosu, belediye meclisi ve il meclisleri, muhtarlık, belediye başkanlığı ve milletvekilliği seçme ve seçilme haklarının kısıtlanması düşünülemez. Ancak belirli bir büyüklüğün üzerinde yatırım yapan ve istihdam sağlayan yabancılara vatandaşlık hakkını veren ülkelerde söz konusu kişilere siyasal hakların verilmesi yönünde düzenleme ve uygulamaların yapılıp yapılmayacağı zaman içinde kendisini gösterecektir. Alan çalışmalarının sonuçlarına göre gerek yabancı gerçek kişiler, gerekse yabancı sermayeli firmaların taşınmaz edinimlerine olan duyarlılığın yüksekliği dikkate alındığı zaman, yabancıların taşınmaz edinimi-(iktisadi veya yatırımcı) vatandaşlık ilişkilerinin kurulması mantıklı bulunmamaktadır. Ülkenin tarihsel, kültürel ve jeopolitik nitelikleri ve imparatorluk geleneğinden gelmiş olmakla birlikte özellikle Cumhuriyet döneminde yoğun dış göç almamış olması gibi etkenler, yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin politika değişikliklerinin hassas dengeler üzerine kurulması ve birçok kişiye göre paraya tahvil edilemeyecek vatan toprağını satın alan yabancı kişilere vatandaşlık hakkının verilmesi yerine sınırlı süreli veya kalıcı ikamet haklarının verilmesinin daha uygun bulunduğu vurgulanmalıdır.

**Çizelge 1.** Seçilmiş Ülkelerde Taşınmaz Edinim Hakkı ve İkamet İzni İlişkisine Yönelik Düzenleme ve Uygulamaların Analizi

