

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
(Teftiş Kurulu Başkanlığı)



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

İnceleme-Araştırma Konusu

**ÜLKEMİZDE YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMİ, DİĞER ÜLKE
ÖRNEKLERİ VE KARŞILAŞTIRILMASI**

Hazırlayan

Fatih ŞENKARDEŞLER

Müfettiş Yardımcısı

Danışmanlar

Başmüfettiş – M. Altuğ İMAMOĞLU

Müfettiş – Recep DEMİRTAŞ

Müfettiş –Tamay YILDIZ

ANKARA

2015

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
(Teftiş Kurulu Başkanlığı)



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

İnceleme-Araştırma Konusu
ÜLKEMİZDE YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMİ, DİĞER ÜLKE
ÖRNEKLERİ VE KARŞILAŞTIRILMASI

Hazırlayan

Fatih ŞENKARDEŞLER

Müfettiş Yardımcısı

Danışmanlar

Başmüfettiş – M. Altuğ İMAMOĞLU

Müfettiş – Recep DEMİRTAŞ

Müfettiş –Tamay YILDIZ

ANKARA

2015

ÖNSÖZ

Yabancıların taşınmaz edinimi kamuoyunun her zaman yakından takip ettiği konulardan biridir. Bununla birlikte yabancıların taşınmaz edinimi ülkemizde öteden beri yoğun tartışmaların yaşandığı ve Türk hukukunda sıklıkla mevzuat değişikliklerine konu olmuş bir alandır. Nitekim 2003 yılından itibaren yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine ilişkin mevzuatta güncel değişiklikler olmuş, bu değişikliklerin pek çok kez çeşitli gerekçelerle Anayasa Mahkemesinin iptal kararlarına konu olmuştur.

Çalışmamızda öncelikle kavramsal olarak genel bir çerçeve çizildikten sonra konuya ilişkin yasal süreç tarihi gelişimi içerisinde anlatılmıştır. Bu kapsamda öncelikle literatür taraması yapılmış, daha önce konu ile ilgili yapılmış çalışmalar incelenmiş ve Anayasa Mahkemesi kararlarına ulaşılarak konunun yargısal boyutu ele alınmıştır. Son olarak seçilmiş bazı ülkelerdeki yabancıların taşınmaz edinim hakkı genel yasal çerçevesi ve uygulamaları yönünden incelenmiştir.

Çalışmamaya danışmanlık yapan Üstatlarım Sayın Başmüfettiş M. Altuğ İMAMOĞLU’na, Sayın Müfettiş Recep DEMİRTAŞ’a ve Sayın Müfettiş Tamay YILDIZ’a bu çalışmanın gerçekleşmesindeki katkılarından dolayı teşekkürü borç bilirim.

Fatih ŞENKARDEŞLER

Ankara- 2015

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	II
İÇİNDEKİLER.....	III
KISALTMALAR DİZİNİ.....	IX
TABLolar LİSTESİ	X
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	3
KAVRAMSAL ÇERÇEVE	3
1 YABANCI KAVRAMI.....	3
1.1 GENEL OLARAK.....	3
1.2 YABANCI GERÇEK KİŞİLER.....	4
1.2.1 Yabancı Devlet Uyrukları.....	4
1.2.2 Vatansızlar	4
1.2.3 Mülteciler.....	5
1.2.4 Göçmenler.....	5
1.2.5 Azınlıklar	6
1.2.6 Özel Statülü Yabancılar	8
1.3 YABANCI TÜZEL KİŞİLER	8
2 YABANCILAR HUKUKU	9

2.1	YABANCILARA TANINACAK HAKLARIN KAPSAMI	9
2.1.1	Yabancı ile Vatandaşın Eşitliği Prensibi	9
2.1.2	Adaletin Milletlerarası Standardı Prensibi	10
2.2	YABANCILAR HUKUKUNA HÂKİM OLAN İLKELER.....	10
2.2.1	Eşitlik Esası	10
2.2.2	En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı.....	11
2.2.3	Mukabele-i Bilmisil (Karşı İşlem)	11
2.2.4	Karşılıklılık (Mütekabiliyet).....	12
2.2.5	Müktesep Haklara Saygı.....	12
	İKİNCİ BÖLÜM.....	13
	YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ	13
1	TARİHSEL SÜREÇ.....	13
1.1	CUMHURİYETTEN ÖNCEKİ DURUM.....	13
1.1.1	Lozan Antlaşması Öncesi Durum	13
1.1.2	Lozan Antlaşması İle Oluşan Durum	15
1.2	CUMHURİYET SONRASI VE BUGÜNKÜ DURUM	16
1.2.1	T.C. Anayasalarında Yer Alan Düzenlemeler	17
1.2.1.1	1924 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı	17
1.2.1.2	1961 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı	17
1.2.1.3	1982 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı	18
1.2.2	Yasal Düzenlemeler	19
1.2.2.1	03.03.1924 Tarih ve 431 Sayılı Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun.....	19
1.2.2.2	Lozan Antlaşmasına Bağlı 24 Temmuz 1923 Tarih ve 8 Numaralı Genel Af Beyannamesine Ait Protokol ile Af Kapsamı Dışında Tutulan Yüzellilikler ve 487 Sayılı Genel Kanunu	20
1.2.2.3	İkamet Mukavelenamesi Akdedilmeyen Devletlerle Yapılacak Muvakkat Mukavelename Hakkında Kanun	20
1.2.2.4	Medeni Kanun	21
1.2.2.5	2644 Sayılı Tapu Kanunu	22
1.2.2.5.1	2644 Sayılı Tapu Kanununun Değişikliğe Uğramadan Önceki İlk Metni.22	
1.2.2.5.2	3029 Sayılı Kanun İle Getirilen Düzenleme	25
1.2.2.5.3	3278 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme	25
1.2.2.5.4	4916 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme	26
1.2.2.5.5	5444 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme	28
1.2.2.5.6	5782 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme	32
1.2.2.5.7	6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme	35

1.2.2.6	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.....	45
1.2.2.6.1	Birinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeler	46
1.2.2.6.2	İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeleri.....	47
1.2.2.6.3	Güvenlik Bölgeleri	50
1.2.2.6.4	2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 28. maddesi Kapsamındaki Alanlar;	52
1.2.2.7	Özel Öğretim Kurumları Kanunu.....	52
1.2.2.8	Mukabele-i Bilmisil Kanunu	53
1.2.2.9	22.11.1984 Tarih 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu	54
1.2.2.10	29.05.2009 Tarih ve 5901 Sayılı Türk Vatandaşlık Kanunu	54
1.2.2.10.1	Türk Vatandaşlığı İptal Edilenler	54
1.2.2.10.2	Türk Vatandaşlığını Kaybettirme Kararı İle Kaybedenler.....	55
2	YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNME SİYLE İLGİLİ SINIRLAMALARIN İSTİSNALARI	56
2.1	TÜRK VATANDAŞLIĞINI DOĞUMLA KAZANAN VE ÇIKMA İZİNİ İLE TÜRK VATANDAŞLIĞINDAN AYRILANLAR (MAVİ KARTLILAR) 56	
2.2	KKTC VATANDAŞLARI.....	57
2.3	MÜLTECİLER.....	57
2.4	GÖÇMENLER (MUHACİRLER).....	58
2.5	VATANSIZLAR	58
2.6	12.03.1982 TARİH 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU.....	59
	ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	61
	YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ	61
1	TARİHSEL SÜREÇ.....	61
1.1	CUMHURİYETTEN ÖNCEKİ DURUM.....	61
1.2	CUMHURİYET SONRASI VE BUGÜNKÜ DURUM	63
1.2.1	4916 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme	64
1.2.2	5444 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme	66
1.2.3	5782 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme	68
1.2.4	6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme	69

2	TAPU KANUNU'NUN 6302 SAYILI VE 03.05.2012 TARİHLİ KANUN İLE YENİDEN DÜZENLENEN 35. MADDESİNE GÖRE YABANCI ÜLKELERDE KURULAN TÜZEL KİŞİ ŞİRKETLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ.....	69
3	YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ..	70
3.1	1954-2003 YILLARI ARASINDA 6224 SAYILI YABANCI SERMAYEYİ TEŞVİK KANUNU.....	71
3.2	2003-2008 YILLARI ARASINDA 4875 SAYILI DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR KANUNU İLE GETİRİLEN DÜZENLEME	72
3.3	ANAYASA MAHKEMESİ 11.03.2008 TARİHLİ İPTAL KARARINDAN TAPU KANUNU'NUN 6302 SAYILI KANUN İLE YENİDEN DÜZENLENEN 36. MADDESİ'NİN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ 19.08.2012 TARİHİNE KADAR OLAN SÜREÇTE YABANCI SERMAYE İLE TÜRKİYE'DE KURULAN YABANCI ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ İKTİSABI.....	73
3.4	TAPU KANUNU'NUN 6302 SAYILI KANUN İLE YENİDEN DÜZENLENEN 36. MADDESİNE GÖRE YABANCI SERMAYE İLE TÜRKİYE'DE KURULAN TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ İKTİSABI.....	74
4	YABANCI DERNEKLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ.....	78
5	YABANCI VAKIFLARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ.....	79
6	DİNİ, İLMİ, HAYRİ MÜESSESELERİN GAYRİMENKUL EDİNİMLERİ.....	80
7	YABANCI TEMSİLCİLİKLER.....	80
8	YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELER.....	81
8.1	TURİZMİ TEŞVİK KANUNU	81
8.2	ENDÜSTRİ BÖLGELERİ KANUNU	82
8.3	MADEN KANUNU.....	84
8.4	ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN.....	84
8.5	BANKACILIK KANUNU	85

8.6 ECNEBİ DEVLETLERE ANKARA'DA SEFARETHANE VE KONSOLOSHANE İNŞA ETMEK ÜZERE MECCANEN ARSA TAHSİSİ HAKKINDA KANUN.....	86
---	-----------

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM.....	87
----------------------------	-----------

SEÇİLMİŞ BAZI ÜLKELERDEKİ YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİM SİSTEMLERİNİN İNCELENMESİ.....	87
--	-----------

1 SEÇİLMİŞ BAZI AB ÜLKELERİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİM SİSTEMLERİNİN İNCELENMESİ.....	87
---	-----------

1.1 ALMANYA.....	87
-------------------------	-----------

1.2 AVUSTURYA.....	87
---------------------------	-----------

1.3 FRANSA	88
-------------------------	-----------

1.4 İNGİLTERE	88
----------------------------	-----------

1.5 DANİMARKA	89
----------------------------	-----------

1.6 HOLLANDA.....	90
--------------------------	-----------

1.7 İTALYA	90
-------------------------	-----------

1.8 İSPANYA	91
--------------------------	-----------

1.9 BELÇİKA	92
--------------------------	-----------

1.10 MALTA.....	92
------------------------	-----------

1.11 POLONYA.....	93
--------------------------	-----------

1.12 BULGARİSTAN.....	93
------------------------------	-----------

1.13 YUNANİSTAN	94
------------------------------	-----------

1.14 GÜNEY KIBRIS.....	95
-------------------------------	-----------

2 DİĞER ÜLKE UYGULAMALARINDAN ÖRNEKLER.....	96
--	-----------

2.1 RUSYA FEDERASYONU.....	96
-----------------------------------	-----------

2.2 İRAN	97
-----------------------	-----------

2.3 İSRAİL	97
2.4 ÇİN HALK CUMHURİYETİ	97
BEŞİNCİ BÖLÜM	99
SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	99
EKLER	105
EK-1 ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞ SAYILARI	105
EK-2 YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞ SAYILARI, 2014-2015 ...	106
KAYNAKÇA	107

KISALTMALAR DİZİNİ

AB	: Avrupa Birliği
AGE	: Adı Geçen Eser
AYBGBK	: Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
D.D.K.	: Devlet Denetleme Kurulu
E.	: Esas
EFTA	: European Free Trade Association
K.	: Karar
MD.	: Madde
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
S.	: Sayfa
T.	: Tarih
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TUİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Y.	: Yıl
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1. 2644 Sayılı Tapu Kanunu'ndaki Yabancıların Taşınmaz Edinimine Dair Yasal Düzenlemeler.....	24
Tablo 2. Tapu Kanununun 35. Maddesinde Yapılan Değişikliklerin Karşılaştırılması.....	38
Tablo 3. Tapu Kanununun 36. Maddesinde Yapılan Değişikliklerin Karşılaştırılması.....	77

GİRİŞ

Georg Jellinek'in tanımı ile 'devlet'in asli unsurları olan 'toprak', 'insan' ve 'egemenlik' kavramları birbirleri ile ilişkilerinde ayrı hassasiyet ve inceleme konuları barındırmaktadır. Yabancıların taşınmaz mülk edinimi ise bu unsurların ortak kümesinde durmaktadır. Mülkiyet hakkının varlığının kabulü, yabancılar açısından bunun kabul edilebilirliği ve uluslararası alanda uygulanabilirliği hem kamu otoritelerini hem de ülke insanlarını yakından ilgilendirmektedir.

Milletlerarası hukukta, her devlet, ülkesinde bulunan yabancıların hangi haklardan faydalanabileceğini ve hangi haklardan faydalanamayacağını belirlemede serbesttir. Her devlet, yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusunda, milletlerarası hukukun tanıdığı yetkisine dayanarak ülkesinde çeşitli sistemler ve uygulama esasları tespit etmiştir. Yine insan hakları ile ilgili hukuk metinlerinde bu hakkın yabancılar bakımından kayıtsız şartsız tanındığına dair bir hükme yer verilmemiş olması da, muhtelif ülkelerin milli hukuk düzenlerinde yabancıların taşınmaz mal edinme haklarını değişik sistemlere göre düzenlemelerine neden olmuştur.¹

Her devlet farklı tarihi geçmişe, sosyo-ekonomik yapıya, coğrafi ve kültürel özelliklere sahip olduğundan, uyguladığı mülkiyet rejimi de farklıdır.² Bazı devletler yabancıyla vatandaşı bir tutup yabancıların serbestçe taşınmaz mal edinmesine izin verirken, bazıları bu hakkı tanımakla beraber çeşitli sınırlamalara tabi tutmakta, diğerleri ise yabancıların taşınmaz edinmesine hiçbir şekilde izin vermemektedir.³ Türkiye'de ise 1850 yılından bu yana yabancılar sağlanan haklar ve özellikle

¹Duygu Sürer, Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinmesi, Marmara Üniv. Yüksek Lisans Tezi,2008

²Galip Esmel, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1984, s 550 ; Fügen Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları (Taşınmaz) Ankara, Yetkin Yayıncılık 1997, s.27

³Fügen Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları (Taşınmaz) Ankara, Yetkin Yayıncılık 1997 s.27

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.⁴

1982 Anayasası'nın 16. maddesinde, temel hak ve hürriyetlerin, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği kabul edilmiştir. Anayasa'nın 35. maddesinde de yabancı-vatandaş ayrımı yapılmaksızın herkesin, mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu vurgulandıktan sonra, kamu yararı amacıyla ve kanunla hakkın kullanımının sınırlanabileceği ifade edilmiştir.

Yabancıların taşınmaz edinimi konusunda 1982 Anayasası'nın yukarıda bahsedilen hükümlerinin dışında birçok kanunda ve milletlerarası antlaşmalarda da hükümler yer almaktadır. Ancak yabancıların Türkiye'de gayrimenkuller üzerinde sahip olabilecekleri haklara ilişkin temel düzenleme 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılmıştır. Söz konusu kanunda zaman içerisinde değişen şartlar ve Anayasa Mahkemesi iptal kararları ışığında birçok değişiklikler yapılmıştır. Yapılan en son düzenleme ise 18.05.2012 tarihli ve 6302 sayılı Kanun'dur.

Bu çalışmamızda öncelikle yabancı kavramı ve türleri tanımlanmış, yabancılara tanınan hakların kapsamından ve yabancılar hukukuna hâkim olan ilkelere bahsedilmiştir. Daha sonra ise konunun bütünlük sağlaması ve mevcut düzenlemenin daha iyi anlaşılabilmesi için yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimleri tarihsel gelişim süreci içerisinde ele alınmış, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda farklı tarihlerde yapılan değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi iptal kararları kronolojik olarak incelenmiştir. Çalışmamızın son bölümde ise seçilmiş bazı ülkelerdeki yabancıların taşınmaz edinim hakkı genel yasal çerçevesi ve uygulamaları yönünden incelenmiştir.

⁴ TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, TKGM

BİRİNCİ BÖLÜM

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1 YABANCI KAVRAMI

1.1 GENEL OLARAK

Yabancıların Türk hukukunda taşınmaz mal edinmelerinin ele alınabilmesi için öncelikli olarak yabancı kavramının açıklığa kavuşturularak, kapsam ve sınırlarının tespit edilmesi gerekmektedir.

Genel olarak yabancı kavramı; sadece gerçek kişileri değil, gerçek kişilerin meydana getirdiği kişi birliklerini, ortaklıklarını, bir amaç için özgülünmüş mal topluluklarını kısaca tüzel kişileri de kapsar. Bir gerçek veya tüzel kişinin yabancılık vasfının tespiti, bir bakıma vatandaşlığın tespitidir.

Bir gerçek veya tüzel kişinin yabancılık vasfının tespiti için vatandaş kavramının açıklanması gerekir. Yabancılar ile ilgili genel kabul gören tanım Devletler Hukuku Enstitüsünün 1892 tarihli Cenevre Toplantısında yapılmıştır.⁵ Bu toplantıda yabancı, “*bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin tabiiyetini iddiaya hakkı olmayan kimse*” olarak tanımlanmıştır. Bu tanıma göre yabancı uyruklular, bulunduğu devletin uyruğunda olmayan, yani o devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kimsedir.⁶ Bu tarife göre yabancı, başka bir devletin vatandaşı olabileceği gibi, vatansız veya mülteci de olabilir.⁷ Bu ifadeden hareketle Türk hukuku bakımından yabancı kavramı da en genel anlamıyla “*Türk vatandaşı olmayan kişi*” şeklinde ifade edilmektedir.⁸ Buradan hareketle de Türk hukuku açısından başka bir ülkenin vatandaşı olanlar, özel statüdeki yabancılar (diplomatik temsilciler), mülteciler ve vatansızlar yabancıları oluşturmaktadır.

⁵ Yılmaz Altuğ, Yabancıların Hukuki Durumu -İstanbul, Menteş Matbaası 1971,s.8; Yılmaz Altuğ, Devletler Özel Hukuku ,İstanbul, Çağlayan Kitapevi, 1995, s.65.

⁶ Aysel Çelikel, Günseli Gelgel, Yabancılar Hukuku ,İstanbul, Beta Yayınevi 2004, s.16.

⁷ Aysel Çelikel, Günseli Gelgel, Yabancılar Hukuku ,İstanbul, Beta Yayınevi 2004, s.,s.17.

⁸ Özgecan Aydınsoy Yabancı Yatırımcıların Türkiye’deki Taşınmazlar Üzerindeki Aynı Hak Edinimi, Galatasaray Üniv. Yüksek Lisans Tezi. - 2009

1.2 YABANCI GERÇEK KİŞİLER

Hukukun hak sahibi saydığı varlıklar, biri gerçek kişi diğeri tüzel kişi olarak iki gruba ayrılır. Gerçek kişi “haklara ve borçlara ehil olan insanlar” olarak tanımlanır. Yabancılar hukukunda yabancı gerçek kişiye ilişkin yapılan tanımların en yaygın kullanılanı; “ülkesinde bulunduğu devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kimse” şeklindeki tanımdır.⁹ Bu tanımda yabancı kavramı vatandaşlık esasına dayanılarak tanımlanmıştır. Bu yüzden öncelikle vatandaşlık kavramının açıklığa kavuşturulması gereklidir. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası 66. maddesi; “*Türk Devleti’ne vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkes Türk’tür*” hükmündedir. 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununda ise yabancı; “*Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişiyi*” ifade etmektedir. Anayasa’nın 66. maddesi ve 5901 sayılı Kanun kapsamında Türk vatandaşlığını kazanamayan kişiler yabancı gerçek kişi statüsündedirler. Bu durumun doğal sonucu olarak Türk hukuku açısından yabancı kavramı yabancı devlet vatandaşı olanların yanı sıra, hiçbir devlet vatandaşlığına sahip olmayan vatansızları, mültecileri, muhacirleri de kapsamaktadır. Bu yüzden yabancı gerçek kişilerin kim olduğu tespit edilirken, yabancı devlet uyrukları, vatansızlar, göçmenler ve mültecilerin durumuna değinmek gerekmektedir. Buna göre yabancı gerçek kişi türlerini şu şekilde sıralayabiliriz.