| Ülkeler | Gerekli Yatırım Tutarı | Uygulamanın Birincil Sonuçları | Çifte Vatandaşlık ve İkinci Pasaport |
|---|---|---|---|
| **Kanada (Federal Yatırım Programı)** | Yatırım için 5 yıl faizsiz 800.000 Kanada Doları gerekmektedir.<br>Yatırım programına dahil olabilmek için yasal yollardan edinilmiş 1.600.000 Kanada doları değerinde varlık edinilmiş olmalıdır. | Yatırımcı ve ailesi daimi oturum izni ve daimi oturum kartı sahibi olabilmektedir. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. Üç yıllık oturumdan sonra yatırımcı ve ailesine Kanada vatandaşlığı verilmektedir. |
| **Kanada (Quebec Yatırım Programı)** | Yatırım için 5 yıl faizsiz 800.000 Kanada doları gerekli olmaktadır.<br>Yatırım programına dahil olabilmek için yasal yollardan edinilmiş 1.600.000 Kanada doları değerinde varlık edinmiş olmalıdır. Miras kalan para yasal edinilmiş kabul edilmekte ve programa ilave edilmektedir. | Yatırımcı ve ailesi daimi oturum izni ve daimi oturum kartı sahibi olabilmektedir. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. Üç yıllık oturumdan sonra yatırımcı ve ailesine Kanada vatandaşlığı verilmektedir. |
| **Kanada (Federal ve/veya Quebec Yatırım Programı)- Kredi Seçeneği** | Yatırım programına dahil olabilmek için yatırımcının yasal yollardan edinilmiş 1.600.000 Kanada doları değerinde varlık edinmiş olma şartı vardır.<br>220.000 Kanada doları değerinde yatırım yapılmış olmalıdır. Yatırımcı onaylı bir Kanada bankasından 580.000 Kanada doları değerinde kredi kullanabilmektedir. | Yatırımcı ve ailesi daimi oturum izni ve daimi oturum kartı sahibi olabilmektedir. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. Üç yıllık oturumdan sonra yatırımcı ve ailesine Kanada vatandaşlığı verilmektedir. |
| **Amerika Birleşik Devletleri** | Potansiyel riskli sayılan projelere 500.000 $ değerinde yatırım yapılmış olmalıdır. | Yatırımcı EB5 vizesi (daimi olmayan vize) almaktadır. Daimi Oturum İznini-ABD Yeşil kartı (Green Card USA), ancak 2 yıldan sonra alabilmektedir. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. Amerikan vatandaşlığı 7 yıl Amerika'da oturmuş olan yabancı için mümkündür. |
| **Birleşik Krallık** | 5 yıllık bir süre için 1 milyon İngiliz sterlin değerinde (750.000 sterlini hazine bonosu ve 250.000 sterlini taşınmaza olabilir) yatırım yapılmış olmalıdır. Kredi seçeneği de söz konusudur. | Yatırımcı ve ailesi daimi olmayan oturum vizesini 3 yıllık bir süre için aldıktan sonra bu süre 2 yıl daha uzatılır. 5 yıllık bir süreden sonra yatırımcı daimi oturum iznini alabilir. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. İngiliz pasaportu 6 yıllık oturmadan sonra edinilir. |
| **Hong Kong** | 10 milyon Hong Kong doları değerinde yatırım yapılmış olmalıdır. | Yatırımcı ve ailesi daimi olmayan oturum vizesini alabilir. Daimi oturum izni için 7 yıl oturulmuş olması gereklidir. | Hong Kong, Çin'in özel idari bir bölgesidir. Çifte vatandaşlık tanınmamıştır. |
| **Singapur** | 5 yıllık bir süre için 5 milyon Singapur doları yatırım yapılmış olmalıdır. Programa dahil olmak için yatırımcının 20 milyon Singapur doları değerinde varlığının olması gerekir. | Yatırımcı ve ailesi Singapur'da daimi olmayan oturum vizesini alabilir. 2 yıllık oturumdan sonra vatandaşlık ve pasaport için başvurulabilir. Ancak birçok yatırımcı daimi olmayan oturum izninden tatmin olmakta ve vatandaşlık için başvurmamaktadır. | Çifte vatandaşlık tanınmamıştır. Yatırımcının önceki vatandaşlıkları ile pasaportlarından feragat etmesi beklenir. |
| **Avustralya** | Doğrudan bir yatırım programı bulunmamaktadır. 160 ve 163 alt sınıf vizelerle iş dolayısıyla göç mümkün görülmektedir. | Belirtilen vizeler 3 yıllık bir süre için verilir. Yapılan yatırımın veya işin kanıtlanmış başarısına göre daimi oturum izni verilebilir. | 3 veya 4 yıl süreyle daimi oturum izni kazanan yatırımcılar için çifte vatandaşlık hakkı tanınmıştır. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Yeni Zelanda** | Seçilen yatırım programına göre 1 milyon ile 7 milyon $ yatırım yapılmış olmalıdır. | Yatırımcı ve aile üyeleri 3 yıl veya 4 yıllık bir süre için daimi olmayan oturum izni alabilirler. Daimi oturum izni seçilen yatırım programına göre 3 veya 4 yıllık süreden sonra mümkündür. | 5 yıl daimi oturum izni kazanan yatırımcılar için çifte vatandaşlık hakkı tanınmıştır. |
| **İsviçre** | Yatırım yapma karşılığında herhangi bir oturum izni verilmesine ilişkin program söz konusu değildir. | Daimi olmayan oturum izni (Permit B) kantonal vergi sözleşmelerine göre edinilebilmektedir. Bu izin İsviçre'de çalışmaya veya herhangi bir kazanç sağlayacak meşguliyete izin vermemektedir. | Permit B'nin ediniminden itibaren 10 yıl sonra Permit C edinilebilir (Permit C, daimi oturum izni sağlamaktadır). Permit C'nin kazanılmasında 2 yıl sonra vatandaşlık alınabilmektedir. |
| **Avusturya (Vatandaşlık Programı)** | 6. milyon ile 10 milyon Euro arasında Avusturyalı bir işletmeye veya risk sermayesine yatırım yapılmış olmalıdır. Pasif yatırımlar kabul edilmez. Bu yatırım Avusturyalı vatandaşlar için istihdam sağlamalı veya Avusturya ihracatını büyütmeli ya da yeni bir teknoloji getirmelidir. | Yapılan yatırımlar vatandaşlık hakkını beraberinde getirmektedir. İşlem süresi başvurudan itibaren 9 ile 18 ay arasında değişmektedir. | Esasen çifte vatandaşlık tanınmamıştır. Ancak sözkonusu özel ticari yararlılık durumunda yatırımcı önceki vatandaşlığını tutabilmektedir. |
| **Avusturya (Vatandaşlık Programı)** | Herhangi bir Avusturyalı hayır kuruluşuna 2 milyon Euro'luk yatırım yapılmış olmalıdır. | Yapılan yatırımlar vatandaşlık hakkını beraberinde getirmektedir. İşlem süresi baçvurudan itibaren 9 ile 18 ay arasında değişmektedir. | Özel ticari yararlılık karşısında vatandaşlık ve Avusturya pasaportunu kazanmış kişilere çifte vatandaşlık tanınır. |
| **Almanya** | En az 250.000 Euro'luk bir iş yatırımı yapılmış olmalıdır. Yapılan yatırım Alman vatandaşlarına veya oturum izni sahiplerine yeni iş olanakları sağlamalı ve ilgili otoriteler tarafından onaylanmış olmalıdır. | Yatırımcı ve ailesi Daimi Olmayan Oturum iznini 1 yıllık bir süre için edinebilmektedir. 5 yıldan sonra Daimi Oturum iznini alabilmektedir. | Çifte vatandaşlık tanınmamıştır. Alman vatandaşlığı Almanya'da 8 yıllık oturduktan sonra edinilebilir. Ayrıca başvuranın diğer vatandaşlıklarından feragat etmesi gereklidir. |
| **Letonya Cumhuriyeti (AB)** | Yatırımcı basit olarak kırsal alanda 71.500 Euro değerinde, büyük şehirlerde ve başkentte 143.000 Euro değerinde bir taşınmaz almış olmalıdır. | Yatırımcı ve ailesi satın aldıktan itibaren 2 ay da 3 ay içerisinde 5 yıllık daimi olmayan oturum İzni edinebilir. 5 yıl fiziki olarak oturumdan itibaren daimi oturum izni uygun görülür. | Çifte vatandaşlık tanınmamıştır. 10 yıl Letonya'da yaşadıktan sonra önceki ülke vatandaşlıklarından feragat ettiği ispatladıktan sonra Letonya vatandaşlığı edinilebilir. |