1.2.1 Yabancı Devlet Uyrukları

Bu kapsamda değerlendirilebilecek gerçek kişi, bir ya da birden fazla devlete düzgün bir vatandaşlık bağıyla bağlı olan özel hukuk kişisidir. Bu durumdaki kişi uyruğu olduğu devlet ya da devletler dışındaki diğeri tüm devletler bakımından yabancı sayılmaktadır.¹⁰

1.2.2 Vatansızlar

Vatansızlar, hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan, hiçbir devletin vatandaşı sayılmayan kişilerdir.¹¹ Vatansızlar, hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı bulunmadıklarından tüm devletler bakımından yabancı olarak kabul edilmektedirler.¹²

⁹ Aydoğan Asar, Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları, Ankara 2004, s.7

¹⁰ Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri - İstanbul : Legal Yayıncılık, 2006, s.19

¹¹ Nuray Ekşi, Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular - İstanbul : Beta Yayınevi, 2011

¹² Vahit Doğan ve Hasan Odabaşı Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku - Ankara : Seçkin Yayıncılık, 2004. s.275

1.2.3 Mülteciler

Mülteci, vatandaşı bulunduğu ülkeyi, din veya ırk ayrımına dayanan nedenlerle ya da ekonomik veya politik görüşleri veya siyasi olaylar sonucu, iradesi ile yahut iradesi dışında terk etmek zorunda kalmış ve o ülkenin diplomatik korumasından yararlanamayan kişidir.¹³ Yine mültecilerin de hukuki durumunu düzenlemek için Birleşmiş Milletler öncülüğünde 28.07.1951 tarihinde Cenevre’de imzalanan “Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme” ye göre mülteci “İrkı, dini, uyrukluğu, belli bir sosyal gruba ait oluşu veya siyasal inançları yüzünden baskıya uğrayacağı yolunda haklı korkuları olması nedeniyle; uyruğu olduğu ülkenin (veya uyrukluğu yoksa mutad olarak oturduğu ülkenin) dışında bulunan ve; uyrukluğunda olduğu ülkenin korumasından yararlanamayan veya bu korkuları yüzünden yararlanmak istemeyen veya uyrukluğu yoksa, daha önce mutad olarak oturduğu ülkeye dönemeyen veya dönmek istemeyen kişi” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu tanımlardan da anlaşıldığı üzere mülteciler sığındıkları ülkeler bakımından yabancı statüsünde olacaktırdır.

1.2.4 Göçmenler

Göçmenler (muhacirler) 5543 sayılı İskân Kanunu’na göre; Türk soyundan gelen ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye’ye gelen kişileri ifade etmektedir. Tanımdan da anlaşılacağı gibi göçmen sayılabilmek için;

- Türk soyundan olmak,
 - Türk kültürüne bağlı olmak,
 - Türkiye’ye yerleşmek amacı ile gelmek
- şartlarını taşımak gerekmektedir.

Yine aynı kanunun 4.maddesi göçmen olarak kabul edilmeyecek kişileri şu şekilde belirlemiştir;

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

Göçmen olarak kabul edilenler bakımından Türk soyundan olmanın ve Türk kültürüne bağlılığın tayin ve tespiti, 5543 sayılı kanunun 7.maddesinde “Göçmen

¹³ Yılmaz Altuğ: Devletler Hususi Hukuku Bakımından Mülteciler. - İstanbul : Sermet Matbaası, 1967, s.201

olarak kabul ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile yapılır.” şeklinde düzenlenmiştir.

Yasada göçmenler özelliklerine göre 4 gruba ayrılmıştır.

-Serbest Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelip, Devlet eliyle iskân edilmelerini istememek şartıyla yurda kabul edilenlerdir.

-İskânlı Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, özel kanunlarla yurt dışından getirilen ve bu Kanun hükümlerine göre taşınmaz mal verilerek iskânları sağlananlardır

-Münferit Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yurdumuza yerleşmek amacıyla bir aile olarak gelenlerdir.

-Toplu Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, iki ülke arasında yapılan antlaşmaya göre yurdumuza yerleşmek amacıyla toplu olarak gelen ailelerdir.

5543 sayılı kanunun 8.maddesinde ülke sınırlarına giren iskânlı göçmenlerin yurda girdikten sonra geçici veya kesin iskânları için belirlenen yerlerin, serbest göçmenlerin ise yerleştikleri yerlerin en büyük mülki amirine müracaat ederek kendileri ve aile fertleri için "Vatandaşlığa Girme Beyannamesi" ni imzalamaları ve "Göçmen Belgesi" almaları gerektiği düzenlenmiştir. Yine aynı maddede, göçmen belgesinin iki yıl geçerli olduğu ve geçici kimlik belgesi olarak kullanıldığı düzenleme altına alınmıştır. Göçmen olarak kabul edilenler gerekli işlemlerin tamamlanmasından sonra Bakanlar Kurulu tarafından vatandaşlığa alınabilir. Küçükler anne ve babalarına, anne babaları yok ise kan ve kayın hısımlarına bağlı vatandaşlığa alınırlar.

1.2.5 Azınlıklar

Uluslararası hukukta genel kabul gören bir azınlık tanımı bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu Ayrımcılığın Önlenmesi ve Azınlıkların Korunması Alt Komisyonu raportörü Francesco Capotorti'nin 1978 yılında hazırladığı "Etnik Dinsel ve Dilsel Azınlıklara Mensup Kişilerin Haklarına İlişkin Çalışma" da yer verdiği tanımlamanın, daha sonraki

yapılmış olan tanım denemelerinin temel çerçevesini oluşturduğu kabul edilmektedir.¹⁴

Capotorti'nin tanımına göre azınlık, *“bir devletin nüfusunun geri kalanına göre sayısal olarak az olan, egemen konumunda bulunmayan, - o devletin vatandaşı olan - üyeleri nüfusun geri kalanından farklı etnik, dinsel ya da dilsel özelliklerine sahip olan ve kültürlerini, geleneklerini, dinlerini ya da dillerini korumaya yönelik üstü örtülü de olsa bir dayanışma duygusu gösteren bir grup”* tur.¹⁵

Daha ayrıntılı bir tanım içeren Avrupa Parlamenterler Meclisi'nin Ek Protokol Önerisi'nde ise ulusal azınlık;

- Bir devletin ülkesinde ikamet eden ve bundan dolayı o devletin vatandaşı olan,
- O devletle eskiden beri süregelen, sıkı ve sürekli bağlarını koruyan,
- Ayırt edici etnik, kültürel, dinsel ya da dilsel özellikler gösteren,
- O devletin ya da o devletin bir bölgesinin geri kalan nüfusundan sayıca az olmasına rağmen, yeterli derecede temsil edilen,

- Kültürleri, gelenekleri, dinleri ya da dilleri dahil olmak üzere, ortak kimliklerini oluşturan öğeleri hep birlikte koruma kaygısıyla yönlenen,

Kişiler grubu olarak ifade edilmiştir.¹⁶

Tanımlardan da görüldüğü gibi, azınlık kavramı ile yabancı kavramı eş anlamda değildir. Azınlıklar, yaşadıkları ülkenin vatandaşlığına sahip olduklarından, ülke hukukunun öngördüğü hak ve borçlara sahiptirler.

Türk hukuku bakımından, Lozan Barış Antlaşması kapsamında kabul edilen gayrimüslim azınlıklardan bahsedilebilir. Lozan Barış Antlaşması'nda azınlık olarak kabul edilen Gayrimüslim Türk vatandaşları, Anayasa'da kabul edilen vatandaşlık anlayışı (m. 66) ve vatandaşlar arasında ayırım yapılamayacağını kabul eden eşitlik ilkesi (m. 12) nazara alındığında, diğer vatandaşlardan herhangi bir farklılıkları yoktur.¹⁷

¹⁴ Naz Çavuşoğlu, Uluslararası İnsan Hakları Hukukunda Azınlık Hakları, Su Yayınları, Ankara, 2001, s. 35.

¹⁵ Naz Çavuşoğlu, Uluslararası İnsan Hakları Hukukunda Azınlık Hakları, Su Yayınları, Ankara, 2001s. 35.

¹⁶ Naz Çavuşoğlu, Uluslararası İnsan Hakları Hukukunda Azınlık Hakları, Su Yayınları, Ankara, 2001s. 38.

¹⁷Erdoğan Göger. , Yabancılar Hukuku - Ankara : Sevinç Matbaası, 1974, s. 29.

1.2.6 Özel Statülü Yabancılar

Milletlerarası teamül, milletlerarası örf ve âdet kuralları, milletlerarası antlaşmalar veya bazen de iç hukuk kurallarınca diğer yabancılardan özellik arz eden kişiler özel statülü yabancı olarak kabul edilmektedir. Bunlar hakkında kendi statülerine ait düzenleme özel kanun niteliğinde olduğundan öncelikle uygulanır. Yabancılar hakkındaki düzenlemeler ikinci derecede ya da özel bölümün dışındaki alanlarda uygulama alanı bulurlar. Özel statülü yabancılara örnek olarak ülke dışı kişiler, NATO mensupları, mülteci ve vatansızlar sayılabilir.

Ayrıca doğumla Türk vatandaşlığını kazanmış olup da yetkili makamlardan izin alarak Türk vatandaşlığından ayrılmış olan eski Türk vatandaşları da özel statülü yabancılar içerisinde mütalaa edilmektedir. Nitekim 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu madde 28 (1)" *Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoyları, bu maddede belirtilen istisnalar dışında Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler. Millî güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklıdır.*" hükmündedir.

1.3 YABANCI TÜZEL KİŞİLER

Hukukta belirli bir amaç çerçevesinde örgütlenmiş bazı insan ve mal toplulukları tek bir "varlık" niteliğinde kabul edilmiş ve bu topluluklara da insan gibi hak sahibi olmak yükümlülük ve borç yüklenebilme olanağı tanınmıştır. Bu gibi mal ve insan topluluklarına hukukta tüzel kişi adı verilir. Gerçek kişi olan bireylerin kanunun öngördüğü biçimde güçlerini bir araya getirerek kurdukları topluluklar tüzel kişi olarak nitelenir ve oluşan bu topluluk kendini oluşturan bireylerden bağımsız bir kişilik kazanır.¹⁸ Tüzel kişiler kendi içlerinde; şirketler, dernekler ve vakıflar olmak üzere üç ana başlık hâlinde incelenmektedirler. Bunların tabiiyetlerinin tespitine yarayan ölçütlerin belirlenmesi, hangi tüzel kişilerin yabancı olduğunu da tespit edecektir.

Mukayeseli hukukta tüzel kişilerin yabancılığın tespitinin yapılabilmesi için tüzel kişilerin ortaklarının tabiiyeti, ortaklık merkezinin bulunduğu yer, ortaklığın denetimini elinde bulunduran devletin vatandaşlığı, ortaklığın kurulduğu yer ve

¹⁸ Bilge Öztan, Medeni Hukukun Temel Kavramları - Ankara : Turhan Kitabevi, 2012.:s.222

sermayenin toplandığı ülke olmak üzere beş ölçüt esas alınmaktadır.¹⁹ Bu ölçütler Türk hukukunda, tüzel kişilerin tabiiyetinin tespitinde de kabul edilmektedir. Nitekim 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununda “merkezleri Türkiye dışında bulunan ticari işletme” kavramı kullanılmaktadır. Benzer şekilde Dernekler Yönetmeliğinin 4. maddesine göre, yabancı dernek kavramı, merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile merkezleri yurt dışında bulunan kâr amacı gütmeyen kuruluşları ifade eder. Böylece ticaret şirketlerinin, derneklerin ve kâr amacı gütmeyen diğer uluslararası kuruluşların yabancılık vasfının tayininde merkezlerinin bulunduğu yer esas alınmıştır.

2 YABANCILAR HUKUKU

Yabancı kavramı açıklandıktan sonra yapılması gereken ikinci şey, yabancılar hukukunun kapsamının tespit edilmesidir. Yabancılar hukukunun kapsamının tespiti, yabancılara tanınan hakların hukuki niteliği ve gerekçesini de ortaya koyacaktır.

Yabancılar hukuku; ülkede bulunan yabancıların ülkede bulunan hak ve özgürlüklerin hangilerinden yararlanabileceğini ve yararlanamayacağını inceleyen maddi hukuk kurallarından oluşan hukuk dalıdır.

2.1 YABANCILARA TANINACAK HAKLARIN KAPSAMI

Yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusu incelemeye geçilmeden önce bunlara uygulanacak kural ve düzenlemelerin uluslararası hukuktaki şekli ile yabancılara tanınacak hakların kapsamı ve Türk yabancılar hukukunun genel ilkelerine değinmenin faydalı olacağı düşünülmektedir.

Yabancılar hukukunda hakların yabancılara ne ölçüde verileceği, sınırlamaların hangi düzeyde olacağını tespitinde faydalanılabilecek iki temel prensip bulunmaktadır.

2.1.1 Yabancı ile Vatandaşın Eşitliği Prensibi

Yabancı ile ülke vatandaşının eşitliği prensibi, ülke vatandaşının tabi olduğu hukuka yabancı da tabi olmasını öngörür.²⁰ Bu prensip yabancıya, bir ülkede vatandaşlara uygulanan rejimin aynısının uygulanmasını öngörmektedir.

¹⁹ Bahar Üstündağ, Türk Hukunda Yabancıların Taşınmaz Edinimi, Gazi Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi. - 2010.

²⁰ Resul Uysal, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Ülkemizde Taşınmaz Edinmesine İlişkin Hukuksal Özet Bilgi; HKMO Ankara Şubesi, Yıl:2 S:3 Ankara, 2005, s.46.

2.1.2 Adaletin Milletlerarası Standardı Prensibi

Hakların kapsamının değil her devletçe kabul edilebilecek asgari adalet standartların gereğini kabul eder.²¹ Eşitlik prensibinden farklı olarak bu prensipte bir devletin sorumluluğunun doğabilmesi için ülkenin kendi vatandaşına tanıdığı haklar ile yabancıya tanımış olduğu hakların aynı olmasına bakılmaz. Bu prensipte bir ülkenin sorumluluğunun doğabilmesi için ülkenin, yabancıya milletlerarası hukukun genel kabul gören ve kişilere tanınması gereken asgari hakları tanımaması gerekir.²² Eşitlik prensibinde ülkenin sorumluluğunun kaynağı iç hukuka dayanırken, bu prensipte bir devletin sorumluluğu milletlerarası hukuk tarafından belirlenmektedir ve bir devlet kendi ülkesinde geçerli olan hukuk kurallarını uygulayarak, milletlerarası hukukta geçerli olan ve bu hukuka dayanan sorumluluktan kurtulamaz.²³

2.2 YABANCILAR HUKUKUNA HÂKİM OLAN İLKELER

Yabancılar hukukuna hâkim olan ilkeler kaynağını milletlerarası hukuktan almaktadır. Milletlerarası hukukun kaynakları ise antlaşmalar, milletlerarası teamül, hukukun genel ilkeleri, mahkeme kararları ve doktrin olarak sayılabilir.²⁴

Türk yabancılar hukukuna hâkim olan genel ilkeler, Türkiye'nin yapmış olduğu ikili ve çok taraflı antlaşmalar ile Anayasa'da yer alan hükümlerden hareketle tespit edilebilir. Dolayısıyla, bu konuda iç hukukta, uluslararası sözleşmelerde ve uluslararası teamül kurallarında somutlaşan bazı esaslar bulunmaktadır.

2.2.1 Eşitlik Esası

Bu sisteme göre yabancılar ile vatandaşlar eşit hak ve özgürlüklere sahiptirler. Genel olarak ya da bazı haklar için eşitlik esası kabul edilebilir. Kural eşitlik ancak istisnai olarak hak ve özgürlüklerde sınırlama getirilebilir. Sınırlama açıkça kanunda belirtilmelidir. Nitekim Anayasa'nın "*Yabancıların durumu*" başlığını taşıyan 16. maddesinde; "*Temel hak ve hürriyetler yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir.*" hükmü yer almaktadır. Bu hükümden anlaşılacağı üzere, uluslararası hukuka uygun olarak kanunla sınırlama getirilmediği

²¹ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TKGGM Uzmanlık Tezi. - Ankara, 2012.

²² N. Ayşe Odman Boztosun, Şükran Ekecik, Akın Ünal, Gündüz Alp Aslan, Pınar Turgut, Hüseyin Akif Karaca: Yabancıların Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerinde Hak Edinimi. HKMO Ankara Şubesi, Yıl:2 S:3 (Ankara, 2005), s.58

²³ Aysel Çelikel, Günseli Gelgel, Yabancılar Hukuku, İstanbul, Beta Yayınevi 2004, s. 28-29.

²⁴ Gülören Tekinalp, Türk Yabancılar Hukuku - İstanbul : Beta Yayınları, 2003

takdirde, vatandaş ile yabancılar temel hak ve özgürlüklerden eşit şekilde yararlanırlar.

2.2.2 En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı

Daha çok devletlerin yapmış oldukları ikili antlaşmalarda görülen bu ilkeye göre, ikili antlaşmanın bir tarafı olan devletin vatandaşı, diğer akit devletin ülkesinde, onun vatandaşı gibi olmamakla birlikte, bu konuda en iyi işlem gören üçüncü bir devlet vatandaşı gibi işlem görmektedir²⁵

Genellikle ikamet, ticaret, gümrük ve konsolosluk antlaşmalarında yer alan bu kayıt, lehine böyle bir hak tanınmış olan devlet vatandaşlarının, hakkı tanıyan devletin ülkesinde üçüncü devlet lehine o konuda tanınmış ve tanınacak olan hakların aynından yararlanma imkânını verir.²⁶

Uluslararası sözleşmelerde en çok gözetilen ulus kaydı, giriş, çıkış, ikamet ve yerleşme hakları ve bu konuda ödenecek harç ve resimler, taşınır ve taşınmaz mal edinme, ticaret şirketlerinin faaliyeti, ödeyecekleri vergiler, gümrük indirimleri gibi birçok konuda kabul edilmiştir.²⁷

2.2.3 Mukabele-i Bilmisil (Karşı İşlem)

Karşı işlem, devletin, yabancı bir devlet ülkesinde bulunan kendi vatandaşı gerçek ve tüzel kişilerin çeşitli türdeki haklarını ihlâl eden fiillerine karşı, aynı şekilde mukabele ederek gereken kararları almasıdır.²⁸ Genellikle mukabele-i bilmisil, bir devletin diğer devletin kendi vatandaşlarının haklarını ihlâl eden davranışlarına karşı kendisinin benzer kararlar alarak karşılık vermesi şeklinde gerçekleşmektedir. Bu nedenle mukabele-i bilmisil tedbiri, bütün yabancılar için değil, sadece hakkında bu tedbir kararı alınan devlet vatandaşları için tatbik edilir.

Türk hukukunda da karşı işlem esası mevzuatımızda yer bulmuştur. 28.5.1927 tarihinde çıkarılmış olan 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanununda, Türk

²⁵ Vahit Doğan ve Hasan Odabaşı Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku - Ankara : Seçkin Yayıncılık, 2004, s. 278; Işıl Özkan, Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı”, Prof. Dr. Osman F. Berki’ ye Armağan - Ankara : AÜHF Yayını, 1977.s. 672; Yılmaz Altuğ, Arazi İktisabı, İstanbul : Sulhi Garan Matbaası, 1976, s. 12

²⁶ Aysel Çelikel, Günseli Gelgel, Yabancılar Hukuku ,İstanbul, Beta Yayınevi 2004, s. 28-29, s. 60-62; Hüseyin Pazarcı, Uluslararası Hukuk. - Ankara : Turhan Kitabevi, 2003, s.88; Bülent Çiçekli, Yabancıların Çalışma İzinleri . - Ankara : Türkiye İşverenler Sendikaları Konfederasyonu Yay., 2004.s. 47.

²⁷ Aysel Çelikel, “Türk Yabancılar Hukukunun Genel İlkeleri”, Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler, Bilimsel Toplantı, İstanbul 1998, s. 98.

²⁸ Aysel Çelikel, “Türk Yabancılar Hukukunun Genel İlkeleri”, Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler, Bilimsel Toplantı, İstanbul 1998, s. 98

vatandaşlarının mülkiyet haklarını kaldıran ya da kısıtlayan devletlerin uyruklarının Türkiye'de ki taşınır ve taşınmaz malları üzerinde Bakanlar Kurulu kararı ile "mukabele bil-misil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit" konulabileceğini belirtmektedir.²⁹

2.2.4 Karşılıklılık (Mütekabiliyet)

Karşılıklı muamele, en aşağı iki devlet arasında uygulanan ve ülkelerinde diğerinin vatandaşlarına aynı mahiyetteki hakları tanımalarını ifade eden bir esastır.³⁰

Uluslararası hukukta karşılıklı işlem sıklıkla kullanılmaktadır. Yabancılar Hukuku bakımından karşılıklı işlem ilgili devletin mevzuatında açıkça belirtilen hallerde uygulama alanı bulur.

Türk hukukunda da karşılıklı muamele esası mevzuatımızda yer bulmuştur. Yabancıların Çalışma İzinleri Hakkında Kanununun 2. maddesine göre de, yabancılar karşılıklılık ilkesi çerçevesinde çalışma izninden muaf tutulabilirler.

2.2.5 Müktesep Haklara Saygı

Yabancılar hukukunda kazanılmış haklar, bir yabancının yürürlükte olan hukuk düzenine uygun olarak kazandığı hakların o hukuk kurallarının zaman içinde değişmesi halinde korunması esasına dayanır.³¹ Burada belirtilen müktesep haklar özel hukuktaki haklardır.³² Türk hukukunda da bu ilke gözetilerek düzenleme yapılan birçok yasa kuralı mevcuttur. Örneğin, Köy Kanunu kabul edilmeden evvel köylerde ikamet eden veya taşınmaz mala sahip olan yabancıların bu haklarının saklı olduğu belirtilmiştir. Ayrıca Lozan Antlaşmasıyla cemaat vakıflarının Osmanlı İmparatorluğu döneminde edinmiş oldukları taşınmazlar üzerindeki hakları aynen korunmuştur.

²⁹ Vahit Doğan ve Hasan Odabaşı Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku - Ankara : Seçkin Yayıncılık, 2004.

³⁰ Aysel Çelikel, Günseli Gelgel, Yabancılar Hukuku, İstanbul, Beta Yayınevi 2004,, s. 58-60

³¹ Aysel Çelikel, Yabancılar Hukuku, İstanbul, Beta Yayınevi s. 65

³² Gülören Tekinalp, Türk Yabancılar Hukuku - İstanbul : Beta Yayınları, 2003

İKİNCİ BÖLÜM

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ

1 TARİHSEL SÜREÇ

Tarihin belirli dönemlerinde birçok devlet yabancıların ülkelerinde gayrimenkul edinimini yasaklayıcı düzenlemeler getirirken; günümüzde özellikle küreselleşmenin ve serbest piyasa ekonomisine geçişin de etkisiyle bu engellemeler belirli prensipler çerçevesinde asgari düzeye indirgenmeye çalışılmaktadır.

Ülkemiz açısından durum incelendiğinde belirli dönemlerde farklı haklar tanındığı görülmektedir. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme haklarının tarihsel gelişimi ve bugünkü durumu, Osmanlı Hukukunun izlerini taşımaktadır. Bu nedenle ülkemizde yabancıların taşınmaz edinimini iki döneme ayırarak inceleyebiliriz:

- 1.Cumhuriyet Öncesi Durum
- 2.Cumhuriyet Sonrası ve Bugünkü Durum

1.1 CUMHURİYETTEN ÖNCEKİ DURUM

1.1.1 Lozan Antlaşması Öncesi Durum

Osmanlı Devletinde, istisnai nitelikteki bazı fermanlar bir kenara bırakıldığında, 1868 tarihine kadar yabancı gerçek kişilerin Osmanlı ülkesinde taşınmaz mal edinmelerine ilişkin herhangi bir hak tanınmadığı görülmektedir.³³

Bu dönemde yabancılarla birçok imtiyaz tanınmışken, taşınmaz mal edinme hakkının tanınmamış olmasının sebeplerinden biri, yabancıların İslam topraklarında daimi bir şekilde yerleşmesini kabul etmeyen İslam hukukundaki hükümlerdir.³⁴ Osmanlı Devleti, zaman zaman çıkardığı fermanlarla, bir şekilde yabancıların mülkiyetinde bulunan taşınmazların Türk tebaasına satılmasını emretmiştir.³⁵ Diğer sebep ise bu dönemde, insanların belirli bir toprağa bağlı olmaları arzu edildiğinden, yabancı bir ülkede uzun süre kalan kişilerin tabiiyetlerinin değiştiği kabul

³³ Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul Legal Yayınevi, 2006, s. 55

³⁴ Yılmaz Altuğ, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1976, s. 55; Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul Legal Yayınevi, 2006,s.55; Fügen Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 1997,s.40

³⁵ Yılmaz Altuğ, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1976, s.56

edilmekteydi.³⁶ Derebeylik esasları uyarınca devletler, vatandaşları üzerindeki egemenlik haklarının sona ermesi anlamına gelen böylesi bir ihtimalin gerçekleşmesine sebebiyet vermemek için, vatandaşlarının yurt dışı ikamet ve seyahatlerini tahdit etmişlerdir. Bu itibarla, Osmanlı ülkesine gelmeleri ve ikametleri kısıtlanan yabancı devlet vatandaşlarının, taşınmaz edinimleri, mensup oldukları devletlerce evleviyetle yasaklanmıştı.³⁷ Bununla birlikte söz konusu dönemde dahi, yabancıların Osmanlı ülkesindeki taşınmaz mallar üzerinde muvazaa yoluyla fiilen bir kısım haklar elde ettikleri ifade edilmektedir.³⁸ Bu sebeple Osmanlı Devleti tarafından zaman zaman yayınlanan fermanlarda, her nasılsa yabancıların uhdesine geçmiş toprakların Türk tebaasına satılması emredilmiştir.³⁹

Ancak zamanın gerekleri ve uluslararası ilişkilerin artması ile yabancılara diğer bazı hakların yanı sıra, taşınmaz edinme hakkının da tanınması sonucunu doğurmuştur. Bu nedenle, 28.02.1856 tarihinde kabul edilen Islahat Fermanında yabancılara Osmanlı Devletinde toprak edinebilecekleri vaadinde bulunulmuştur.⁴⁰ Bu vaadin bir gereği olarak 7 Safer 1284 (8 Haziran 1868) tarihinde kabul edilen “Tebaa-i Ecnebiyenin Emlâke Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun” (Safer Kanunu) ile Türk hukukunda yabancıların taşınmaz mal edinimi konusundaki ilk yasal düzenleme yapılmıştır.⁴¹ Bu kanun 1, 2 ve 5. maddeleri yabancılara tanınmış olan taşınmaz edinme hakkının kapsamını, sınırlarını ve yararlanma şartlarını düzenlemiştir.⁴² Safer Kanun ile getirilen düzenlemeye göre gerçek kişiler için taşınmaz iktisabında tebaaya temsil sistemi (tebaa ile eşit şartlarda) kabul edilmiştir. Bu durumun iki istisnası vardır. Biri taşınmazın edinileceği toprağın vasfına diğeri de yabancının niteliğine ilişkindir.

³⁶ Yılmaz Altuğ, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1976, s. 55.

³⁷ Yılmaz Altuğ, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1976, s. 55.

³⁸ Fügen Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 1997, s. 41, 42

³⁹ Yılmaz Altuğ, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1976, s. 56.

⁴⁰ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TKGGM Uzmanlık Tezi. - Ankara, 2012

⁴¹ Ufuk Yeşil, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri, Gazi Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2006,

⁴² Hale Kutluay, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri, Galatasaray Üniv Yüksek Lisans Tezi. - 2012,

Kanunun 1. maddesine göre yabancılar, Hicaz toprakları haricinde tüm imparatorluk topraklarında, köylerde ve şehirde bulunan her nevi taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı iktisap edebileceklerdir. Hicaz toprakları Mekke ve Medine'yi kapsamaması nedeniyle Osmanlı Devletinde kutsal sayıldığından, yabancıların bu bölgede arazi iktisabı yasak tutulmuştur. Ayrıca, doğuştan Osmanlı tabiiyetinde bulunup da, sonradan izin almaksızın tabiiyet değiştirmiş oldukları için tabiiyetten ıskat edilenler bu Kanun hükümlerine dayanarak taşınmaz mal edinemeyeceklerdir.⁴³

Kanunun 2. maddesinde de, taşınmaz malların alımı, satımı ve kullanımı açısından yabancılara Osmanlı vatandaşları ile aynı muamelenin yapılacağı; Osmanlı vatandaşlarının taşınmaz edinimine ilişkin mükellef oldukları ve olacakları tüm resim ve vergilerin yabancılar tarafından da ödeneceği, taşınmazlarla ilgili davaların Osmanlı Mahkemelerinde görüleceği belirtilmiştir.⁴⁴

Safer Kanunu'ndan yararlanacak ülkeler, Kanuna eklenen bir protokol⁴⁵ ile belirlenmiştir. Fransa, İsveç, Norveç, Belçika, İngiltere, Avusturya, Danimarka, Prusya, İspanya, Yunanistan, Rusya, İtalya, Felemenk, ABD, Portekiz, İran ve Romanya bu protokolü imzalamıştır.⁴⁶ Bu protokolü imzalayan devletler dışındaki devlet vatandaşlarının Osmanlı'da taşınmaz edinmesi mümkün değildi.

Yabancıların Osmanlı ülkesindeki taşınmazlara ilişkin tasarrufları 1868 tarihli Safer Kanunu'na göre Birinci Dünya Savaşına kadar devam etmiş, 1914 (2 Kasım 1330) tarihli Kapitülasyonların Kaldırılması Hakkındaki Kanunla (Kavanin-i Mevcudedde Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı), bütün kanun ve nizamlarda eski antlaşmalara dayanan ve yabancılara tanınan mali, idari ve adli ayrıcalık hükümleri kaldırılmıştır.⁴⁷

1.1.2 Lozan Antlaşması İle Oluşan Durum

Yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda 24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Barış Antlaşması bir dönüm noktası olmuştur. Lozan Antlaşması ile Türkiye

⁴³ Hale Kutluay, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri, Galatasaray Ünv Yüksek Lisans Tezi. - 2012

⁴⁴ Fügen Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 1997.

⁴⁵ Hale Kutluay, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri, Galatasaray Ünv Yüksek Lisans Tezi. - 2012,

⁴⁶ Hale Kutluay, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri, Galatasaray Ünv Yüksek Lisans Tezi. - 2012,

⁴⁷ Kadir Kırmacı, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukuki ve Mekânsal Boyutların Analizi, Gazi Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007.

Sefer Kanunuyla benimsediği tebaaya temsil sistemini (tam bir eşitliği öngörür) terk ederek ahdi mütekabiliyet esasını kabul etmiştir.⁴⁸ Lozan Barış Antlaşması'na ekli "İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelenamesi" nin 23 Ağustos 1923 tarihinde 341 sayılı Kanun ile kanunlaşması neticesinde tebaaya temsil sistemi terk edilmiş, mütekabiliyet esası kabul edilmiştir.⁴⁹ Mukavelenin 1. maddesine göre Lozan Antlaşmasına taraf olan devletlerin vatandaşlarının ülkemizde tam bir karşılıklılık esasına göre taşınmaz edinebilecekleri belirtilmiştir. Sözleşmeye taraf devletler Fransa, İngiltere, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya ve Yugoslavya'dır.⁵⁰ Böylece yabancıyı taşınmaz edinimi konusunda uyrukusuna eş kılan devletimiz tam egemenliğe doğru çok önemli bir adım atmıştır.

Bu sözleşmeye taraf olmayan devlet vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri ise 22 Temmuz 1931 tarihinde 1868 sayılı özel bir kanunla düzenlenmiştir. Buna göre yabancı bir devlet ile Osmanlı Devleti arasında bu konuya ilişkin bir sözleşme imzalanıncaya kadar, Bakanlar Kuruluna, yabancı devlete; "en çok gözetilen ulus kaydı" ilkesi gereği, fakat iki yılı aşmamak üzere geçici ikamet arasında bir sözleşme imzalanmaması halinde elde edilen arazinin tasfiyesi yapılacaktır.⁵¹

Lozan Antlaşmasına bağlı İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesi 20. maddesi uyarınca, Sözleşme 7 yıl sürelidir ve sona ermesinden 1 yıl önce taraflardan herhangi biri fesih beyanında bulunmadığı müddetçe geçerli olacak, fesih tebliğ edilirse feshin tebliği tarihinden itibaren 1 yıl geçmesinden sonra hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır. Türkiye'nin, bu hükme dayanarak Sözleşmenin imzalanmasından 7 yıl sonra 1930 yılında fesih iradesini bildirmesiyle Sözleşme yürürlükten kalkmıştır.⁵²

1.2 CUMHURİYET SONRASI VE BUGÜNKÜ DURUM

Cumhuriyetin ilanından sonraki dönem incelendiğinde yabancıların taşınmaz edinimine farklı konularla ilgili olan kanunların içeriğinde yabancılarla ilişkin

⁴⁸ Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul Legal Yayınevi, 2006,s.63

⁴⁹ Yılmaz Altuğ, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları,1976

⁵⁰ Hasan Tahsin Fendoğlu, Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı, Ankara 2008, s.67; Yılmaz Altuğ, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları,1976, s. 94.

⁵¹ Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul Legal Yayınevi, 2006, s. 60.

⁵²Galip Esmer, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili- Ankara : Olgaç Matbaası, 1984. s. 553

hükümlerin yer aldığı, yabancıların taşınmaz mal edinmesini düzenleyen mevzuatın dağınık olduğu görülmektedir. Bu bölümde hukukumuzda Cumhuriyetin ilanından günümüze kadar yabancı gerçek kişilerin mülkiyet edinimi ile ilgili düzenlemeler incelenmiştir.

1.2.1 T.C. Anayasalarında Yer Alan Düzenlemeler

1921 Anayasası, mülkiyet hakkına ilişkin herhangi bir hüküm içermemektedir. Bununla birlikte, öğretide, bu durumun yaratmış olduğu boşluğun aslında bir eksiklik olmadığı, 1876 Kanun-i Esasi’de düzenleme altına alınmış olan haklardan biri olan taşınmaz mal edinme hakkının Kanun-i Esasi’de yer alan hükümler çerçevesinde bu dönemde de geçerli olduğu görüşü hâkimdir.⁵³

1.2.1.1 1924 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı

1924 Anayasası klasik hak ve hürriyetler arasında mülkiyet hakkına da yer vermiştir. Anayasa’nın 70. maddesine göre mülk edinme ve malını kullanma hakkı Türklerin tabii haklarından sayılmıştır.⁵⁴

1924 Anayasası 71. maddesi “*Can, mal, ırz, mesken her türlü taarruzdan masundur.*” hükmündedir. Bu düzenleme ile malın dokunulmazlığı prensibini vatandaş-yabancı ayırımı yapmadan benimsemiş ve Anayasal güvence altına almıştır.

1924 Anayasası 79. maddesinde ise mülk edinmenin ve malların tasarrufuna dair hakların sınırının kanunla belirleneceği hükme bağlanmıştır.⁵⁵

Söz konusu maddelere ve Anayasa metninin geneline bakıldığında yabancıların taşınmaz mal edinmesine müsaade eden bir sistemin benimsenmediği görülmektedir. Ancak 71. maddedeki düzenleme karşısında yabancıların miras veya başka yasal yollardan taşınmaz mal edinmeleri durumunda yabancıların bu mallar üzerindeki haklarının Anayasa ile güvence altına alınmış olduğu da söylenebilir.⁵⁶

1.2.1.2 1961 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı

1961 Anayasasında taşınmaz mal edinme hakkı “*Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler*” başlığı altında 36. maddede düzenlenmiştir. Söz konusu madde “*Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla*

⁵³ Selim Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*, İstanbul Legal Yayınevi, 2006, s. 51

⁵⁴ Suna Kili ve A. Şeref Gözübüyük, *Senedi İttifaktan Günümüze Türk Anayasa Metinleri*, İstanbul 2006, s. 143

⁵⁵ Esin Örcü, *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlanması*, İstanbul 1976, s. 22.

⁵⁶ Selim Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*, İstanbul Legal Yayınevi, 2006, s.52

sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükmünde olup yabancıların taşınmaz edinimini engeller nitelikte değildir. Ancak yabancıların mülkiyet hakkının kamu yararının gerektirmesi durumunda kanunla sınırlandırılabilceğini belirtmiştir.

1961 Anayasası 37. maddeye göre; *“Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini gerçekleştirmek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlamak amacıyla gereken tedbirleri alır.”* Burada çiftçinin tabiiyetinden bahsedilmemiştir. Dolayısıyla Türkiye’de çiftçilik yapan yabancıların da Türkiye’de çıkarılacak olan toprak kanunlarından faydalanması hukuken mümkün sayılmaktadır.

Bununla birlikte, Anayasanın, “Temel Hak ve Ödevler” başlığını taşıyan ikinci kısmının, “Genel Hükümlere” ayrılmış birinci bölümünde “Yabancıların Durumu” adıyla yer alan 13. maddesi *“Bu kısımda gösterilen hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak, kanunla sınırlanabilir”* hükmündedir. Dolayısıyla yabancıların mülkiyet hakkı milletlerarası hukuka uygun olmak ve bir kanuni düzenlemeye dayanmak suretiyle ile sınırlanabilmektedir.

1.2.1.3 1982 Anayasasında Taşınmaz Mal Edinme Hakkı

Halen yürürlükte olan 1982 Anayasasında temel hak ve hürriyetlerden yararlanma bakımından vatandaş yabancı ayırımına yer verilmemiş eşitlik esasını kabul etmiştir. Nitekim 1982 Anayasanın 12.maddesine göre *“Herkes, kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir.”* Ancak Anayasa’da yabancıların temel hak ve hürriyetlerden yararlanmasına vatandaşlardan farklı bir kısım sınırlamaların getirilebileceği de kabul edilmiştir. Yabancıların temel hak ve hürriyetlerine getirilecek sınırlamaların içerik ve kapsamı Anayasa’nın 12.maddesinde *“Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir.”* hükmü ile tespit edilmiştir. Ayrıca Anayasa’nın 35.maddesi *“ Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”* hükmündedir. Anayasa’da yer alan bu hükümler birlikte değerlendirildiğinde, vatandaş ile yabancıların eşitliği prensibi kabul edilmiş olmasına rağmen, kanun koyucu gerekli görülen hâllerde, yabancıların ülkede yararlanabilecekleri haklara bir kısım kısıtlamalar getirilebilecektir.

1.2.2 Yasal Düzenlemeler

1.2.2.1 03.03.1924 Tarih ve 431 Sayılı Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun

431 sayılı Kanun Osmanlı Devletinde padişahlık yapmış olanlar ile Osmanlı Hanedanına mensup kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinmeleriyle ilgili konuları düzenlemiştir.

Bu kanun ile hilafet ilga edilmiş ve Osmanlı Hanedanına mensup kadın ve erkek üyeler ve damatlar ile hanedana mensup kadınların çocukları, Türkiye Cumhuriyetinde ikamet etme hakkından daimi olarak mahrum edilmiştir. Kanun ile padişahlık yapmış kişilere ait gayrimenkullere millet adına el konularak mülkiyeti kamuya intikal ettirilmiştir.

Kanunun 7. maddesinde hanedan mensuplarının mallarını 1 yıl içinde hükümetin kontrolü altında tasfiye etmelerini, tasfiye etmedikleri takdirde bunun Hükümetçe yapılacağını ve bedellerinin kendilerine verileceğini hükme bağlamıştır.⁵⁷

Kanunun 8.maddesi ile de Osmanlı İmparatorluğunda padişahlık yapmış kimselerin Türkiye Cumhuriyeti arazisi dâhilindeki tapuya kayıtlı taşınmaz malların hazineye intikal ettiği kabul edilmiştir.⁵⁸

431 sayılı Kanun’a 16.06.1952 tarih ve 5958 sayılı Kanun ile bazı maddeler ilave edilmiştir. İlave edilen maddelere bakıldığında Kanun kapsamına giren kişilerin Türk vatandaşlığına alınabilmeleri ve ülkede gayrimenkul edinebilmelerine imkân tanındığı görülmektedir. Buna göre, fiilen padişahlık yapmamış olmakla birlikte, padişah ailesine mensup olmaları nedeniyle mülkiyet hakları tamamen sona erdirilmeyen, ancak taşınmazlarını tasfiye etmek zorunda kalan kişilerin yürürlükteki mevzuata uygun olarak yeniden gayrimenkul edinebilecekleri hüküm altına alınmıştır.⁵⁹

⁵⁷ Kadir Kırmacı, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukuki ve Mekânsal Boyutların Analizi, Gazi Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007, s 54

⁵⁸ Kadir Kırmacı, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukuki ve Mekânsal Boyutların Analizi, Gazi Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007, s 55

⁵⁹ Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul Legal Yayınevi, 2006, s. 62-63.

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

Türkiye, Lozan Antlaşması'nın imzası sırasında kabul edilen 8 numaralı protokol ile genel af çıkarılmasını kabul etmiş ancak yüz elli kişinin Türkiye'de bulunmasını ve ikametini yasaklama hakkını saklı tutmuştur. Türk hükümeti bu şahıslardan ülkede bulunanları sınır dışı edebilecek ve yabancı ülkede bulunanları Türkiye'ye gelmekten men edebilecektir. Bu protokol gereğince ilan edilen 487 sayılı Genel Af Kanununun 3. maddesi ile 8 numaralı protokolda sayılan yüz elli kişi genel af kapsamı dışında tutulmuştur. 10.9.1924 tarih ve 880 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yüzelliliklerin, taşınır ve taşınmazlarını dokuz ay içinde tasfiye etmeleri için süre verilmiş, bu süre sonunda tasfiye edilmemesi halinde malların tasfiyesinin bedelleri adı geçen şahıslar adına bloke edilerek hükümetçe yapılacağı karara bağlanmıştır.⁶⁰

28.5.1927 tarih ve 1064 sayılı Kanunla Lozan'da imzalanan genel af beyannamesinde bahsedilen yüz elli kişilik listede isimleri bulunan şahıslar Türk vatandaşlığından çıkarılmışlardır. Bu Kanunla yüzellilikler Türkiye'de mülk edinme ve miras haklarından mahrum bırakılmışlardır.⁶¹

29.6.1938 tarih ve 3527 sayılı Af Kanununun 2. maddesi ile Lozan'da af kapsamı dışında tutulan 150 kişi affedilmiş ve 1064 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak 16.7.1938 tarihinden önce 1064 sayılı Kanundan doğan bütün hukuki işlem ve neticeler saklı tutulmuştur.⁶²

1.2.2.3 İkamet Mukavelenamesi Akdedilmeyen Devletlerle Yapılacak Muvakkat Mukavelename Hakkında Kanun

Lozan Antlaşması ve buna bağlı olarak imzalanan İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Sözleşme'ye göre, yabancıların gayrimenkuller üzerindeki hakları karşılıklılık şartına bağlanmıştır. Ancak Sözleşme'ye taraf olmayan devlet vatandaşlarının durumuna ilişkin Türk hukukunda herhangi bir düzenleme

⁶⁰ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara, 2012

⁶¹ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara, 2012

⁶² Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara, 2012

bulunmamaktadır. Bu kanun, mevzuattaki boşluğu doldurmak amacı ile kabul edilmiştir. Kanuna göre, “*Herhangi bir ecnebi Devletle kati ikamet mukavelenamesi akit ve tatbik edilinceye kadar İcra Vekilleri Heyeti o devletle iki seneyi tecavüz etmemek üzere ve en ziyade müsaadeye mazhar millet muamelesi esasına göre muvakkat ikamet itilafı akdine mezundur.*” Hükümden de anlaşıldığı gibi, kanun Bakanlar Kurulu’na geçici ikamet itilafı yapma yetkisi vermiştir. Yani, yabancı bir devlet ile ikamet sözleşmesi yapıncaya kadar, bu kanunda yer alan imkândan yararlanılabilecek, hükümet, en fazla gözetilen ulus esasına binaen geçici ikamet antlaşması imzalayabilecektir.⁶³

1.2.2.4 Medeni Kanun

Medeni Kanun’un 683. maddesi mülkiyet hakkını düzenlemiştir. Bu madde “*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.*” şeklindedir.