| **Portekiz Cumhuriyeti (AB)** | Yatırımcı 500.000 Euro değerinde taşınmaz almış olmalıdır. Taşınmaz gerek ticari maksatlarla gerekse şahsi kullanımlar için alınmış olabilir. | Yatırımcı ve ailesi daimi olmayan oturma izni elde eder. 5 yıllık süre dolduğunda daimi oturma izni kazanır. | Vatandaşlık 6 yıllık bir süreden sonra (5 yıl Daimi olmayan, 1 yıl da daimi oturma izni statüsünde) edinilebilir. Çifte vatandaşlık tanınmıştır. |
| **Bulgaristan (Daimi Oturma İzin Programı)** | Hazine bonolarına 5 yıllık bir süre için 1 milyon Lev yatırım yapılmış olmalıdır. | Yatırımcı ve ailesi daimi olmayan oturum izni almaktadır. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. 5 yıldan sonra vatandaşlık alınabilir. Fiziken oturumdan feragat edilebilir. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Saint Kitts ve Nevis Federasyonu (Doğrudan Vatandaşlık Programı)** | 250 bin ile 300 bin $ arasında bir yardım kuruluşuna bağış yapılmış olmalıdır. | Yatırımcı ve ailesi vatandaşlık hakkı kazanır. Bu vatandaşlık yatırımcıya ve ailesine Birleşik Krallık, İrlanda, Kanada ve AB üyesi ülkelerine vizesiz giriş olanağı sağlamaktadır. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. 3 ile 4 ay arasında bir sürede ülkeye giriş yapmış olma şartı aranmaksızın pasaport çıkarılmaktadır. |
| **Saint Kitts ve Nevis Federasyonu (Doğrudan Vatandaşlık Programı)** | 400 bin ile 1 milyon $ değerinde taşınmaza ya da projesine (hükümet tarafından onaylanmış) yatırım yapılmış olmalıdır. | Yatırımcı ve ailesi vatandaşlık hakkı kazanır. Bu vatandaşlık yatırımcıya ve ailesine Birleşik Krallık, İrlanda, Kanada ve AB üyesi ülkelerine vizesiz giriş olanağı sağlamaktadır. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. 5 ile 10 ay arasında bir sürede pasaport çıkarılmaktadır. Ayrıca ülkeye en az 1 sefer olmak üzere giriş yapmış olma şartı aranmaktadır. |
| **Antigua ve Barbuda (Doğrudan Vatandaşlık Programı)** | 400.000 $'dan az olmamak şartıyla bir taşınmaz ya da projesine (hükümet tarafından onaylanmış) yatırım yapılmış olmalıdır. | Yatırımcı ve ailesi vatandaşlık hakkı kazanır. Bu vatandaşlık yatırımcıya ve ailesine Birleşik Krallık, İrlanda, Kanada ve AB üyesi ülkelerine vizesiz giriş olanağı sağlamaktadır. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. 5 ile 10 ay arasında bir sürede pasaport çıkarılmaktadır. Ülkeye en az 1 sefer olmak üzere giriş yapmış olma şartı aranmaktadır. |
| **Dominik Federal Devleti (Doğrudan Vatandaşlık Programı)** | 100.000 $ ile 200 bin $ arasında Dominik Hükümetine bağış yapılmış olmalıdır. | Yatırımcı ve ailesi Dominik vatandaşlığını kazanır. Dominik pasaportu yatırımcıya ve ailesine Birleşik Krallık ve İrlanda'ya vizesiz giriş olanağı sağlamaktadır. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. 6 ile 7 ay arasında bir sürede pasaport çıkarılmaktadır. Ülkeye en az 1 sefer olmak üzere giriş yapmış olma (mülakat için) şartı aranmaktadır. |
| **Panama Cumhuriyeti (Oturma İzni ve 2. Pasaport Programı)** | 5 yıllık bir süre için Panama Bankasına 260.000 $ deposito olarak yatırılmış olmalıdır. | Yatırımcı ve ailesi emekli vizesi ve Panama Pasaportu verilir. Panama vatandaşlığı bu program altında mümkün değildir. | Çifte vatandaşlık tanınmamıştır. (İspanya istisnadır) |
| **Uruguay (Oturma ve Vatandaşlık Programı** | Yatırım şartı aranmamakla beraber başvuran kişinin yeterli gelire (kişi başı 1200 dolar) sahip olduğunu ispat emesi gerekir. | Başvuranlar daimi olmayan oturma hakkını takiben 12 ile 18 ay sonrasında daimi oturma izni kazanırlar. 3 yıllık yasal oturma izninden itibaren vatandaşlığa başvurabilirler. Uruguay pasaportu AB üyesi ülkeleri ile birçok ülkeye vizesiz giriş sağlamaktadır. | Çifte vatandaşlık tanınmıştır. |

# ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM

# SEÇİLMİŞ ÜLKE UYGULAMALARININ GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ VE ULUSAL EYLEM PLANI İÇİN ÇIKTILAR

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ**

*Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı*

## SEÇİLMİŞ ÜLKE UYGULAMALARININ GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ VE ULUSAL EYLEM PLANI İÇİN ÇIKTILAR

Dünyada birçok ülkenin komşuları ile sınır anlaşmazlıkları veya çatışmaları devam etmekte ve ülkeler arasındaki taşınmaz ve mülkiyet sorunlarının barış yollu çözümlenmesine nadiren rastlanmaktadır. Bu açıdan Türkiye gibi ülkeler dünya üzerinde tarihin her döneminde önemini korumuş ve ilgi odağı haline gelmiştir. Ticari, çevresel, sosyal ve hatta politik nedenlerle bir ülkenin vatandaşları doğrudan kendileri veya oluşturdukları tüzel kişilikler (şirket, vakıf, dernek gibi) ile başka ülkelerden taşınmaz edinme yoluna gitmektedir. Esasen başka ülkelerde söz konusu ülkelerin kanunlarına tabii olarak kurulan tüzel kişilerin ekonomik riskleri bir yana güçlü politik risk teşkil etmesi –en azından güçlü ekonomilerde- beklenen bir durum değildir. Benzer biçimde seçme ve seçilme hakkı bulunmayan yabancı gerçek kişilerin de risk unsuru olarak görülmesi, tutarlı bulunmamaktadır. Ancak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin olumsuz sosyal ve ekonomik ektilerinin olabileceği düşünülerek hemen her ülkede yabancı edinimlerine ilişkin kapsamlı düzenlemelerin yapıldığı ve uygulamanın büyük ölçüde farklı kamu idarelerince kontrol altında tutulduğuna araştırma sürecinde tanıklık edilmiştir. Tarihsel gelişim süreci içinde insan için en önemli kaynak ve servetin göstergesi olan arazi (taşınmaz), savaşlarının yaşanmasına neden olduğu kadar, en büyük medeniyetlerin kurulması, önemli kültürlerin gelişmesi ve doğadaki değişime de ev sahipliği yapmıştır. Bütün bunların ötesinde stratejik bir köprü niteliği ile dünya ülkelerinin ilgi alanı olmuş ve bu yüzden edinimi, yönetimi ve mülkiyet değişiklikleri hemen her ülkede tescile tabii tutulmuş, güvenlik-istihbarat-sivil otoriterilerce mülkiyet yapısındaki değişimin izlenmesi, ulusların gelecek endişesine bağlı olarak izlenmiş ve karar organlarına rapor edilmiştir.

İşte bu denli önemli görülen taşınmazın özellikle 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren mesken ve diğer amaçlarla kullanıma yönelik yabancılara satılması, hemen her ülkede farklı biçimlerde değerlendirme konusu olmuş ve üzerinde görüş birliği tesis edilememiştir. Ülke yüzölçümünün % 92'sinin devlete ait olduğu İsrail gibi ülkelerde bile yabancıların taşınmaz edinimi tartışma konusu olmakta ve İsrailden 822 kat daha büyük olan Rusya'da ve 473 kat daah büyük olan ABD'de tartışma konusu edilmektedir. Bu çerçevede seçilmiş ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin mevzuat ve uygulama analizlerine dayalı olarak aşağıdaki hususların ön plana çıktığı vurgulanmalıdır:

- Mülkiyet konusuna yaklaşımın son iki yüz yılda önemli bir evrim geçirdiği ve dünyada piyasa mekanizmasına dayalı özel mülkiyetin geliştiği, günümüzde taşınmaz mülkiyetinin kullanımının toplumsal yarar ve çevresel koşullara uygunluğu konusunda kamu otoritesine geniş yetkinin verildiği,

- Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde taşınmaz mülkiyetinin devletin denetimi altında olduğu ve esasen bu denetimin devletin egemenlik haklarının bir gereği olduğu,

- Taşınmazın mülkiyetinin kullanımının kanundan kaynaklanan gerekçeler ile kamu yararı, toplum yararı, güvenlik ve askeri amaçlarla kısıtlama getiren ülke sayısının azımsanamayacak kadar fazla olduğu,

- Uluslararası düzeyde ve özellikle AİHM kararlarında konuya Ek 1 Nolu Protokol hükümleri çerçevesinde mülkiyet hakkının kullanımı yönünden yaklaşılmakta olduğu ve ülkelerin gerçek değerini ödeyerek yabancıların mülkiyetlerindeki taşınmazlara el konulmasının –mülkiyet hukuku ve insan hakları bakımından- uygun olarak değerlendirildiği,

- Dünyada yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine mevzuat ve uygulama yönlerinde açık veya örtülü yollarla devletlerin müdahale ettiği ve yabancı edinimlerini "vatandaşlara sağlanan bütün edinim haklarının yabancılara da sağlandığı" ifadesinin sadece mülkiyete ilişkin yasalarda yer aldığı ve bu yasalarda yabancı dahil herkese sağlanan hakların esasen göçmen kanunu, yabancı sermayenin kontrolü ve korunması kanunu, iş kanunu, ticaret kanunu, terörizm ve düşman ülkeler, arazi kanunu ve diğer düzenlemelerle üstü örtülü biçimde kısıtlandığı,