Bu madde ile malın maliki olan kişiye, malını yasal düzenlemeler içinde yer alan kurallara uymak şartıyla dilediği gibi kullanma, malı üzerinde tasarrufta bulunma, bu hakların haksız yere engellenmesi halinde dava açma hakkı tanınmıştır. Maddede belirtilen “*kimse*” terimi ile Anayasada yer alan “*herkes*” teriminin paralellik taşıdığı söylenebilir. Dolayısıyla Medeni Kanun anlamında yabancıların da mülkiyet ve buna bağlı olarak taşınmaz mallar üzerinde vatandaş gibi hak sahibi olduklarını kabul etmek gerekir. Ama bu hak sahibi olma durumu, kanunlarda öngörölmüş sınırlamalara ve şartlara uymak koşuluyla gerçekleşebilir.⁶⁴

Medeni Kanun’un taşınmaz mülkiyetine dair hükümlerin yer aldığı 4. kitabında (683 vd. maddeler), taşınmaz malın mahiyeti, konusu, sınırları, kazanılması ve kaybedilmesine ilişkin konular düzenlenmiş olup yabancıların taşınmaz edinmeleri ile ilgili bir hüküm bulunmamaktadır.⁶⁵

⁶³ Şener Elçi, Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Edinimi ve 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Önceki Kanuni Düzenleme ile Karşılaştırılması:Kazan İlçesi Örneği, Karadeniz Teknik Üniv. Yüksek Lisans Tezi, Trabzon, 2015

⁶⁴ Isıl ÖZKAN: Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı, Prof. Dr. Osman F. Berki’ ye Armağan, AÜHF Yayını (Ankara, 1977), s.686.

⁶⁵ Fügen Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 1997.

1.2.2.5 2644 Sayılı Tapu Kanunu

Lozan Antlaşmasının yürürlük süresinin sona erme tarihi olan 1930 yılından sonra yabancıların Türkiye’de taşınmazlar üzerinde sahip olabilecekleri haklar, esas itibarıyla 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda ile düzenlenmiştir. Bu kanunda zaman içerisinde; 21.06.1984 tarih ve 3029 sayılı Kanun, 02.04.1986 tarih ve 3278 sayılı Kanun, 23.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun, 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanun, 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanun ve en son olarak da 18.05.2012 tarihinde 6302 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmıştır.

1.2.2.5.1 2644 Sayılı Tapu Kanununun Değişikliğe Uğramadan Önceki İlk Metni

Bu bölümde, Tapu Kanunu’nun değişikliğe uğramadan önceki ilk metni ele alınacaktır. Tapu Kanunu 35. ve 36. maddeleri yabancıların taşınmaz ediniminin tabi olacağı kuralları düzenlemiştir.

Madde 35 – Tahdidi muta zammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.

Buna göre yabancılar mülkiyet hakkı, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak koşullarıyla verilmektedir. Görüldüğü üzere, Lozan Antlaşması ve Antlaşmaya ek Mukavele hükümleriyle getirilen karşılıklılık şartı⁶⁶, Cumhuriyet döneminin ilk önemli kanuni düzenlemesinde de muhafaza edilmiştir.

Tapu Kanunu madde 35’te, yabancıların taşınmaz edinimi için karşılıklılık koşulunun yanı sıra kanuni sınırlamalara uyulması koşuluna yer verilmiştir. Bu sınırlamalardan biri 1924’te yürürlüğe giren Köy Kanunu’dur. 18.03.1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesi “*Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde bulunan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve eşhası hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur.*” hükmündedir. Bu hüküm ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştır.

⁶⁶ Tapu Kanununun 35. maddesinde öngörülen “karşılıklılık” şartından ne anlaşılması gerektiği hususu madde metninde ifade edilmemiştir. Bu itibarla doktrinde, karşılıklılık şartının siyasi(ahdi), kanuni ve fiili veya ahdi, kanuni ve fiili olarak aranması gerektiğini ifade eden muhtelif görüşler serdedilmiştir. Söz konusu doktrin görüşlerine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Doğan Vahit, Proje Raporu, “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi”, TÜBİTAK Projesi, 2012, s. 34 vd..

Madde 36 – Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan 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 mirasçı sıfatıyla yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedele çevrilir.”

Bu madde ile yabancıların Türkiye’de edinebilecekleri taşınmazları miktar bakımından sınırlamıştır. 36. madde ile yabancı gerçek kişilerin köy sınırları dışında kalan arazilerde 30 hektara kadar taşınmaz edinimine izin verilmiş, 30 hektarı aşan edinimler hükümetin iznine tabi tutulmuştur. Kanuni miras yoluyla edinimler bu hükmün dışında bırakılırken vasiyet veya mansup (murisin iradesine dayanan) mirasçı sıfatıyla 30 hektardan fazla taşınmaza sahip olunabilmesi de hükümetin iznini tabi tutulmuştur.

Tablo1:2644 Sayılı Tapu Kanunu’ndaki Yabancıların Taşınmaz Edinimine Dair Yasal düzenlemeler⁶⁷

Res. Gaz. Yayın Tarihi Ve Sayısı	Kanun Adı	İlgili İçerik
07/07/1924 Res.Gaz.Say: 68	442 Sayılı Köy Kan.	Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler köylerde arazi ve emlak almaları yasaklanmıştır.
22/12/1934 Res.Gaz.Say: 2891	2644 Sayılı Tapu Kan.’nun 35. ve 36. maddesi	Yabancı gerçek kişiler, bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve arazilerde edinim olanağı ve karşılıklılık ilkesi tanınmıştır.
28.06.1984 Res.Gaz.Say: 18445	3029 Say. Kan. (Tapu Kan. 35. Mad., Köy Kan. 87. Mad.)	Bakanlar Kurulu’nun uygun göreceği yabancı ülke halkına müteakabiliyet şartı aranmaksızın köylerde, Bakanlar Kurulu’nun uygun göreceği bölge ve illerde arazi ve emlak alabilme imkanı tanınmıştır.

⁶⁷ Şener Elçi, Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Edinimi ve 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Önceki Kanuni Düzenleme ile Karşılaştırılması:Kazan İlçesi Örneği, Karadeniz Teknik Üniv. Yüksek Lisans Tezi, Trabzon, 2015

06.05.1986 Res.Gaz.Say: 19099	3278 Sayılı Kanun (Tapu Kan., Md.35; Köy Kan. Md.87)	Mütekabiliyet şartı aranmadan yabancılara mülk edinme hakkı tanınmıştır.
19.07.2003 Res.Gaz.Say: 25173	4916 Sayılı Kanun (Köy Kan. 87. Maddesi)	Yabancı gerçek kişilerin köy arazilerinde taşınmaz edinmeleri yasağı kaldırılmıştır.
07.01.2006 Res.Gaz.Say: 26046	5444 Sayılı Kanun (Tapu Kanun 35. Maddesi)	Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilme imkanı ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde 5'i geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.
15.07.2008 Res.Gaz.Say: 26937	5782 Sayılı Kanun (Tapu Kan. 35. ve 36. Maddeleri)	Yabancı uyruklu gerçek kişilere merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzii imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün %10'una kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilme imkanı. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir.
18/05/2012 Res.Gaz.Say: 28296	6302 Sayılı Kanun (Tapu Kan. 35. ve 36. Maddeleri)	Kanuni sınırlamalara uyulması kaydı ile uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilecekleri, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün % 10'unu aşmayacaktır.

1.2.2.5.2 3029 Sayılı Kanun İle Getirilen Düzenleme

3029 sayılı Kanun, hem Tapu Kanunu'nun 35. maddesine hem de Köy Kanunu'nun 87. maddesine birer fıkra eklemiştir.

Madde 35 ek fıkra “*Ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki mütekabiliyet şartının uygulanmayacağını, alım ve satımlarda % 25 i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.*”

Bu şekilde Bakanlar Kuruluna bazı ülkeler (Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar) için karşılıklılık şartı aranmaksızın yalnızca konut fonuna bir miktar yatırılmak suretiyle taşınmaz edinimini mümkün kılma hakkı verilmişti.

Söz konusu kanun “karşılıklılık ilkesinin ihlali gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarih ve 1984/14E. ve 1985/7 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.⁶⁸

1.2.2.5.3 3278 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme

3029 Sayılı Kanun'un Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli kararı iptali sonrasında, kanun koyucu tarafından yeni bir yasal düzenleme hazırlanması yoluna gidilmiş ve 22.04.1986 tarihli ve 3278 sayılı Kanunla ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine birer ek fıkra eklenmiştir. Bu ek fıkralar ile milli menfaat ve/veya milli ekonominin gerektirdiği durumlarda, söz konusu maddelerde düzenleme altına alınmış mevcut şartların, hangi devlet ve/veya hangi devlet vatandaşlarına uygulanmayacağını tespiti Bakanlar Kurulu'na bırakılmıştır.

3278 sayılı Kanunla Tapu Kanunu'nun 35. Maddesine yapılan ilave, 3029 sayılı Kanunla yapılan ilaveden çok az bir farklılık içermektedir. Bu farklılık münhasıran, Bakanlar Kurulu'na verilen karşılıklılık şartından muaf tutma yetkisinin, milli menfaatlere ya da milli ekonomiye faydalı görülen hallerle sınırlandırılması noktasında odaklanmaktadır.

Söz konusu kanunun 1. ve 2. maddelerinin birinci fıkraları Anayasaya aykırı olduğundan Anayasa Mahkemesi tarafından 09.10.1986 tarih ve 1986/18E, 1986/24K. sayılı ilamı ile iptal edilmiştir.⁶⁹

⁶⁸ Fügen Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 1997

Tapu Kanununun 35. maddesinde 1984 ve 1985 yıllarında yapılan değişikliklerin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi ile yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinmeleri ile ilgili Tapu Kanunu’nun kabul etmiş olduğu temel ilkeler muhafaza edilmiştir.⁷⁰

1.2.2.5.4 4916 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin şartlar, 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı “Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la Tapu Kanunu’nda yapılan değişiklikler neticesinde yeniden düzenlenmiştir. 4916 sayılı Kanunun 19. Maddesiyle 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35’inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

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

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

⁶⁹ Fügen Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 1997

⁷⁰ Alper Çağrı Yılmaz,, 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XVII, Y.2013, Sa. 1-2

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

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

Kanunun yeni halinde de genel şartlar olan sınırlayıcı hükümler ve karşılıklılık koşullarının korunduğu görülmektedir. Tapu Kanununun 35. maddesi, önceki düzenlemeye nazaran önemli bazı yapısal değişiklikler ihtiva etmektedir. Bu yapısal değişiklikler şunlardır:

a) 4916 sayılı Kanun'un 38. maddesiyle, yabancıların köylerde taşınmaz edinimini yasaklayan 18.3.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Kanunun aynı maddesiyle Tapu Kanunu'nun 36. maddesi de yürürlükten kaldırılmış, ne var ki aynı madde içerik olarak, Tapu Kanununun 35. maddesine üçüncü fıkra olarak ilave edilmiştir.

b) Yapılan değişikliklerle yabancıların köylerde taşınmaz mal edinmelerine imkân sağlanmıştır.

c) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin yanında ilk kez yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan ticaret şirketlerinin de ülkemizde taşınmaz edinimine izin verilmiştir.

d) Karşılıklılık ilkesi tanımlanmaya çalışılmıştır. Eski düzenlemede böyle bir tanımlama yoktur. Tanımlama yoluna gidilmesi uygulamanın getirdiği sorunlardan kaynaklanmıştır. Bu sorunlar nedeniyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü karşılıklılık ilkesinden anlaşılması gerekenin, Bakanlar Kurulu'nun almış olduğu fiili karşılıklılığın da aranacağına ilişkin kararıyla, saptayarak müdürlüklere bildirmiştir.⁷¹

e) Yeni düzenlemede karşılıklılığın gerçekleşmemesi veya kanuni sınırlayıcı hükümlere uyulmaması halinde bile, yabancılarla kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmaz malların tasfiye edilerek bedele çevrileceği belirtilerek uygulamadaki duraksamalar önlenmeye çalışılmıştır.⁷²

⁷¹ Kadir Kırmacı, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukuki ve Mekânsal Boyutların Analizi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara, Temmuz 2007,s35

⁷² Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı - İstanbul : Beta Yayınevi, 2012

f) Sınırlı aynî haklara ilişkin ilk kez açık bir hüküm getirilerek yabancı gerçek kişi ya da ticaret şirketi lehine taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesis edilmesinde karşılıklılık şartının aranmayacağı hükme bağlanmıştır.

Ancak Tapu Kanununda yapılan bu düzenleme de Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi 14.3.2005 tarihli ve E.:2003/70, K.:2005/14 sayılı Kararı iptal kararında genel olarak edinimine izin verilen ülke vatandaşlarının taşınmaz edinirken tabi olacakları usul ve esasların gösterilmemesini gerekçe göstermiştir. *“Ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancılara alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı koşulları ve devirde uyulacak usul ve esaslar gibi hususların yasada belirtilmesi gerektiği (Anayasa Mahkemesi'nin 14/3/2005 tarihli ve E.:2003/70, K.:2005/14 sayılı Kararı) belirtilmiştir.”*⁷³

1.2.2.5.5 5444 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme

Tapu Kanunu'nun 4916 sayılı Kanunun ile değiştirilen 35. maddesinin Anayasa Mahkemesi tarafından 14.03.2005 tarihinde iptal edilmesinden sonra Anayasa Mahkemesi'nin söz konusu iptal kararında yer verilen tespitler dikkate alınarak yeni bir yasal düzenleme 07.01.2006 tarihinde yürürlüğe giren 29.12.2005 tarihli 5444 sayılı Kanun ile getirilmiştir.

Madde 1- 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Madde 35- *“Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynî hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bu fıkrafta belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.*

⁷³ Şener Elçi, Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Edinimi ve 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Önceki Kanuni Düzenleme ile Karşılaştırılması:Kazan İlçesi Örneği, Karadeniz Teknik Üniv. Yüksek Lisans Tezi, Trabzon,2015

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

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehini tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

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

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

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

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

kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur.

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

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

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

Geçici Madde 2. — *Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Millî Savunma Bakanlığı tarafından en geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir.*

Yukarıda belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılarak taşra birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askerî makamlardan sorulmak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Madde 3. — *Bu kanun 26.7.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.”*

5444 sayılı yasa ile Tapu Kanunu'nda yapılan başlıca değişiklikleri özetle şu şekilde sıralayabiliriz:

a) 35. maddenin 4916 sayılı yasayla düzenlenen önceki metninde; “karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak” koşulu, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret

şirketleri için aranmakta iken, yeni metinde bu koşulun yalnızca yabancı uyruklu gerçek kişiler için aranması öngörülmüştür.⁷⁴

b) Önceki metinde; taşınmaz türü ayrımı yapılmaksızın, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin 30 hektara kadar “taşınmaz” edinebilecekleri ve bir üst sınır saptanmaksızın otuz hektardan fazla taşınmaz edinilmesinin Bakanlar Kurulu’nun kararına bağlı olduğu belirtilmişken, yeni metinde; yabancı uyruklu gerçek kişilerin ancak, “işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları” edinebilecekleri ve edinilecek taşınmaz yüzölçümünün iki buçuk hektarı geçemeyeceği, bu miktarı otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulunun yetkili olduğu belirtilmiştir.⁷⁵

c) Kanunun yeni şekli ile önceki şekline oranla yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde önemli kısıtlamalar getirilmektedir. Ancak buna karşılık tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri açısından “ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebileceklerinin belirtilmesiyle yetinilmiş, maddenin 7. fıkrasında da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kamu yararı ve ülke güvenliği açısından taşınmaz edinemeyecekleri yerler sayılmıştır.⁷⁶

d) Yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimleri konusundaki karşılıklı olmak ve 30 hektarı geçmemek koşulları yeni düzenleme ile kaldırılmıştır.⁷⁷

5444 Sayılı Kanunun iptali istemiyle de Anayasa Mahkemesi’ne başvurulmuştur. 5444 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesi’nin 11.04.2007 tarih 2006/35 E. ve 2007/48 sayılı kararı ile kanunun 1. maddesiyle yeniden düzenlenen 2644 sayılı Yasa’nın 35. maddesinin, birinci fıkrasının dördüncü tümcesi ile yedinci fıkrasının, “... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını

⁷⁴ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara , 2012

⁷⁵ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara , 2012

⁷⁶ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara , 2012

⁷⁷ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara , 2012

tespite ..." bölümünün, doğuracağı hukuksal boşluğun kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden bu tuncenin ve bölümün iptaline ve kararın Resmî Gazetede yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar vermiştir.⁷⁸

1.2.2.5.6 5782 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme

Tapu Kanunu madde 35 hükmünün 5444 sayılı Kanun'la değişik hali Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildikten sonra 03.07.2008 tarihinde kabul edilen 5782 sayılı Kanun'la Tapu Kanunu yeniden düzenlenmiştir.

Madde 35- *Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inaç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.*

Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca,

⁷⁸ Şener Elçi, Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Edinimi ve 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Önceki Kanuni Düzenleme ile Karşılaştırılması:Kazan İlçesi Örneği, Karadeniz Teknik Üniv. Yüksek Lisans Tezi, Trabzon,2015

özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir."

Madde 2 – 2644 sayılı Kanunun 36. maddesi aşığıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Madde 36 – "Yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şekilde edinilen taşınmazların Türkiye'de Kurulu bulunan bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da aynı esas geçerlidir. Türkiye'de Kurulu yabancı sermayeli şirketlerin tasfiyesi halinde şirketin sahip olduğu taşınmazın şirket ortağı yabancı gerçek kişiler veya yurt dışında kurulu yabancı ticaret şirketleri tarafından edinilmek istenmesi halinde 35. madde hükümleri uygulanır.

18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı kanunun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.

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

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usuller, ilgili bakanlıkların görüşlerinin alınmasını müteakip Hazine Müsteşarlığı, İçişleri Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Millî Savunma Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir."

Madde 3 – "2644 sayılı Kanuna aşığıdaki geçici madde eklenmiştir."

Geçici Madde 3 “İlgili kurum ve kuruluşlar, bu 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 aynî hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkırdaki belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.

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

5782 sayılı Kanunla Tapu Kanununun 35. maddesinde değişikliğe gidilerek, yabancı gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimine imkân tanınmıştır. Buna karşılık 5782 sayılı Kanunda, Anayasa Mahkemesince iptal edilen Bakanlar Kurulunun taşınmaz edinme miktarını otuz hektara kadar artırma yetkisine ilişkin yeni bir düzenleme yapılmamış, bu sayede yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi, miktar itibarıyla iki buçuk hektarlık bir alanla sınırlandırılmıştır.⁷⁹

5782 sayılı Kanunun iptali istemiyle yine Anayasa Mahkemesinde dava açılması üzerine Anayasa Mahkemesi diğer iptal istemlerini reddederken Anayasa Mahkemesi’nin 12.05.2011 tarih 2008/79 E. ve 2011/74 sayılı kararı ile geçici 3. maddesinin 2. fıkrası “*Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynî hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35. maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynî hakları edinebilirler.”* bölümünü bir taraftan kanunda öngörülen sınırlamanın işlevsiz hâle getirildiği, diğer taraftan ise sınırı aşan iktisapların akıbeti konusunda açıklık içermemesi nedeniyle belirsizliklere yol açtığı ve yabancı gerçek kişilere kanunda öngörülen geçiş sürecinde sınırsız bir şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak

⁷⁹ Alper Çağrı Yılmaz, 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XVII, Y.2013, Sa. 1-2

edinme olanağı tanıdığı gerekçeleri ile Anayasa'nın 2. maddesine aykırı bularak iptal etmiştir.

1.2.2.5.7 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme

Anayasa Mahkemesi'nin Tapu Kanunu'nun 35. maddesine yönelik son iptal kararı 11.04.2007 tarihinde tesis edilmiştir. Bu tarihten 6302 sayılı Kanunun kabul edildiği 2012 yılına kadar Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Kanun koyucu tarafından 03.05.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Kanun'un 1. maddesiyle Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde son derece kapsamlı bir değişikliğe gidilerek, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusu yaklaşık dört yıl aradan sonra yeniden ele alınmış ve kanuni düzenleme bugünkü şekline kavuşturulmuştur.

Madde 1 – 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 35 – Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî 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.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehini tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl 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.

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 Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”

Kanun metni incelendiğinde 6302 Sayılı Kanunla Tapu Kanununun 35. maddesinde yapılan düzenlemeleri yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin olarak; hukuki işlemle edinilen taşınmazlar başlığı altında incelenmesi mümkündür.

Tablo 2: Tapu Kanununun 35. Maddesinde Yapılan Değişikliklerin Karşılaştırılması⁸⁰

Tapu Kanunu m.35 (Mülga Hüküm)	6302 sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik m.35 (Yürürlükteki Hüküm)
<p style="text-align: center;">35/1</p> <p>Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynî hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez.</p>	<p style="text-align: center;">35/1</p> <p>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 aynî hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî 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.</p>
<p style="text-align: center;">35/2</p> <p>Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilirler.</p>	<p style="text-align: center;">35/2(birinci cümle)</p> <p>Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler...</p>
<p style="text-align: center;">35/3</p> <p>Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret</p>	<p style="text-align: center;">35/2(üçüncü cümle)</p> <p>Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar</p>

⁸⁰ TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, TKGM

şirketleri lehine Türkiye’de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.	uygulanmaz.
35/4 Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye’de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez.	35/2(ikinci cümle) Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez...
35/5 Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölüme bağlı tasarruflarda yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynî hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.	
35/6 Karşılıklılığın tespitinde hukukî ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.	
35/7 (3.7.2008 - 5782/1. md.) Yabancı uyruklu	35/3 Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin

<p>gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinmeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirmeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe</p>	<p>gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.</p>
--	--

<p>ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.</p>	
<p style="text-align: center;">35/8</p> <p>(3.7.2008 -5782/1. md.) Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.</p>	<p style="text-align: center;">35/5</p> <p>Askeri yasak bölgeler, askerî 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 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.</p>
<p style="text-align: center;">35/9</p> <p>Yukarıdaki fıkralarda belirtilen bölgeler içerisinde kalması nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimler ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılır.</p>	
<p style="text-align: center;">35/10</p> <p>Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde</p>	<p style="text-align: center;">35/6</p> <p>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</p>

maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.	gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.
	35/4 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.
	35/3 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 aynî hak edinimlerini; ...sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

1.2.2.5.7.1 Hukuki İşleme Edinilen Taşınmazlar Bakımından Aranan

Şartlar:

1.2.2.5.7.1.1 Karşılıklılık İlkesine Yer Verilmemesi

Karşılıklılık, en az iki devlet arasında uygulanan ve bir ülkede diğerinin vatandaşlarına aynı mahiyette hakların benzer şartlarda tanınmasını ifade eden bir ilke olarak tanımlanmaktadır.⁸¹

Tapu Kanunu'nun 1934 yılında kabul edilen ilk halinden bu yana, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusundaki temel prensiplerden biri olarak muhafaza edilen karşılıklılık ilkesine 6302 sayılı Kanunla değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesi hükmünde yer verilmemiştir. Bu Kanun hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz mal edinebileceğini belirleme yetkisini Bakanlar Kuruluna vermiştir. Nitekim 35. maddenin 1. fıkrasının ilk cümlesi; *“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 aynî hak edinebilirler.”* hükmündedir.

1.2.2.5.7.1.2 Miktar, Yer ve Amaç Yönünden Getirilen Sınırlamalar

6302 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ve taşınmaz rehini dışında sınırlı aynî hak ediniminde ilişkin kısıtlayıcı kuralların olduğu görülmektedir.

1.2.2.5.7.1.2.1 Miktar ve Yer Bakımından Kısıtlama:

Maddenin ilk fıkrasında taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimi konusu, miktar bakımından ülke ve ilçe temelli olmak üzere iki farklı kısıtlamaya tâbi tutulmuştur. Yabancı uyruklu gerçek bir kişi ülke çapında en fazla 30 hektara kadar taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilir. Bakanlar kurulu bu miktarı iki katına arttırmaya yetkilidir. 6302 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde ilçe bazında ise yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu (%10) geçemez şeklinde tespit etmiştir.

6302 sayılı Kanun ile Tapu Kanununda ilk kez yer verilen “Özel mülkiyete konu alan”ların kapsamı konusuna Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bir açıklama

⁸¹ Sibel Özel Tapu Kanunu M. 35’te Yapılan Değişiklik Tasarısının Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi - İstanbul : İstanbul Barosu Dergisi, 2012. - 2 : Cilt 86, s. 38.

getirilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün tapu ve kadastro ile ilgili konularda uygulama ve görüş farklılıklarını gidermek üzere oluşturulan Kurulda (Tapu ve Kadastro Kurulu) konu 11.06.2013 tarihinde görüşülerek karara bağlanmıştır. Bu kararda Anayasa, Medeni Kanun, Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun konu ile ilgili hükümleri birlikte değerlendirilmiş ve özetle “devlet ve kamu tüzel kişilerine ait olmayan” taşınmazların özel mülkiyete konu olabileceği belirtilmiştir.

Bu kapsamda;

- Devlete ait taşınmazlar,
- Belediye, köy, il özel idaresi tüzel kişiliklerine ait taşınmazlar,
- Anayasanın 169. maddesi ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında devlet ve kamu tüzel kişilerine ait ormanlar,
- 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki mera, yaylak, kışlak ve kamuya ait otlak ve çayırklar,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamındaki kıyıları,
- 3402 sayılı Kadastro Kanununun 1. maddesi kapsamında olan kamu malları,
- Kamu hizmeti ile yakından ilgili olup bir hizmete tahsis edilmiş mallar(askeri kışlalar, polis karakolları, okullar, sağlık ocakları, hastaneler, adliyeler vs.) gibi kamu tüzel kişilerine ait tüm taşınmazlar dışında kalan özel mülkiyete konu olmayan alanlar olarak belirlenmiş ve bunun dışında kalan alanlarda edinimin mümkün olabileceği belirtilmiştir. İzleme ve değerlendirmeye esas hesaplamada ise ilçe dâhilinde tapu sicilinde gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı taşınmazların toplamının dikkate alınması gerektiği bildirilmiştir.⁸²

1.2.2.5.7.1.2.2 Amaç Bakımından Getirilen Kısıtlama:

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin mevcut hâlinde ise yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusu, amaç unsuru itibariyle yapı ve yapısız taşınmazlar bakımından bir tasnife tâbi tutulmuştur. 5782 sayılı Kanun ile Tapu Kanununun 35. maddesinde yapılan değişiklikte yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi amaç unsuru yönünden sınırlandırılarak işyeri ve mesken olarak kullanılmak üzere taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimine izin verilmişti. Yapılı taşınmazlar açısından

⁸² Şener Elçi, Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Edinimi ve 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Önceki Kanuni Düzenleme ile Karşılaştırılması:Kazan İlçesi Örneği, Karadeniz Teknik Üniv. Yüksek Lisans Tezi, Trabzon,2015

herhangi bir kısıtlayıcı şart öngörülmemiştir. İşyeri ve mesken olarak kullanım amacı dışında da edinime imkân tanınmıştır. Bu kapsamda yabancı gerçek kişilerin tarımsal kullanım amacıyla taşınmaz ve sınırlı aynî hak ediniminin önünde herhangi bir engel kalmamıştır.

Tapu Kanununun 35. maddesinde yapısız taşınmazlar bakımından ise amaç unsuruna yönelik önemli bir hüküm yer almaktadır. Maddenin dördüncü fıkrası “*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.*” hükmündedir. Bu düzenleme ile yabancı uyruklu gerçek kişilere yapısız taşınmaz edinim imkânı tanınmış ancak bu edinimin sürekliliği için söz konusu yapısız taşınmazda proje geliştirme zorunluluğu getirilmiştir. Edinilen taşınmazda geliştirilecek projenin iki yıl içerisinde ilgili bakanlığın onayına sunulması gerekmektedir. Burada ilgili bakanlık taşınmazın cinsine göre; tarım arazisi niteliğinde ise Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, sit alanlarında kalan bir taşınmaz ise alanın özelliğine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’dır.

1.2.2.5.7.1.3 İdari Makamların Yetkileri Yönünden Getirilen Sınırlamalar

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde, yetkili idari makam olarak Bakanlar Kuruluna da muhtevası son derece geniş bazı yetkilerin verildiği görülmektedir.

35. maddenin üçüncü fıkrasında Bakanlar Kurulu; ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleme, sınırlandırma, kısmen veya tamamen durdurma veya yasaklama yetkisiyle teçhiz edilmiştir.

Bakanlar Kuruluna verilen bir diğer yetki ise yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimlerini kanunun 35. maddesinin son fıkrası “*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 aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.” hükmü uyarınca izah edilen şartların gerçekleşip gerçekleşmediğine yönelik denetleme yetkisi oluşturmaktadır.

1.2.2.6 Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

Yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak çeşitli sınırlayıcı ve kısıtlayıcı hükümler taşıyan bir diğer kanunda halen yürürlükte olan 18.12.1981 tarih ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunudur.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun amacı genel olarak, yurt savunması ve milli güvenlik bakımından büyük önem taşıyan askeri tesisler ile bölge ve yapıların güvenlik ve gizliliğinin sağlanması amacıyla askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinin kurulması, genişletilmesi ve kaldırılmasıdır.⁸³

Askeri yasak bölgeler; yurt savunması bakımından yaşamsal önem taşıyan askeri tesisler ile bölgelerin ve ülke sınırlarının gizlilik ve güvenliğinin sağlanması amacıyla kurulan, bu alanların, söz konusu yerlerin çevresinde, kıyılarında ve hava sahalarında tespit edilecek bölgelerdir.⁸⁴

Askeri yasak bölgeler, Genelkurmay Başkanlığı'nın göstereceği lüzum üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulur veya kaldırılır. Askeri yasak bölgelerin sınırları bu bölgelerin kurulmasına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı ekinde uygun ölçekli harita ve koordinat listelerinde gösterilir.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun maddesine göre Askeri yasak bölgeler 1' inci ve 2'nci derece askeri yasak bölge olmak üzere ikiye ayrılır.

⁸³ AYBGBK m.1

⁸⁴ Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri - İstanbul : Legal Yayıncılık, 2006

1.2.2.6.1 Birinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeler

Madde 5-

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

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

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

Kara hudutları boyunca tesis edilen askeri yasak bölgelerin sınırları ise, kamu yararı bulunması kaydıyla milli eğitim, kültür, turizm ve spor amaçlı faaliyetler için Genelkurmay Başkanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca daraltılabilir veya bazı bölgelerde tamamen kaldırılabilir.

Birinci derece kara askeri yasak bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

- Bölge içindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır.

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

Ancak;

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

▪ Türk vatandaşlarının bölgedeki su kaynaklarından faydalanmalarına ve bölge içinde tespit edilecek yollardan geçiş yapmalarına, Yönetmelikte belirtilecek esaslara göre yetkili komutanlıkça izin verilebilir.

▪ **Yabancıların geçici olarak bölgeye girmeleri ve oturmaları Genelkurmay Başkanlığı'nın iznine bağlıdır.”**

▪ Bölge içindeki eski eserler ve doğal kaynakların milli kuruluşlarca veya milli kuruluşların denetimi altındaki Türk veya yabancı uyruklularca araştırılması veya

işletilmesi, Genelkurmay Başkanlığının olumlu mütalaasının alınması koşuluyla ilgili kanun hükümlerine göre yürütülür.

▪ *Bölgenin fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile Genelkurmay Başkanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.*

- *Kara sınır hattı boyunca ve kıyılarda tesis edilen birinci derece kara askeri yasak bölgelerinde kamulaştırma yapılması zorunlu değildir.*

- *Yukarıdaki 2. fıkra hükümlerine göre kamulaştırılmayan taşınmaz mallardan yerli halkın yararlanmasına ilişkin esaslar ile birinci derece kara askeri yasak bölgelerinin, bölge içindeki geçiş yollarının güvenliğinin sağlanması ve bölgeye girme yasağı ile ilgili diğer esaslar yönetmelikle tespit edilir.*

Madde hükmünde görüldüğü üzere Birinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgelere buradaki görevliler ve aile fertleriyle yetkili komutanlığın izin verdiği T.C. uyuşundaki diğer görevlilerden başkasının giremeyeceği ve oturamayacağı, yabancıların ise geçici olarak girmesi ve oturmasının Genelkurmay Başkanlığı'ndan alınacak izne bağlı olduğu belirtilmiştir.

1.2.2.6.2 İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeleri

Madde 8-

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

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

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

İkinci derece kara askeri yasak bölgelerin sınırları Resmi Gazete'de yayımlanır.

Madde 9-

İkinci derece kara askeri yasak bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

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

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

Bu bölgelere girişlerle ilgili olarak,

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

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

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

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

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

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

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

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

-Yetkili komutanlıkça izin verilmeyen veya komutanlıkça kabul edilen şartlara uymayan her türlü inşaat ve eylemler durdurulur. Böyle yapılar, komutanlığın tayin ve tebliğ edeceği süre içinde sahipleri tarafından yıktırılır. Süresi içinde yıkılmaması halinde yetkili komutanlığın istemi üzerine mahalli mülki idare amirliğince başkaca bir işlem ve karara gerek kalmadan yıktırılır ve masrafı sahiplerinden alınır. (Değişik: 27/1/2004 – 5082/2 md.)

-Bölge içindeki askerî tesislerin ve bölgeden birinci derece kara askerî yasak bölgelerinin dürbünle gözetlenmesi, bölgenin fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile Genelkurmay Başkanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

-Bölgedeki eski eserler ve doğal kaynakların araştırılması ve işletilmesi Genelkurmay Başkanlığının olumlu mütalaasının alınması koşuluyla ilgili kanun hükümlerine göre yürütülür.

Bu madde hükümlerinin; 25 Eylül 1981 tarih ve 2527 sayılı Kanun hükümlerinden yararlanan Türk soylu yabancılar hakkında ne şekilde uygulanacağı yönetmelikte gösterilir.”

Yukarıdaki madde metni incelendiğinde İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgelerde Türk vatandaşlarının oturmaları, seyahat etmeleri, zirai faaliyette bulunmaları, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbest iken yabancıların geçici dahi olsa bölgeye girmeleri, oturmaları, çalışmaları ve taşınmaz mal kiralamaları izine tabi kılınmıştır. Ayrıca bu bölgelerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi yasaklanmış olup, mevcut bulunan taşınmazlarının ise tasfiyesi konusunda Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Türk soylu yabancıların durumu ise Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği'nin 13. maddesinde “*Türk soylu yabancıların Türkiye’de meslek ve sanatlarını serbestçe yapabilmelerine, kamu özel kuruluş veya işyerlerinde çalıştırılabilmelerine ilişkin*” 25 Eylül 1981 tarih ve 2527 sayılı Kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan yönetmelik hükümlerinden yararlanan Türk soylu yabancılarla, ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinde uygulanacak esaslara ilişkin izinler, 2527 sayılı Kanunun üçüncü maddesinde belirtilen izin süresince, yetkili komutanlığın görüşü alınarak İçişleri Bakanlığınca verilir.” belirtildiği üzere İçişleri Bakanlığının izni ile mümkün olabilmektedir.

1.2.2.6.3 Güvenlik Bölgeleri

Güvenlik Bölgeleri; özel güvenlik bölgeleri ve askeri güvenlik bölgeleri olmak üzere ikiye ayrılır.⁸⁵

Askeri Güvenlik Bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca, Kamu ve özel kuruluşların çevresindeki özel güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığının lüzum göstermesi veya Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliğinin veya İçişleri Bakanlığının göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulunca kurulabilir veya kaldırılabilir.⁸⁶

Askeri yasak bölgeler ile özel güvenlik bölgelerinin kurulması hakkındaki Bakanlar Kurulu kararı ve askeri güvenlik bölgelerinin kurulması hakkındaki Genelkurmay Başkanlığı kararına ekli uygun ölçekli haritalar ve koordinat listelerinde bu bölgelerin sınırları belirtilir.⁸⁷

⁸⁵ AYBGBK m.19

⁸⁶ AYBGBK m.3

⁸⁷ AYBGBK m.4

1.2.2.6.3.1 Özel ve Askeri Güvenlik Bölgeleri

Madde 20 –

-Kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde bu kanun hükümlerine göre özel güvenlik bölgeleri kurulabilir.

- Birinci derece kara ve deniz askeri yasak bölgesi olarak ilan edilmeyen Silahlı Kuvvetlere ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah ve tesisler ile sualtı ve su üstü tesislerinin, her türlü patlayıcı, yanıcı, akaryakıt ve gizlilik dereceli maddelerin konmasına tahsis edilmiş sabit ve seyyar depo ve cephaneliklerle, bu gibi maddeleri dolduran, boşaltan tesisler ve atış poligonlarının çevresinde; bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla dört yüz metreye kadar geçen noktaların birleştirilmesi ile tespit edilecek askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca tesis edilebilir. Bu bölgelerin çevresinin işaretlenmesine ilişkin esaslar yönetmelikte gösterilir.

Güvenlik bölgelerinde aşağıdaki esaslar uygulanır:

- Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir.

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

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

- Bu bölgelerin güvenliğinin sağlanması, bölgeye giriş ve kamulaştırılmayan taşınmaz mallardan yararlanma esasları yönetmelikte gösterilir. 22/7/1981 tarih ve 2495 sayılı Bazı Kurum ve Kuruluşların Korunması ve Güvenliklerinin Sağlanması Hakkında Kanun hükümleri saklıdır.

- Askeri güvenlik bölgesi olarak tespit edilen, Türk Silâhlı Kuvvetlerine ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah gibi tesislerin, fotoğraf ve filminin çekilmesi, harita, resim ve krokisinin yapılması, not alınması veya harita uygulaması gibi faaliyetlerde

bulunulması, bölgenin savunma ve güvenlik tedbirlerini aksatacak, bozacak ve açıklayacak cihazlar kullanılması, bu amaçla görevlendirilmiş olanlar ile ilgili birlik komutanlığı tarafından izin verilmiş olanlar dışındakilere yasaktır.

Yukarıdaki madde hükmü incelendiğinde güvenlik bölgelerinde, gerçek ve tüzel kişilere ait bütün mallar kamulaştırılabileceği ve yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi Bakanlar Kurulu'nun takdirine bırakıldığı görülmektedir.

1.2.2.6.4 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 28. maddesi Kapsamındaki Alanlar;

Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerdir. Bakanlar Kurulu bu bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinmeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına karar verebilir.

28. madde kapsamına giren bölgeler içerisinde taşınmaz malı bulunan yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekli ve şartlarını belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.⁸⁸

1.2.2.7 Özel Öğretim Kurumları Kanunu

5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu milletlerarası özel öğretim kurumları, yabancı okullar ve azınlık okullarına uygulanacak esasları belirlemektedir.

5580 sayılı Kanun'un 5. maddesi, yabancı okullar açısından taşınmaz mal edinimine ilişkin esaslar içermektedir.

Yabancı okullar, yabancılar tarafından açılmış özel okulları kapsamakta ve kurucu ise: Kurumun sahibi olan ve adına kurum açma izin belgesi düzenlenen gerçek veya tüzel kişiyi ifade etmektedir

Kanunun 5. maddesi hükmü uyarınca yabancılar tarafından açılmış olan yabancı okullar:

1) Bakanlar Kurulunun izni ile yeni arazi edinebilir ve kapasitelerini en fazla beş misline kadar artırabilir.

2) Üzerinde kuruldukları araziler genişletilmemek şartı ve Bakanlığın izni ile mevcut arazi üzerindeki bina, öğrenci ve donanım kapasitelerini en çok bir mislini geçmemek üzere artırabilir veya yenileyebilir.

⁸⁸ AYBGBK m.29

3) Mevcut binalarında ihtiyaç halinde valiliğin izni ile tadilat yapabilir.

4) Bu bentte belirtilenler dışında, yabancı okulların; binaları genişletilemez, şubeleri açılmaz, mevcut binalarının yerine kaim olmak üzere yeniden binalar inşa edilemez. Bu amaçla herhangi bir mülk edinilemez veya kiralanamaz.

5) Yabancı okulların taşınmaz malları, kurucularının veya yetkililerinin önerisi ile Bakanlığa ya da kuruluş amaçları eğitim vermek olan 4721 sayılı Türk Medenî Kanununa göre kurulan vakıflara Bakanlar Kurulunun izni ile devredilebilir. Devredilen bu kurumların yönetim, eğitim-öğretim özellikleri dikkate alınarak korunması yararlı görülenler Bakanlıkça tespit edilir.