- Yabancı ediniminde kısıtlama uygulamalarının taşınmazın miktarı ve niteliği, konumu (sınır bölgesi, kıyı, askeri alan ve hassas bölge gibi), tarihsel durum, çevresel özellik, etknik ve

dini kaygılar, uyrukluk ve diğer ölçütlerle sınırlanabildiği,

• Yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik mevzuat ve uygulamaların çok dinamik bir alan olduğu ve bu alanda çok sık değişikliklerin gerçekleştiği ve özellikle 1974 sonrası yaşanan kriz dönemlerinde daha önce sağlanmayan edinim hakkının birçok ülke vatandaşları için kolaylaştırılması yoluna gidildiği,

• AB üyesi olan ülkelerin üyelik öncesi ve sonrasında yabancıların taşınmaz edinim yönünden çok önemli değişiklik geçirdiği ve bu anlamda Romanya gibi ülkelerin neredeyse arazi varlığının önemli bir kısmının AB üyesi ülkelerin vatandaş ve şirketlerinin eline geçtiği,

• AB'nin aday ülke ilerleme raporları ve beyanları ile İtalya, Avusturya ve Fransa gibi kurucu ülkelerdeki durumun tamamen aksi beyanlar içerdiği, örneğin Romanya, Hırvatistan, Bulgaristan ve Polonya gibi ülkelerden yapılması istenen düzenlemelerin birçoğunu söz konusu ülkelerin yapmadığını ve bu arada Türkiye'den yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yapılması istenen hususların birçoğunun kurucu ülkeler tarafından yapılmadığını,

• Yabancıların taşınmaz ediniminin semayenin serbest dolaşımı ve rekabet hukuku ile ilişkilendirildiği gözlenmekte, ancak bazı AB ülkelerinde yabancı ve vatandaşların taşınmaz edinimlerinin farklı oranlarda vergilendirildiği ve bunun da AB rekabet hukuku ile çelişen yönlerinin olduğu,

• Gelir vergisi açısından "yabancı" veya "yerli" ayırımı yerine gelirin elde edildiği dönemde şahsıların "tam" ya da "dar" mükellef olmasının esas alındığı, ikametgahın her zaman net olarak belirlenememesi durumları daha sıklıkla göründüğünden bu zorluk tamamlayıcı bir başka ölçütle yani "oturma süresi" ölçütünün esas alındığı ve çifte vergilendirmenin önlenmesi için devletler birbirleri ile imzaladıkları çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmasının da dikkate alınması gerektiği,

• Yabancıların edindikleri taşınmazların türü ve alanı ile konum özellikleri konularında her ülkede farklı uygulamanın tercih edildiği, ülkelerin belirlediği edinim miktarının rasyonel bir dayanağının olmadığı ve bazı ülkelerde etki değerleme çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak edinim sınırı konusunda görüş oluşturulduğu,

• Başka ülkelerde taşınmaz edinimlerinin terörizm-kara para ile mücadele-sermaye girişi –servet lişkileri yönlerinden de irdelenmesinin zorunlu olduğu,

• Seçilmiş ülkelerde Türk vatandaşları ve yabancıların edinimlerinde istenen belgelerle Türkiye'deki iş ve işlemlerin büyük ölçüde benzerlik gösterdiği,

• Birçok ülkede yabancılara uygulanan kısıtlamalrın Türk vatandaşları için de geçerli olduğu, Mayıs 2013 öncesi dönemde mütekabiliyet koşulu nedeni ile Türk vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı vermeyen ülkelerin olduğu, bazı ülkelerle yapılan ikili ve çok taraflı anlaşmalarla karşılıklı taşınmaz edinimine imkan verildiği,

• Türkiye'nin kuruluşundan bu yana akdettiği ikili ve çok taraflı milletlerarası sözleşmelerin değerlendirilmesi ve kataloglanması sonucunda ülkemizde yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin mevzuatta sık değişiklik yapılmasına karşın, ikili ve çok taraflı sözleşme metinlerinin oldukça istikrarlı bir tavır sergilediği, Türkiye Cumhuriyeti gibi güçlü devlet geleneklerine sahip olan bir ülkenin hangi alanlarda hangi taahhütler altına girdiğinin veya hangi tür haklar (kendisi veya vatandaşları için) elde ettiğinin ilgililerce ulaşılabilir bilgiler olmasının beklendiği, milletlerarası sözleşmelere dair bilgilere erişilecek resmi bir veritabanının oluşturulmasına ihtiyaç duyulduğu ve bu konuda merkezi bir makamın, örneğin Dış İşleri Bakanlığının görevlendirilmesi ve ilgili bakanlığın milletlerarası sözleşmeler ile ilgili veri tabanını sağlıklı ve güncel olarak güçlendirmesinin faydalı olacağının ortaya konulduğu,