1.2.2.8 Mukabele-i Bilmisil Kanunu

Tam adıyla Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bil Misil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun olan 28.05.1927 tarihli ve 1062 sayılı Mukabele-i Bil Misil Kanunu dört maddeden oluşan kısa bir kanundur. Bu Kanun kapsamında Arnavutluk, Lübnan, Suriye, Bulgaristan ve Yunanistan'a karşı mukabele-i bilmisil tedbiri uygulanmıştır.⁸⁹

Mukabele-i bilmisil/karşı işlem esası uyarınca Hükümet tarafından yapılan tasarruflar yargı denetimi dışındadır.⁹⁰ Nitekim Danıştay 1. Dairesi 14.10.1931 tarihli kararında mukabele-i bil misilin siyasi bir tedbir olduğu ve bu nedenle idari yargı denetimi dışında olduğu belirtilmiştir.⁹¹ Yine Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 1991 tarihli kararı⁹² "*Devletlerin, ülkelerinde bulunan yabancıların malları hakkında bunların tasarrufları ile ilgili olarak uluslararası hukuka uygun yasal düzenleme ile kısıtlamalar getirilmesi, karşılık (mukabele-i bil misil) esası çerçevesinde hareket etmesi hükümlerinin haklarının doğal gereğidir.*" şeklindedir.

1062 sayılı Kanununun 1.maddesine göre idari bir işlemle veya kanunla Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen kısıtlayan ve sınırlayan devletlerin Türkiye'deki vatandaşlarının mülkiyet hakkı, Bakanlar Kurulu kararı ile sınırlandırılabilir veya mülkiyet haklarına el konulabilecektir. El konulan malın geliri ve tasfiyesini takiben elde edilen gelir, zarar gördüğünü kanıtlayan Türk

⁸⁹ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı, İstanbul Beta yayınevi, 2012 s137

⁹⁰ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı, İstanbul Beta yayınevi, 2012 s137

⁹¹ Danıştay 1.Dairesi, E29/2504, T. 14.10.1931: Suphi Okay, Danıştay Karar ve İçtihatları, Ankara 1946, s.1.

⁹² Y. HGK, 04.12.1992 T., 1991/16-539 E., 1991/624 K

vatandaşlarına dağıtılacaktır. Kanun 2. maddesi hükmünce, zarar gören Türk vatandaşlarının, zararlarını ispatlamak için ibraz edecekleri belgelerin şekli, Bakanlar Kurulu tarafından hazırlanacak bir talimname ile tayin ve tespit edilecektir.

1.2.2.9 22.11.1984 Tarih 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu

3083 sayılı kanununun 18. maddesi “*Yabancı uyruklulara ait gayrimenkullerin kamulaştırılmasına Bakanlar Kurulunca Karar verilir. Kamulaştırmaya karar verilirse, bedelinin tespiti ve ödenmesi mütekabiliyet esaslarına göre yapılır.*” hükmünde olup yabancı uyruklulara ait arazilerde 3083 sayılı Kanun kapsamında yapılacak kamulaştırmalarda izlenecek usulü tespit etmektedir.

1.2.2.10 29.05.2009 Tarih ve 5901 Sayılı Türk Vatandaşlık Kanunu

1.2.2.10.1 Türk Vatandaşlığı İptal Edilenler

5901 Sayılı Türk Vatandaşlık Kanunu 31. maddesi uyarınca Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir. İptal kararı, karar tarihinden itibaren hüküm ifade eder. İptal kararı ilgili kişiye bağlı olarak Türk vatandaşlığını kazanan eş ve çocuklar hakkında da uygulanır.⁹³

Vatandaşlığı iptal edilenler hakkında 15.7.1950 tarihli ve 5683 sayılı Yabancıların Türkiye’de İkamet ve Seyahatleri Hakkında Kanun hükümleri uygulanır. Bunlardan mallarının tasfiyesi gerekli görülen hallerde bu husus iptal kararında belirtilir. Bu kişiler en geç bir yıl içinde Türkiye’deki mallarını tasfiye etmek zorundadır. Aksi halde, malları Hazinece satılarak bedelleri nam ve hesaplarına kamu haznedarlığı sistemine dahil bir kamu bankasına yatırılır. Bu kişiler iptal kararı aleyhine yargı yoluna başvurdukları takdirde malların tasfiyesi dava sonuna bırakılır.⁹⁴

Vatandaşlığa alınma kararı iptal edilen kişi, iptal kararı ile yabancı statüsüne girmiş olacaktır. Bu kişilere karar tarihinden sonraki mülkiyet ve diğer hakları bakımından yabancılar için geçerli olan esaslar uygulanacaktır. Kişinin sahip olduğu haklar, yabancıların Türkiye’de sahip olabileceği haklar kadar veya daha az ise iptal

⁹³ 29.05.2009 Tarih ve 5901 Sayılı Türk Vatandaşlık Kanunu,32. madde

⁹⁴ 29.05.2009 Tarih ve 5901 Sayılı Türk Vatandaşlık Kanunu,33. madde

kararından sonra da kişinin aynı haklara sahip olmasına engel bir hüküm yoktur. Fakat vatandaşlığı iptal edilen kişinin sahip olduğu haklar bir yabancıya Türkiye’de sahip olabileceği haklardan daha fazla ise, örneğin normalde yabancıların sahip olmalarına izin verilmeyen yerlerde taşınmaz malı varsa bu kişilerin mallarının tasfiyesine gerek görülebilecektir.

1.2.2.10.2 Türk Vatandaşlığını Kaybettirme Kararı İle Kaybedenler

Aşağıda belirtilen eylemlerde buldukları resmi makamlarca tespit edilen kişilerin Türk vatandaşlığı Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile kaybettirilebilir.

a) Yabancı bir devletin, Türkiye'nin menfaatlerine uymayan herhangi bir hizmetinde bulunup da bu görevi bırakmaları kendilerine yurt dışında dış temsilcilikler, yurt içinde ise mülki idare amirleri tarafından bildirilmesine rağmen, üç aydan az olmamak üzere verilecek uygun bir süre içerisinde kendi istekleri ile bu görevi bırakmayanlar.

b) Türkiye ile savaş halinde bulunan bir devletin her türlü hizmetinde Bakanlar Kurulunun izni olmaksızın kendi istekleriyle çalışmaya devam edenler.

c) İzin almaksızın yabancı bir devlet hizmetinde gönüllü olarak askerlik yapanlar.

Türk vatandaşlığının kaybettirilmesi Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazetede yayımlandığı tarihten itibaren hüküm ifade eder. Kaybettirme kararları şahsidir, ilgilinin eş ve çocuklarına tesir etmez.

Kaybettirme kararı sonucunda kişi yabancı statüsüne tâbi olacaktır. Hakkında kaybettirme kararı verilen şahıs, kararın Resmi Gazetede yayımlandığı tarihten itibaren yabancı muamelesine tâbi olacaktır.

Kanunda, hakkında kaybettirme kararı verilen kişinin Türkiye’de bulunan malları ile ilgili açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Kaybettirme kararına bağlı olarak, ilgilinin Türkiye’de bulunan mallarına yönelik bir tasfiye işleminden bahsedilmemektedir. Fakat ilgilinin sahip olduğu taşınmaz mallarının miktarı ve yeri bakımından bir tasfiye işleminin söz konusu olabilmesi gerekmektedir. Çünkü hakkında kaybettirme kararı verilen kişi yabancı statüsüne tâbi olacağından, Türkiye’de taşınmaz mala sahip olduğu yer ve taşınmaz mal miktarı, bir yabancıya sahip olabileceği kadar olmalıdır. Şayet taşınmaz mallar, yabancıların sahip

olabilecekleri yerde değilse veya miktarları fazla ise tasfiyeye tâbi tutulması gerekmektedir. Bu tasfiye kaybettirme kararı sonucunda ortaya çıkan bir tasfiye olmayıp, ilgilinin yabancı statüsüne tâbi olmasının getirdiği bir sonuçtur.⁹⁵

2 YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMESİYLE İLGİLİ SINIRLAMALARIN İSTİSNALARI

2.1 TÜRK VATANDAŞLIĞINI DOĞUMLA KAZANAN VE ÇIKMA İZİNİ İLE TÜRK VATANDAŞLIĞINDAN AYRILANLAR (MAVİ KARTLILAR)

Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler kayıp anından itibaren yabancı statüsüne girerler. Bununla birlikte doğumla Türk vatandaşlığını kazanmış olup da sonradan İçişleri Bakanlığından çıkma izni alanlar ve bunların çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocukları milli güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla yabancı statüsünde olmalarına rağmen miras ve mülkiyet haklarından Türk vatandaşı gibi yararlanmaya devam ederler.⁹⁶

Bu kişilerin ülkede taşınır-taşınmaz mal iktisabı ile ferağı konularında kendilerine tanınan haklar konusundaki işlemler, yürürlükte bulunan ve Türk vatandaşlarına uygulanmakta olan mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca yürütülür. Ayrıca bu kişilerin Türkiye’de bulunan malvarlıklarının tasfiyesi söz konusu olmadığından, bu kişilerin kayıp tarihinden önceki malvarlıkları ile ilgili bir düzenlemeye gidilmesine gerek görülmemiştir.

Bu statüde olan yabancılar Türkiye’de taşınmaz mal edinirken Türk vatandaşları ile aynı statü içinde olacaklardır, dolayısıyla kanuni kısıtlamalara tabi tutulmayacaklardır. Ancak milli güvenlik ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklıdır.

Bu kişilerin tapu müdürlüklerinde yapacakları işlemler için

- Vatandaşlığını kazandığı ülkenin resmi kimlik kartı veya pasaport veya mavi kart. Mavi Kart düzenlemesine ilişkin Nüfus ve Vatandaşlık Genel Müdürlüğüne 12.04.2013 tarihinden itibaren uygulama başlatıldığından bu tarihten sonra düzenlenmiş olan Mavi Kartlar tek başına kimlik belgesi olarak kullanılabilir.

⁹⁵ Pınar Büyükyarın, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri, Gazi Üniv., Yüksek Lisans Tezi. - Ankara, 2010.

⁹⁶ 29.05.2009 Tarih ve 5901 Sayılı Türk Vatandaşlık Kanunu

- 12.04.2013 tarihinden önce verilmiş olan 4112/5203 Sayılı Kanunda Saklı Tutulan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belgelerin (Mavi/Pembe Kart) ise yenilenmedikleri sürece Ülke Kimliği veya Pasaport ile birlikte değerlendirilmesine devam edilecektir.

- 5901 sayılı kanunla tanınan hakları haiz olup Mavi Kartını ibraz etmeden pasaportu veya uyruğunda bulunduğu ülke kimliği ile başvuruda bulunan kişilerin MERNİS ortamında mavi kart kütüğünden sorgulanmasının yapılması veya nüfus müdürlüğünden bu kapsamda alınacak nüfus kaydının sunulması ile mavi kart sahibi olduklarının teyidi halinde işlemlerin bu doğrultuda gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

2.2 KKTC VATANDAŞLARI

KKTC vatandaşları, Türkiye’de taşınmaz mal edinirken Türk vatandaşlarıyla eşit muamele görmektedirler. Bu uygulamanın hukuki dayanağı 14 Eylül 2000 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Antlaşma” ve 20.12.2000 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı oluşturmaktadır. Antlaşmanın 4. maddesine göre KKTC vatandaşları Türkiye’de miras, satın alma veya mülkiyeti nakledici bir sözleşme yoluyla taşınmaz mal edinimlerinde, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılırlar ve yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaftırlar.

2.3 MÜLTECİLER

Türkiye, mültecilerin Hukuki Durumuna Dair 1951 Cenevre Konvansiyonuna ve 1967 Protokolüne taraftır.⁹⁷ 1951 Cenevre Konvansiyonu, taraf devletlerin mültecilere, genel olarak yabancılarla aynı muameleyi yapmasını öngörmüştür. Cenevre Konvansiyonu’nun 7/2. Maddesinde, bütün mültecilerin akit devletlerin ülkesinde üç sene ikametden sonra kanuni karşılıklılık şartından muaf olacakları belirtilmiştir. Yabancı devletlerin vatandaşlarının malları aleyhine alınacak istisnai tedbirleri akit devletler söz konusu devletin resmen vatandaşı olan mülteciye sırf bu vatandaşlığa istinaden tatbik etmezler.⁹⁸ O halde mültecilere karşı mukabele-i bilmissil tedbiri uygulanamaz. Bir devletin vatandaşlarının Türkiye’de bulunan mallarına

⁹⁷ Konvansiyon için bkz. RG 05.09.1961/10898; Protokol için bkz. RG 05.08.1968/12968

⁹⁸ 1951 Cenevre Konvansiyonu md.8

mukabele-i bilmisil sebebiyle el konulsa bile bu devletin vatandaşı olmakla beraber Türkiye’de mülteci statüsünde bulunanların malvarlığına dokunulamaz.⁹⁹

1951 Cenevre Konvansiyonu’nun 13. maddesi “*Akid devletler, menkul ve gayrimenkul iktisabı ve buna müteferrik diğer haklar, menkul ve gayrimenkul mülkiyete ait kira ve diğer mukaveleler bakımından her mülteciye mümkün olduğu kadar müsait ve her halde aynı şartlar içinde genel olarak yabancılara bahşolunandan daha az müsait olmayan bir muamele tatbik ederler.*” hükmündedir. Bu madde uyarınca, mülteci, diğer yabancılarla aynı şartlarda taşınmaz mal edinecektir. Bununla birlikte Konvansiyonu’nun 13. maddesini, 7.maddesi ile birlikte değerlendirmek gerekir. 1951 Cenevre Konvansiyonu’nun 7. maddesinde taşınmaz mal edinimi açısından mültecileri diğer yabancılardan ayıran bir husus olarak, mütekaliflik şartının belirli bir süre sonra mültecilere uygulanmaması esasına yer verilmiştir. 1951 Cenevre Konvansiyonu’nun 7/2. maddesinde, mültecilerin Türkiye’de üç yıl oturmalarından sonra karşılıklılık şartından muaf tutulacakları ifade edilmiştir. Muafiyet için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir.¹⁰⁰

2.4 GÖÇMENLER (MUHACİRLER)

5543 sayılı İskân Kanunu’nun 9. maddesine göre, göçmen olarak kabul edilenlerin şehir, kasaba ve köylerde iskânı için konut ve arsa, işyeri arazi verilebileceği belirtilmiştir. 5543 sayılı İskân Kanunu’nun 19. maddesine göre, taşınmaz malların temlikine, vali ve kaymakamlar yetkilidir. Dağıtım defter veya kararlarının vali veya kaymakamlarca onanması, temliktir. Onaylı defter veya kararlardaki miktarlar geçerlidir. Verilen taşınmaz mallar, temlik tarihinde yaşayan aile fertleri adına eşit hisselerle temlik ve tapuya tescil ettirilir.

İskân Kanununa göre verilen taşınmaz mallar temlik tarihinden itibaren on yıl süreyle hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haciz olunamaz. Söz konusu taşınmazların tapularına bu yolla kayıt düşülür.

2.5 VATANSIZLAR

Tapu Kanunu’nun 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 35. maddesinde mütekaliflik şartı aranmamakta bunun yerine Bakanlar Kurulu tarafından

⁹⁹ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı - İstanbul : Beta Yayınevi, 2012,s239

¹⁰⁰ NurayEkşi, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı - İstanbul : Beta Yayınevi, 2012,s239

belirlenecek listede yer alan devletlerden birinin vatandaşı olma şartı getirilmiştir. Vatansızlar hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmadıklarından bu şart da vatansızlar için uygulanamamaktadır. O halde vatansızlar ülke vatandaşlarına uygulanan hükümler çerçevesinde taşınmaz mal ve sınırlı aynî hak edinebilirler.

2.6 12.03.1982 TARİH 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU

Turizm, ülkemizin kalkınmasında ve gelişmesinde önemli bir endüstri dalı ve gelir kaynağıdır. Yabancı sermayenin bu alandaki yatırım gücünden yararlanmak, ona aradığı güven ortamını vermekle mümkündür.

Bu amaçla 12.03.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kabul edilmiştir. Kanunun 8. maddesinde sözü edilen taşınmazları (C) bendindeki şartlarla yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere kiralamaya, tahsis etmeye ve bu taşınmaz mallar üzerinde müstakil ve daimi haklar dahil irtifak hakkı tesisine ve bunlardan alt yapı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesis etmeye bakanlık yetkili kılınmıştır.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. maddesi, Tapu Kanunu'nda yabancıların taşınmaz mal iktisabını düzenleyen hükümlerin uygulama alanını önemli ölçüde daraltmış; Türkiye'de turizm yatırımı veya işletmesi bulunan yabancılara taşınmaz malların tahsisini son derece kolaylaştırmıştır. Taşınmazın tahsisinde yerli işletmeci ile yabancı işletmeci arasındaki eşitlik 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8/E maddesi ile sağlanmıştır. Bu maddeye göre kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı, 442 sayılı Köy Kanunu ile, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tehditlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. maddesinin (E) bendine istinaden Bakanlar Kurulu tarafından Yabancı Uyruklu Kişilerin Turizm Bölge, Alan ve Merkezlerinde Taşınmaz Mal İktisaplarında Uygulanacak Esaslar¹⁰¹ hazırlanmıştır. Bu esaslara göre, yabancı uyruklu kişilerin, turizm bölge, alan ve merkezlerinde Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. maddesinin (E) bendi uyarınca taşınmaz mal iktisaplarına ilişkin talepleri Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşarı'nın başkanlığında, Dışişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcilerinden oluşan kurul

¹⁰¹ NurayEkşi, Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı - İstanbul : Beta Yayınevi, 2012,s215

tarafından yapılacak incelemelerin yanı sıra Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın teklifi zerine Bakanlar Kurulunca karara bağlanır.¹⁰²

,

¹⁰² NurayEki, Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı - İstanbul : Beta Yayınevi, 2012,s215

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN

TAŞINMAZ EDİNİMİ

1 TARİHSEL SÜREÇ

1.1 CUMHURİYETTEN ÖNCEKİ DURUM

Osmanlı İmparatorluğu döneminde 7 Safer 1284/10 Haziran 1867 tarihli Safer Kanunu ile yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınırken, yabancı tüzel kişilere böyle bir hak tanınmamıştır. Zaten 16 Şubat 1328 tarihine kadar olan süreçte Osmanlı tüzel kişilerinin de taşınmaz edinme hakları yoktu.¹⁰³

Türkiye'de ilk kez 29 Recep 1327 – 3 Ağustos 1325 (16 Ağustos 1909) tarihli "Cemiyetler Kanunu" ile sadece Osmanlı Derneklerinin taşınmaz mal edinmelerine izin verilmiştir. Bu Kanun'un 8. maddesinde, derneklerin, amaçlarını ve faaliyetlerini gerçekleştirmek için ihtiyaç duydukları taşınmaz malları iktisap edebilecekleri öngörülmüştü. Ancak bu Kanun, yalnızca derneklere ilişkili ve üstelik yabancı dernekler kanun kapsamına dahil değildi.¹⁰⁴

1 Mart 1913 tarihine kadar, Osmanlı olanlar da dahil, tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme hakları bulunmuyordu. Yerli ve yabancı tüzel kişiler için var olan taşınmaz edinme yasağına rağmen, tüzel kişiler taşınmaz mallara fiilen tasarruf edebiliyorlardı. Ancak namı müstear olarak başkaları adına tapuda kayıtlı olan taşınmazları kayden tasarruf etmeleri Osmanlı Devleti'nin sonlarına doğru mümkün olmuştur. Tüzel kişilerin taşınmaz malları kendi adlarına tescil ettirme hakkına sahip olmadıkları 16 Şubat 1328/1 Mart 1913 tarihine kadar olan dönemde, tüzel kişiler fiilen tasarruf ettikleri taşınmazları güvendikleri kişiler adına namı müstear olarak tescil ettiriyorlardı.¹⁰⁵

Osmanlı tüzel kişilerine taşınmaz mal edinme hakkı 22 Rebiyülevvel 1331–16 Şubat 1328 (1 Mart 1913) tarihli "Eşhas-ı Hükmiyenin Emvali Gayrimenkule Tasarruflarına Mahsus Kanunu Muvakkat" ile verilmiştir. Kanun-i Muvakkat'ın 1. maddesine göre, evvela hükümet ve belediye daireleri, sonra özel kanunları mucibince cemiyetler ve daha sonra hükümetçe mukavelename veya şartname yahut

¹⁰³ Yılmaz Altuğ, Arazi İktisabı, İstanbul : Sulhi Garan Matbaası, 1976,s.85,86

¹⁰⁴ Yılmaz Altuğ, Arazi İktisabı, İstanbul : Sulhi Garan Matbaası, 1976,s.85,86

¹⁰⁵ İsmet Sungurbey, Medeni Hukuk Sorunları, İstanbul 1980, Cilt IV.