• Gerek mevzuattaki değişiklik, gerek taşınmaz ediniminin devlet egemenliği ve genel olarak devlet menfaatleri ile olan sıkı irtibatı sebebi ile devletler arasında karşılıklı bilgi akışını bir vecibe haline getiren ikili anlaşma modelinin hazırlanmasının genel proje amaçları açısından verimli sonuç vermeyeceği, gerçekçi olmayacağı ve beklenen faydayı sağlayamayacağı değerlendirildiği, buna karşılık, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerinin, son yasal düzenleme çerçevesinde, Bakanlar Kurulu kararına bağlı kılınması ve bu konuda, belirtilen makama geniş takdir yetkisi tanınması karşısında, ilgili yabancı mevzuatın içeriği, konuya ilişkin

karar olgunlaştırılırken göz önünde tutulacak unsurlardan biri olarak mütalâa olunabileceği ve bu bağlamda, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü web sitesinde, yabancı ülkelerin yasal düzenlemeleri hakkında kısa bilgi veren bir bağlantılara yer verilmesinin düşünülebileceği ve bu konuda, Dışişleri Bakanlığı web sitesinde, yabancı ülkelerin Türk vatandaşlarına yönelik vize uygulamaları hakkında bilgi veren sayfanın örnek alınması mümkün olabileceği,

- Türk vatandaşlarının edindikleri taşınmazlara ilişkin sağlıklı veritabanının olmadığı, bu alanda ivedi olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yurtdışı teşkilatlanmaya giderek Türk iş adamları ve göçmelerin taşınmaz edinim sorunlarını yaşam hakkı ve çalışma koşullarının bir parçası olarak ele almak üzere envanterinin çıkarılması ve sorunların ülkeler arasındaki müzakerelere taşınmasının yararlı olacağı,

- Başka ülkelerde bankacılık ve finans kurumlarına sahip olan devletlerin esasen bu yolla taşınmaz edinimine yöneldikleri ve bu faaliyetlerini yönetimlerindeki gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile güçlendirdikleri,

- Son yıllarda gelişmekte olan ekonomilerin dış kaynak gereksinimi nedeni ile yabancıların taşınmaz edinimlerinn sürpriz biçimde yaşam hakkı ve ikamet izni ile ilişkilendirildiği,

- Finansal kriz sonrası birçok ülkede servet ve taşınmazdan alınan ek vergilerin insanları hoşnut etmediği ve hatta başka ülkelere yerleşmelerine yol açtığı dikkate alınarak taşınmazı vergilemenin kritik derecede etkili olduğunu gözlemlendiği,

- Yabancılara sağlanan taşınmaz edinimi ve hakların, ekonomik gelişmeyi tetikleyecek biçimde yönlendirilmesi ve azami ulusal menfaat sağlayacak biçimde tasarlanmasında toplum yararının olduğu.

Birçok ülkede yabancılara taşınmaz edinimi alanında sağlanan hakların esasen devlet politikası niteliğinde olması nedeni ile zaman içinde mevzuat ve uygulamada sık değişikliklerin yapıldığı, hatta bu nedenle ülkeler arasında yabancı sermaye giriş-çıkışlarında sürekliliği olduğu görülmektedir. Bu koşullarda Türkiye ve gelişmekte olan bütün ülkelerde yabancıların fiilen ikamet etmeleri ve belirtilen amaç için proje uygulamaya koymak için taşınmaz edinmelerinin ekonomik gelişme için olumlu bir etken olacağı, ancak konunun sosyal, çevresel ve politik yönleri ile birlikte ele alınmasının kaçınılmaz olduğu vurgulanmalıdır. Yabancıların taşınmaz edinimlerinin sermaye girişi ve fiilen kullananların harcama yapması gibi olumlu etkileri yanından olumsuz etkilerinin de olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.