nizamnameleri gereğince Osmanlı ticaret ve sanat ve inşaat şirketleri emvali gayrimenkuluye tasarruf edebilirler. 1328 (1 Mart 1913) tarihli Kanun-i Muvakkat'ın 3. maddesinde “akar olmak şartıyla karye ve kasaba dahilinde yerli cemaat ve müesaatı hayriyenin” de taşınmaz mal edinebileceği ifade edilmişti. Ancak şehir ve kasabalar dışındaki tarımsal toprakların iktisabına izin verilmemişti.¹⁰⁶ Çünkü yerleşim merkezleri ve çevresinde bulunan yerler dışındaki tarım arazileri miri addedilerek çıplak mülkiyetleri devlete ait sayılmıştı.¹⁰⁷ 1328 (1 Mart 1913) tarihli Kanun-i Muvakkat'ın 3. maddesinin ek geçici fıkrasında Osmanlı derneklerinin ve hayır kurumlarının başkaları adına kayıtlı olmakla beraber tasarruflarında bulunan taşınmaz malları, kanunun yayımı tarihinden itibaren 6 ay içinde kendi adlarına kaydettirmek için başvuruda bulunabilecekleri öngörülmüştü. Ancak tüzel kişilerin taşınmaz mal edilebilmesi için bunların Osmanlı vatandaşlığına sahip olması şartı getirilmişti.¹⁰⁸

1328 (1 Mart 1913) tarihli Kanun-i Muvakkat, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimini yasaklayan açık bir hüküm içermemekteydi. Ancak Doktrinde 1328 (1 Mart 1913) tarihli Kanun-i Muvakkat'ın, Osmanlı vatandaşlığı şartını araması sebebiyle, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmesinin mümkün olmadığı ifade edilmiştir.¹⁰⁹ 1328 (1 Mart 1913) tarihli Kanun-i Muvakkat, yabancı tüzel kişileri uygulama alanı dışında bıraktığından, bunlar, 3. maddenin geçici fıkrasından yararlanarak “namı müstear” veya “namı mevhum” ile tasarruf ettikleri taşınmazların kendi adlarına tescil ettikleri taşınmazları kendi adlarına tescil ettirememişlerdir.¹¹⁰

1328 (1 Mart 1913) tarihli Kanun-i Muvakkat'ten sonra da yabancı dini, ilmi ve hayri kurumlar taşınmaz mallara fiilen tasarruf etmekle beraber kaydan tasarruf edememişlerdir. Diğer bir ifadeyle, tasarruflarında bulunan taşınmazları kendi adlarına tapuya tescil ettirememişlerdir.¹¹¹

1915(1330) yılında yürürlüğe giren Memaliki Osmaniyede Bulunan Ecebilerin Hukuk Ve Vezaifi Hakkında Kanunu Muvakkat dayabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmesini öngören bir hüküm içermemektedir. Yine Lozan Antlaşması'na kadar

¹⁰⁶ İsmet Sungurbey, Eski Vakıfların Temel Kitabı, İstanbul 1978,s.655

¹⁰⁷ Nazif Öztürk, Sosyal Siyaset Açısından Cumhuriyet Öncesi Vakıflar, Cumhuriyetin 80. Yılında Uluslararası Vakıf Sempozyumu Kitabı, Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara 2004,s.37

¹⁰⁸ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı,İstanbul Betayayınları,2012, s. 152

¹⁰⁹ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı,İstanbul Betayayınları,2012,s153

¹¹⁰ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı,İstanbul Betayayınları,2012,s153

¹¹¹ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı,İstanbul Betayayınları,2012,s154

olan süreçte yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmesini düzenleyen bir milletlerarası antlaşma da bulunmamaktadır.¹¹²

1.2 CUMHURİYET SONRASI VE BUGÜNKÜ DURUM

Cumhuriyet Döneminde, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmesi konusunda, gerçek kişilere göre daha sınırlayıcı hükümlerin var olduğunu görülmektedir. Tüzel kişilerin özellikle şirketlerin gerçek kişilere nazaran ekonomik olarak daha güçlü olmaları, milletlerarası ilişkilerdeki etkinlikleri, yabancı tüzel kişilere karşı taşınmaz edinme konusunda getirilen sınırlamaların en önemli sebebi olmuştur.

Cumhuriyet döneminde çıkarılan kanunlarda tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkı tanıyan genel bir kanun düzenlenmemiştir. Nitekim yabancıların taşınmaz mal edinme hakkını genel olarak düzenleyen 22.12.1934 tarihinde çıkarılan Tapu Kanunu'nun 35. maddesi "*Tahdidi mutazammun kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevariüs edebilirler.*" hükmünde olup kanunlarda yer alan sınırlamalar baki kalmak şartıyla ve karşılıklılık esası gereğince sadece yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinebilecekleri hüküm altına alınmış, ancak yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme hakkına değinilmemiştir.

Bununla birlikte, 18.03.1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesinde yabancıların taşınmaz mal edinme hakkına bir sınırlama getirilmiş ve söz konusu madde; "*Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde bulunan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve eşhası hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur.*" denilmek suretiyle yabancı gerçek kişilerin yanı sıra, yabancı tüzel kişilerin de en küçük idari birimi olan köylerde taşınmaz mal edinemeyecekleri düzenleme altına alınmıştır.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi 1984 yılına kadar aynen uygulanmıştır. Ancak, 21.06.1984 tarih ve 3029 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine birer ek fıkra eklenmiş ve bu ek fıkrada belirtilen devletler (söz konusu istisnadan yararlanacak devletler; Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar) için söz konusu kanunlardaki mevcut düzenlemelere istisnalar getirilmiştir. Bu ek fıkralar ile; yabancı gerçek

¹¹² Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı, İstanbul Betayayınları, 2012,, s154

kişilere, şirketlere ve cemiyetlere, karşılıklılık esasını arandırmaksızın, Bakanlar Kurulu kararıyla köylerde dahil, bir çok yerde toprak edinmelerine olanak sağlanmıştır. Söz konusu kanun Anayasa Mahkemesinin 13.06.1985 tarih ve 1984/14E. ve 1985/7 sayılı kararı ile Anayasaya aykırılık gerekçesi ile iptal edilmiştir.¹¹³

Söz konusu iptal kararı üzerine 22.04.1986 tarih ve 3278 sayılı Kanun (2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi ile 422 Sayılı Köy Kanununun 87. Maddesine İkışer Fıkra Eklenmesi Hakkına Kanun, bkz. RG. T. 06.05.1986, S. 19099) ile yeniden Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine birer ek fıkra eklenmiştir. Bu ek fıkralar ile milli menfaat ve/veya milli ekonominin gerektirdiği durumlarda, söz konusu maddelerde düzenleme altına alınmış mevcut şartların, hangi devlet ve/veya hangi devlet vatandaşlarına uygulanmayacağıının tespitini Bakanlar Kurulu'na bırakılmıştır. Nitekim söz konusu kanunda Anayasa Mahkemesi tarafından 09.10.1986 tarih ve 1986/18E, 1986/24K. sayılı ilamı ile iptal edilmiştir.¹¹⁴

Bununla birlikte, Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu gibi çeşitli özel kanunların ilgili maddelerindeki düzenlemeler ile yabancı tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkının istisnai olarak biraz da olsa tanındığı görölmektedir. Ancak söz konusu kanunlar göz önüne alındığında, yabancı tüzel kişilere, sadece bu kanunlarda düzenlenen nedenlerle ve dolayısıyla da ekonomik faaliyetleri ve zorunlu olan ihtiyaçları ile sınırlı olmak kaydıyla taşınmaz mal edinme hakkının tanındığını söylemek mümkündür.¹¹⁵

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

1.2.1 4916 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme

4916 sayılı Kanunla yapılan yeni düzenlemede de genel şartlar olan sınırlayıcı hükümler ve karşılıklılık koşulları korunmuştur. Bu hükümler saklı kalmak şartıyla yabancı uyruklu gerçek kişilerin yanında ilk kez yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan ticaret şirketleri de 30 hektar ile sınırlı olmak ülkemizde

¹¹³ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara , 2012.

¹¹⁴ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara , 2012.

¹¹⁵ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara , 2012

taşınmaz mal edinme hakkına sahip olmuşlardır. Bu değişiklik yapına kadar yabancı tüzel kişiler Türkiye’de sadece yapılan bazı antlaşmalar ile ve eğer taşınmaz mal edinilmesi şirketin faaliyetlerini yerine getirilmesi açısından gerekli ise taşınmaz mal edinebilmekteydi.¹¹⁶

Ayrıca 4916 sayılı Kanun’un 38. maddesiyle, yabancıların köylerde taşınmaz edinimini yasaklayan 18.03.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesinin yürürlükten kaldırılması ile birlikte köylerde gerek yabancı gerçek kişilerin gerekse yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimi mümkün hale gelmiştir.

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde 2003 yılında Tapu Kanunu’nda yapılan bu düzenleme Anayasa Mahkemesi tarafından 14.03.2005 tarihinde iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi söz konusu iptal kararının gerekçesinde öncelikle yabancı tüzel kişilerin durumuna değinmiş ve 4916 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemede yabancı tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkının serbestçe tanındığına dikkat çekmiştir. Anayasa Mahkemesi gerekçeli kararında;

-Yabancı gerçek ve tüzel kişiler bakımından köylerde taşınmaz mal edinmeyi yasaklayan Köy Kanunu’nun 87. maddesinin konuluş amacına değinerek, söz konusu kanun ile yeni kurulan devletin ulusal birlik ve beraberliğin zarar görmemesi amacıyla, özellikle sosyal ve kültürel bakımından gelişmemiş ve devlet denetiminin istenildiği ölçüde sağlanamadığı yerlerde halkın oraya yerleşecek yabancıların etkisinden korunmasının amaçlandığını ve söz konusu amaç ve tehlikenin bugün itibariyle de devam ettiğini belirtmiştir.¹¹⁷ Bununla birlikte, dünya üzerindeki birçok devletin yabancılara kendi topraklarında taşınmaz mal edinme hakkı tanırken; bu hakka nicelik, nitelik veya siyasi bakımlardan çeşitli sınırlamalar getirmiş olduklarının altını özellikle çizmiştir.¹¹⁸

Anayasa mahkemesi karşılıklılık esasından ne anlaşılması gerektiğini açıkça izah etmiş ve devletler arasında böyle bir paralellik kurulmadan ve/veya aranmadan

¹¹⁶ NurayEkşi, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı, İstanbul Betayayınları, s.28

¹¹⁷ Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri - İstanbul : Legal Yayıncılık, 2006, s.100

¹¹⁸ Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri - İstanbul : Legal Yayıncılık, 2006, s.101

yabancılara Türkiye’de taşınmaz mal edinme hakkının ülkenin genelinde tanınmasının karşılıklılık esasına aykırılık teşkil ettiğini belirtmiştir.¹¹⁹

-Anayasa Mahkemesi gerekçeli kararında, “*yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri*” ibaresi ile; Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık bulunmayan devlet vatandaşlarının, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık bulunan devletlerde kuracakları ticaret şirketleri vasıtasıyla Türkiye’de taşınmaz mal edinebileceklerini ve bu durumda karşılıklılık koşulunun özüne ve Anayasanın başlangıç hükümlerine aykırı olduğunu belirterek söz konusu hükmün iptaline karar vermiştir.¹²⁰

Anayasa Mahkemesi iptal kararında yasal boşluk oluşmasının önüne geçebilmek amacıyla iptal kararının Resmi Gazete yayımlandıktan üç ay sonra yürürlüğüne gireceğini belirterek, yasama organına bu süre zarfında yabancıların taşınmaz mal edinme konusunda yeni bir düzenleme yapabilmesi için gerekli süreyi vermiştir. Ancak yasama meclisi henüz bu süre dolmadan tatile girmiş ve kendisine tanınan 3 aylık süre içerisinde yeni bir düzenleme yapmamıştır.¹²¹

1.2.2 5444 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme

29.12.2005 tarihinde kabul edilen 5444 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu’nun, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen 35.maddesi yeniden düzenlenmiş ve tapu Kanuna geçici madde eklenmiştir. Anayasa Mahkemesi 4916 sayılı Kanununun Anayasaya aykırılık gerekçesi ile iptal ederken ortaya çıkacak hukuksal boşluğun kamu yararını ihlal edecek nitelikte gördüğünden iptal kararının yürürlüğünü, Resmi Gazetede yayımlandığı tarihten 3 ay sonrası olarak belirlemiştir. Ancak iptal nedeniyle ortaya çıkan hukuksal boşluğu dolduracak yeni bir düzenleme ancak sekiz buçuk ay sonra yapılabilmektedir. Bu nedenle, 5444 sayılı Kanunun Resmi Gazetede yayımlandığı 07.01.2006 tarihinden iptal edilme kararının yürürlüğe girdiği 26.07.2005 tarihleri arasında kalan dönemde ortaya çıkan hukuksal boşluğu ortadan kaldırmak için söz konusu kanunun yürürlüğünün geçmişe etkili olduğu 5444 sayılı Kanunla düzenleme altına alınmıştır. Nitekim 5444 sayılı Kanunun 3.maddesi, “*Bu*

¹¹⁹ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara, 2012

¹²⁰ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara, 2012

¹²¹ Selim Levi, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri - İstanbul : Legal Yayıncılık, 2006, s.101

kanun 26.7.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.” hükmündedir.

Tapu Kanunu'nun 5444 sayılı Kanun ile düzenlenen 35. maddesinde, “*yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri*” denilmek suretiyle Türkiye’de taşınmaz mal edinmek isteyen yabancı şirketten ne anlaşılması gerektiği bizzat bu maddede düzenlenmiş ve tüzel kişiliğe sahip şirketlerin vatandaşlığı kavramı açıklığa kavuşturmuştur. Bir şirketin yabancılığının tespitinde şirket ortaklarının vatandaşlığının ya da sermayesinin yabancı olup olmaması önem arz etmemekte, ticaret şirketinin Türkiye dışında bir ülkede ve o ülke kanunlarına göre kurulmuş olması önem arz etmektedir.

Tapu Kanunu'nun 5444 sayılı Kanun ile düzenlenen 35. maddesinin “*...Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilirler...*” hükmü ile yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin yalnızca özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimine izin verilmiştir. Söz konusu özel kanunlar 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu'dur.

29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı kanunun 35. maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, yedinci, sekizinci ve onuncu fıkralarının, 2. maddesiyle 2644 sayılı Yasa'ya eklenen Geçici Madde 2'nin ikinci fıkrasının ve 3. maddesinin Anayasaya aykırılığı sebebiyle Anayasa Mahkemesine iptal davası açılmıştır. Anayasa Mahkemesi 11.4.2007 tarih 2006/35 E. ve 2007/48 sayılı kararıyla kanunun 1. maddesinin 4. tümcesi ve aynı maddenin 7. fıkrasını Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir. Kanunun 1. maddesinin 4. tümcesi “*Bu fıkroda belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.*” hükmünde olup ilgili tümcenin Bakanlar Kurulu'na tanınan on iki katına kadar arttırma yetkisinin ölçüsüz olması yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğuracağından ve 7. Fıkranın ise “*... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespite...*” hükmünü iptal etmiştir. İptal kararının doğuracağı

hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden kararın resmi gazetede yayınlanmasından 3 ay sonra yürürlüğe girmesine karar vermiştir.¹²²

1.2.3 5782 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme

Tapu Kanunu'nun 5444 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 35. maddesinin 1. fıkrasının 4.cümlesi ile 7. fıkrasında yer alan bir cümlesinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi sebebiyle kanun koyucu 5782 Sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun çıkararak 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddelerinde değişiklik yapmış ve bu kanuna geçici bir madde eklemiştir.

5444 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesi tarafından kısmen iptal edildiği için, 5782 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35 maddesi tamamen değiştirilmemiş, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen kısımları yeniden düzenlenmiş ve Tapu Kanunu'na bazı eklemeler yapılmıştır.

Ayrıca 5782 sayılı Kanunun diğer düzenlemelerden farklı olarak yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin de, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak edinebilmelerine imkân tanımıştır.

5782 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesi'nin 12/5/2011 tarihli ve E.:2008/79, K.:2011/74 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. 35. maddesinin yedinci fıkrasının ikinci ve üçüncü cümleleri, 36. maddesinin birinci fıkrasının birinci ve ikinci cümlelerinin ve geçici 3. maddelerinin anayasaya aykırılığı gerekçesiyle iptali istenmiştir.¹²³

Anayasa Mahkemesi söz konusu maddeleri kanunda öngörülen sınırlamanın işlevsiz hâle getirildiği, sınırı aşan iktisapların akıbeti konusunda açıklık içermemesi nedeniyle belirsizliklere yol açtığı ve yabancı gerçek kişilere kanunda öngörülen geçiş sürecinde sınırsız bir şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinme

¹²² Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara, 2012

¹²³ Şener Elçi, Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Edinimi ve 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Önceki Kanuni Düzenleme ile Karşılaştırılması: Kazan İlçesi Örneği, Karadeniz Teknik Üniv. Yüksek Lisans Tezi, Trabzon, 2015

olanağı tanıdığı gerekçeleri ile Anayasa'nın 2. maddesine aykırı bularak iptal etmiştir.¹²⁴

1.2.4 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Düzenleme

Anayasa Mahkemesi'nin Tapu Kanunu'na yönelik son iptal kararı 11.04.2007 tarihinde tesis edilmiştir. Bu tarihten 6302 sayılı Kanunun kabul edildiği 2012 yılına kadar Tapu Kanununda herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.

03.05.2012 tarihinde kabul edilen ve halen yürürlükte olan 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına ilişkin Kanun İle Tapu Kanunu 35. ve 36. maddeleri yeniden düzenlenmiş ve Tapu Kanuna bir madde eklenmiştir. 6302 sayılı kanun ile getirilen düzenleme diğer bölümlerde ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

2 TAPU KANUNU'NUN 6302 SAYILI VE 03.05.2012 TARİHLİ KANUN İLE YENİDEN DÜZENLENEN 35. MADDESİNE GÖRE YABANCI ÜLKELERDE KURULAN TÜZEL KİŞİ ŞİRKETLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

2003 yılında 4916 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikten önce, yabancı şirketlerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmelerine bazı ikili antlaşmalarla izin verilmişti. Antlaşmalarla oluşturulan rejimde, ahdî ve fiilî karşılıklılık üzerinde durulmakta; aynı zamanda taşınmaz mal ediniminin şirketin faaliyetlerini yerine getirmesi bakımından gerekli olması aranmaktaydı.¹²⁵ 4916 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikle, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerin, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilmelerine imkân tanınmıştı. Tapu Kanunu'nun 2005 yılında 5444 sayılı Kanun ile düzenlenen 35. maddesi ise oldukça farklı bir hüküm içermektedir. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilme imkânı sağlıyordu.

¹²⁴ Şener Elçi, Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Edinimi ve 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Önceki Kanuni Düzenleme ile Karşılaştırılması:Kazan İlçesi Örneği, Karadeniz Teknik Üniv. Yüksek Lisans Tezi, Trabzon,2015

¹²⁵ Galip Esmer, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara 1984, s 689; Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı - İstanbul : Beta Yayınevi, 2012,s.160

18.05.2012 günlü ve 28296 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6302 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yeniden değiştirilerek son şeklini almıştır. Son şekli ile 35. maddenin ikinci fıkrasına göre, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehini tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.¹²⁶

Yine Tapu Kanunu'nun 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 35.maddesinin 3. fıkrasına göre 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 aynî hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

6302 sayılı Kanun'un getirdiği önemli bir düzenlemede yapısız taşınmazlarla ilgilidir. 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35.maddesinin 4. fıkrasına göre 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.

3 YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ

Yabancı sermayeli şirket: Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip buldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirkettir.

Yabancı yatırımcı; Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapan,

¹²⁶ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı - İstanbul : Beta Yayınevi, 2012, s. 294

1) Yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarını,

2) Yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişileri ve uluslararası kuruluşları, kapsamaktadır.¹²⁷

Yabancı sermayeli şirketler, yapısı nedeniyle geçmişten günümüze farklı uygulamalara tabi tutulmuştur.

3.1 1954-2003 YILLARI ARASINDA 6224 SAYILI YABANCI SERMAYEYİ TEŞVİK KANUNU

2003 yılına kadar olan süreçte, Türkiye’de yabancı sermaye yatırımları, 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu ve bu Kanuna *istinaden* çıkarılan çerçeve kararları uyarınca gerçekleştiriliyordu. Mülga 6224 sayılı Kanun’da gayrimenkul edinme ile ilgili açık bir hüküm olmamasına rağmen uygulamada yabancı sermaye ile kurulan *şirketler* gayrimenkul edinebilmekteydi. Mülga 6224 sayılı Kanun’un 10. maddesinde, yerli sermaye ile yabancı sermayenin eşitliği esası öngörülmüştü. Bu maddede, yerli sermaye ve teşebbüslere tanınan bütün haklardan, muafiyetlerden ve kolaylıklardan, aynı sahalarda çalışan yabancı sermaye ve teşebbüslerin de aynı şartlar dahilinde istifade edecekleri öngörülmüştü. Bu hükme istinaden, yabancı sermaye ile kurulan şirketler, yerli sermaye ile kurulan şirketlerle aynı muameleye tabi tutuluyordu.¹²⁸

Ayrıca Yabancı Sermaye Çerçeve Kararı’nın 7. maddesinde, yabancı sermaye mevzuatı gereğince gerekli izinler alınmak suretiyle kurulan şirket ve şubelerin, Türk şirketi ve şubesi sayılacakları ifade edilmişti.¹²⁹

6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu yatırım ortamının gelişmesi, yeni ihtiyaçların gündeme gelmesi ve Avrupa Birliği’ne uyum çalışmalarının bir sonucu olarak yetersiz kaldığı anlaşılmıştır. Bu nedenle 17.06.2003 tarihinde 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu yürürlüğe girmiş ve 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır.

¹²⁷ 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu md. 2

¹²⁸ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı - İstanbul : Beta Yayınevi, 2012, s 171

¹²⁹ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı - İstanbul : Beta Yayınevi, 2012, s 171

3.2 2003-2008 YILLARI ARASINDA 4875 SAYILI DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR KANUNU İLE GETİRİLEN DÜZENLEME

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 1. maddesinde “*Bu Kanunun amacı, doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesine, yabancı yatırımcıların haklarının korunması ile yatırım ve yatırımcı tanımlarında uluslararası standartlara uyulmasına, doğrudan yabancı yatırımların gerçekleştirilmesinde izin ve onay sisteminin bilgilendirme sistemine dönüştürülmesine ve tespit edilen politikalar yoluyla doğrudan yabancı yatırımların artırılmasına ilişkin esasları düzenlemektir. Bu Kanun, doğrudan yabancı yatırımlara uygulanacak muameleyi kapsar.*” denilmek suretiyle, ülkedeki yabancı yatırımı artırmak amacının, kanunun düzenlenişteki asıl amacı olduğu belirtilmiştir.

Nitekim 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 3/d bendi “*yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmeleri serbesttir.*” hükmündedir. Görüldüğü gibi maddede Türkiye’de yatırım yapacak yabancılara sağlanacak kolaylıkların bir uzantısı olarak, taşınmaz edinme hakkı getirilmişti. Bunun için karşılıklılık şartı da, diğer özel kanunlarda olduğu gibi, aranmamıştı ve yerli şirketler ile yabancı sermaye ile Türkiye’de kurulan şirketler arasında tam bir eşitlik sağlanmıştı.

Bu tür bir hakkın yabancı yatırımcıya sağlanmasında amaç, hiç kuşkusuz ki Türkiye’de yapılacak doğrudan yatırımları açıkça teşvik ederek ülkeye sermaye girişini sağlayabilmektir.

Ancak Anayasa Mahkemesi 11.03.2008 Tarih ve 2003/71 E. 2008/79 K. sayılı ilamı(bkz. RG. T. 16.04.2008, S. 26849) ile 4875 Sayılı Kanunu'nun 3/d. maddesindeki düzenlemeyi Türk vatandaşlarının edinimine açık olan alanlarda hiçbir sınırlama ve koşul getirilmeden yabancı yatırımlara taşınmaz mal edinme hakkı tanınması nedeniyle Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir.

3.3 ANAYASA MAHKEMESİ 11.03.2008 TARİHLİ İPTAL KARARINDAN TAPU KANUNU’NUN 6302 SAYILI KANUN İLE YENİDEN DÜZENLENEN 36. MADDESİ’NİN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ 19.08.2012 TARİHİNE KADAR OLAN SÜREÇTE YABANCI SERMAYE İLE TÜRKİYE’DE KURULAN YABANCI ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ İKTİSABI

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nun 3/d bendinin iptalinden birkaç ay sonra 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanunla 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36. maddesinde yeniden düzenlenerek Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nun iptale konu olan hükmü benzer şekilde mevzuata sokulmuştur. Buna göre; yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak edinebilmekte ve kullanabilmekteydiler. Ancak edinilecek taşınmazın askeri yasak bölge, güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgede kalması halinde Genelkurmay Başkanlığı’nın; özel güvenlik bölgesinde kalması halinde ise taşınmazın bulunduğu yerdeki Valiliğin izni öngörülmüştü.

Kanunun uygulamasına ilişkin 12 Kasım 2008 tarih ve 27052 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik” çıkarılmış ve taşınmaz ya da sınırlı aynî hak edinim süreçleri bu yönetmelikle belirlenmişti.

Buna göre taşınmaz edinim başvuruları anılan yönetmeliğin 4. maddesinde sayılan belgelerle taşınmazın bulunduğu valiliklere yapılmakta, valiliklerce konu sanayi ticaret il müdürlüğüne faaliyet yönüyle intikal ettirilmekteydi;

Alınacak olumlu cevaba göre de; bölge sorgusu için Genelkurmay Başkanlığı (ya da yetkilendirilmiş ilgili Komutanlığa) ve valiliklerde oluşturulmuş komisyonlara intikal ettirilmekteydi;

Cevapların olumlu olması halinde ilgili şirkete ve işlemin bu açıdan karşılana bilirliliği yolunda tapu sicil müdürlüğüne bilgi verilmekteydi.

Daha sonra gerek şirketlerden ve gerekse valilikler ile ilgili ve ilişkili kurum ve kuruluşlardan gelen çeşitli konular Hazine Müsteşarlığı’nca yeniden gündeme getirilmiş ve anılan yönetmelik yeniden düzenlenmek suretiyle “*Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik*”

adıylı 06.10.2010 tarih 27721 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimi konusu son olarak 18.05.2012 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanununun 36. maddesinde düzenlenmiştir.

3.4 TAPU KANUNU’NUN 6302 SAYILI KANUN İLE YENİDEN DÜZENLENEN 36. MADDESİNE GÖRE YABANCI SERMAYE İLE TÜRKİYE’DE KURULAN TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ İKTİSABI

Tapu Kanunu’nun 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 36. maddesinde, yabancı sermaye ile Türkiye’de kurulan tüzel kişilerin taşınmaz mal iktisabı düzenlenmiştir. Bu maddeye göre;

- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin (Türk vatandaşları ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 28. Maddesi kapsamındaki kişiler hariç),
- Yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin,
- Uluslararası kuruluşların,
- %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya
- Yönetim hakkına haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de Kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler,

ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler.

Tapu Kanunu’nun 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 36. maddesinin ikinci fıkrasına göre, 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.

Söz konusu şirketlerin 18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla, askeri yasak

bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı 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 tabidir. Bu kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınacaktır.

Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinebilir ve kullanabilirler.

Tapu Kanunu'nun 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 36. maddesinin 5. fıkrasında ise 36.madde hükümlerinin uygulanmayacağı haller belirtilmiştir. Buna göre, taşınmaz rehini tesisinde, taşınmaz rehininin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî 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 36.madde hükümleri uygulanmayacaktır.

Tapu Kanunu'nun 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 36. maddesi kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenecektir.

36. madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilecek ve bedeli hak sahibine ödenecektir.

Tablo3: Tapu Kanununun 36. Maddesinde Yapılan Değişikliklerin Karşılaştırılması¹³⁰

Tapu Kanunu Md. 36 (Mülga Hüküm)	Tapu Kanunu Md. 36 (Yürürlükteki Hüküm)
<p style="text-align: center;">36/1</p> <p>(3.7.2008 -5782/2. md.) Yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şekilde edinilen taşınmazların Türkiye’de Kurulu bulunan bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da aynı esas geçerlidir. Türkiye’de Kurulu yabancı sermayeli şirketlerin tasfiyesi halinde şirketin sahip olduğu taşınmazın şirket ortağı yabancı gerçek kişiler veya yurt dışında kurulu yabancı ticaret şirketleri tarafından edinilmek istenmesi halinde 35’inci madde hükümleri uygulanır.</p>	<p style="text-align: center;">36/1</p> <p>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 aynî hak edinebilir ve kullanabilirler.</p> <p style="text-align: center;">36/2</p> <p>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</p>

¹³⁰ TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, TKGM

	veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.
<p style="text-align: center;">36/2</p> <p>18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanununun 28'inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genel Kurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.</p>	<p style="text-align: center;">36/3</p> <p>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 Kanununun 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.</p>
	<p style="text-align: center;">36/4</p> <p>Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinebilir ve kullanabilirler.</p>
	<p style="text-align: center;">36/5</p> <p>Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehininin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz</p>

	mülkiyeti ve sınırlı aynî 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.
Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir	36/7 Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.
Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usuller, ilgili bakanlıkların görüşlerinin alınmasını müteakip Hazine Müsteşarlığı, İçişleri Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Millî Savunma Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.	36/8 Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir.
	36/6 Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenir.

4 YABANCI DERNEKLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ

Dernekler Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesine göre yabancı dernek merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile dernek ve vakıf dışındaki kâr amacı gütmeyen kuruluşları ifade etmektedir. Maddeye göre bir derneğe yabancılık unsuru veren şeyin, "merkezin yurt dışında bulunması" olduğunu görmekteyiz.

Dernekler Yönetmeliği'nin 26. maddesine göre yabancı ülkelerde kurulmuş dernekler, Dışişleri Bakanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle, Bakanlığın izniyle Türkiye'de doğrudan faaliyette veya işbirliğinde bulunabilir, temsilcilik veya şube açabilir, dernek veya üst kuruluş kurabilir veya kurulmuş dernek veya üst kuruluşlara katılabilirler. Yabancı dernekler, Türkiye'deki faaliyetlerinde derneklerin tabi olduğu mevzuat hükümlerine tabi olacaklardır.

Merkezi yurt dışında bulunan yabancı bir derneğin Türkiye'de taşınmaz edinmesi ile ilgili olarak mevzuatta bakılacak yer ise Tapu Kanunu'nun tüzel kişilerin taşınmaz edinmesini düzenleyen 35. maddesidir. Halen yürürlükte olan maddede açıkça yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışında kalan tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmeyeceği düzenlenmektedir. Dolayısıyla yabancı dernekler de, yürürlükteki kurallar çerçevesinde Türkiye'de taşınmaz edinmeyecektir.

5 YABANCI VAKIFLARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ

Dernekler Yönetmeliği'nin 4. maddesine göre "yabancı vakıf", merkezi yurt dışında bulunan vakfi ifade etmektedir.

Böylece vakıfların yabancılık vasfının tayininde "merkezlerinin bulunduğu yer" esas alınmıştır. Merkezleri yurt dışında bulunan vakıflar yabancı statüsündedirler. Bunların merkezlerinin bulunduğu yer içinde idare merkezleri kıstasının uygulanacağı söylenebilir.¹³¹

Dernekler Yönetmeliği'nin 22. maddesine göre, yabancı vakıfların da karşılıklı olmak kaydıyla Dışişleri Bakanlığı'nın görüşü ve İçişleri Bakanlığı'nın izni alınmak suretiyle Türkiye'de faaliyette bulunması, temsilcilik ve şubeler açması, üst kuruluş kurması ya da kurulmuş üst kuruluşlara katılması veyahut da kurulmuş vakıflarla işbirliği yapması mümkündür. Görüldüğü gibi bu maddede derneklerle ilgili maddeden farklı olarak "karşılıklı olmak" şartı getirilmiştir. Maddenin devamında da vakıfların, Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre kurulan vakıflar hakkında uygulanan mevzuata tabi olduğu belirtilmiştir. Fakat Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yabancı gerçek kişiler ve yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş ticaret şirketleri dışında kalan hiçbir tüzel kişiliğin Türkiye'de taşınmaz edinmeyeceği

¹³¹ Gülören Tekinalp, Türk Yabancılar Hukuku - İstanbul : Beta Yayınları, 2003

açıkça belirtilmiş olduğundan, yabancı vakıflar da hâlihazırdaki mevzuata göre Türkiye’de taşınmaz edinemeyecektir.

6 DİNİ, İLMİ, HAYRİ MÜESSESELERİN GAYRİMENKUL EDİNİMLERİ

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

7 YABANCI TEMSİLCİLİKLER

Yabancı ülkelerin temsilcileri konumunda bulunan elçilik ve konsoloslukların diğer ülkelerde taşınmaz mal iktisapları bir örf adet kuralı haline gelmiştir.¹³²

Türk Hukukunda 6593 sayılı Ecnebi Devletlere Ankara’da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun’un 1. maddesine göre; yabancı devletlere Ankara’da sefarethane ve konsoloshane inşa etmek üzere Hazine tarafından bedelsiz arsa tahsis ve temlik edilebilecektir. Kanuna göre bu arsaların ve arsalar üzerine inşa edilecek olan taşınmazların tapuya tescillerinde resim ve harç alınmayacaktır.

Türkiye’nin de taraf olduğu 1961 tarihli Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Konvansiyonu uyarınca, kabul eden devlet, gönderen devletin diplomatik misyon faaliyetleri için gerekli olduğu ölçüde kendi topraklarında taşınmaz mal edinmesini sağlayacak veya diğer bir yolla bulmasına yardımcı olacaktır. Konvansiyon 22. madde hükmüne göre misyon binaları dokunulmazlığı haizdir. Bunların içindeki eşyalar, diğer mallar haciz ve icradan muaftırlar.¹³³

Türkiye, pek çok ülke ile konsolosluk antlaşmaları imzalamış ve bunlarda konsoloslukların taşınmaz mal edinmeleri düzenlenmiştir.¹³⁴ Örneğin bazı antlaşmalarda Türkiye, ülkenin bazı yerlerinde konsolosluk binası tesisine izin vermeme hakkını saklı tutmuştur. Buna karşın diğer konsolosluk antlaşmalarında

¹³² Nuray Ekşi, Taşınmaz, İstanbul, Beta Yayınevi, 2011, s. 91; Galip Esmer, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili - İstanbul : Kazancı Hukuk Yayınları, 1990 s. 688.

¹³³ Hale Kutluay, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri, Galatasaray Üniv. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012

¹³⁴ Antlaşmalar için bkz. Aysel Çelikel/ Cemal Şanlı/ Günseli Öztekin/ B. Bahadır Erdem/ İnci Ataman/ F. Kerem Giray, Milletlerarası Özel Hukuk Sözleşmeleri, İstanbul 2005, s. 578 vd

gerek konsolosluk faaliyetleri, gerekse konsolosluk çalışanları için gerekli olan taşınmaz malların nasıl edinileceği açıkça düzenlenmiştir. Bu antlaşmaların bir kısmında, akit taraflardan her birinin; konsolosluk binası olarak kullanılacak taşınmaz malların satın alınması, inşası veya kiralanmasını kolaylaştırmak üzere kendi mevzuatı çerçevesinde her türlü yardımda bulunacağı, diğer tarafın konsolosluk memur ve hizmetlilerine uygun konut bulunmasında gerekli yardımı sağlayacağı, gönderen devletin arsaların, binaların ve bina kısımlarının buldukları veya bulunacakları bölgede kabul eden devlet tarafından uygulanan mevzuat hükümlerine riayet edeceği, bu alanlarda inşaat ve şehircilikle ilgili yasal düzenlemelere uyacağı öngörülmüştür.¹³⁵

8 YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELER

8.1 TURİZMİ TEŞVİK KANUNU

Yabancı tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul mallar üzerinde mülk edinmelerini düzenleyen özel kanunlardan birisi Turizmi Teşvik Kanunu’dur.

Bu Kanunun 3. maddesinin (e) bendine göre; “Turizm İşletmeleri” Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet gösteren ticari işletmeleri ifade etmektedir. Tanımdan da anlaşıldığı gibi, yabancı tüzel kişiler de turizm işletmecisi olabileceklerdir. Başka bir deyişle ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve sosyo kültürel turizm değerleri, kış, av ve su sporları ve sağlık turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyeli dikkate alınarak tespit edilen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde yabancı tüzel kişiler de yatırım yapabileceklerdir. Söz konusu bölgelerde Kanunda tespit edilen istisna ve muafiyetlerden yararlanarak yatırım yapılabilmesi için yabancı tüzel kişinin turizm yatırım belgesi veya turizm işletme belgesi almış olması gereklidir. Kanun’un 5. maddesi turizm yatırım belgesi ve turizm işletme belgesinden ne anlaşılması gerektiği açıklamıştır. Buna göre “Turizm yatırım belgesi”, turizm sektöründe yatırım yapana tespit edilen yatırım dönemi için Bakanlıkça verilen belgeyi, “turizm işletmesi belgesi” ise, turizm sektöründe faaliyet gösteren turizm işletmelerine Bakanlıkça verilen belgeyi ifade etmektedir.

¹³⁵ Hale Kutluay, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri, Galatasaray Üniv. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012,

Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8/C maddesi ise turizm alanı olarak belirlenen ve Kültür Turizm Bakanlığı'nın tasarrufuna geçen taşınmaz malların turizm yatırımcılarına ve işletmelerine tahsisi düzenlemiştir. Bu maddeye göre Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazların yatırımcılara tahsisi, kiralanması ve bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisine ilişkin esaslar ile süreler, bedeller, hakların sona ermesi ve diğer şartlar, saydamlık, güvenilirlik, eşit muamele, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı ilkeleri doğrultusunda Bakanlık, Maliye Bakanlığı ve Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine bağlı olmaksızın müştereken tespit edilir.

Yine Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8/D maddesine göre 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 alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Bakanlığın uygun görüşü üzerine, Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla ve bu Bakanlık tarafından yapılır.

Turizmi Teşvik Kanunu'nun uygulanması bakımından dikkat edilmesi gereken husus, tüzel kişiliğe sahip yabancı yatırımcı, Türkiye'de genel kurallardan hareketle gayrimenkul mallar üzerinde mülkiyet hakkına sahip olabilir. Turizm mevzuatı bakımından önem arz eden husus, iç hukukta öngörülen miktar ve yer bakımından getirilen sınırlamalara tâbi olmadan gayrimenkul edinmektir. Nitekim Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8/E maddesi "*Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı, 442 sayılı Köy Kanunu ile, 2644 sayılı Tapu Kanununda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilir.*" hükmündedir.

8.2 ENDÜSTRİ BÖLGELERİ KANUNU

Bu Kanunun amacı, yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye'de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişinin artırılmasını sağlamak üzere endüstri bölgelerinin kurulması, yönetim ve işletilmesine ilişkin esasları düzenlemektir.

Bu Kanun, Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulunun oluşumunu, endüstri bölgelerinin kurulmasını ve bu bölgelerde gerçekleştirilecek yatırımlara ilişkin izin ve teşvikleri kapsar.

Endüstri bölgeleri, Kanun'un 2. madde hükmünde yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye'de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişinin artırılmasını sağlamak üzere bu Kanun uyarınca kurulacak üretim bölgeleri şeklinde tanımlanmıştır. Kanunda endüstri bölgelerinin kurulmasını ve bu bölgelerde gerçekleştirilecek yatırımlara ilişkin izin ve teşvikler de düzenlenmiştir.

Kanun 3. madde hükmüne göre; ülke ekonomisinin gelişmesini ve teknoloji transferi sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yatırımları teşvik etmek, yabancı sermaye girişini artırmak ve Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye'de yatırıma yönlendirmek amacıyla; Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, kurum ve kuruluşların başvurusuna istinaden veya resen yer seçimi yapmak suretiyle endüstri bölgelerinin kurulması önerisinde bulunabilir. Bakanlığın önerisi üzerine Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulunca belirlenen yerlerde, Bakanlar Kurulunca endüstri bölgelerinin kurulmasına izin verilebilir. Endüstri bölgelerinin kurulmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararları Resmi Gazetede yayımlanır. Endüstri bölgesi olarak belirlenen araziler hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılamaz. Bu husus tapu kütüğüne şerh edilir. Endüstri bölgesi olarak ilan edilen arazi kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilir ve Maliye Bakanlığı tarafından endüstri bölgesi olarak kullanılmak üzere tahsisi yapılır. Endüstri bölgelerinin kurulması için gerekli kamulaştırma bedeli ve alt yapı ile ilgili giderler Bakanlık bütçesine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanır. Ayrıca, Bakanlıkça da uygun görülmesi halinde, endüstri bölgesi olarak ilan edilen arazi, bedeli ilgili yatırımcı tarafından karşılanmak suretiyle de kamulaştırılabilir.

Endüstri bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arazi ve arsaların yatırım faaliyetlerine tahsisi amacıyla acele kamulaştırma yapılabilmektedir. Kanun madde 4/C hükmünce; 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 verilebilir.

Birinci fıkraya uyarınca tahsis edilebilecek yerlerde, en az yetmiş beş trilyon Türk Lirası yatırım yapılacak olması, söz konusu faaliyet için ileri teknoloji kullanılması, kurulacağı alanın en az yüz elli bin metre kare büyüklüğünde olması koşulları aranır. Yatırım tutarı her yıl, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca Maliye Bakanlığınca belirlenecek yeniden değerlendirme oranında artırılır.

8.3 MADEN KANUNU

04.06.1985 tarih 3213 sayılı Maden Yasası'nın 6. maddesine göre; maden hakları, medeni hakları kullanmaya ehil T.C. vatandaşlarına, madencilik yapabileceği statüsünde yazılı Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe haiz şirketlere, bu hususta yetkisi bulunan kamu iktisadi teşebbüsleri ile müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile diğer kamu kurum, kuruluş ve idarelerine verilmektedir. Buna göre maden hakkı, yabancı gerçek ve tüzel kişilere verilmemekte; sadece Türk Ticaret Kanunu'na göre kurulmuş (Türk veya yabancı ortaklarca) tüzel kişilere verilebilmektedir.

8.4 ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'da yabancılara gayrimenkul satışı başlığı altında özel bir hüküm yer almaktadır. 4046 sayılı Kanun'un 14. maddesine göre, Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak özelleştirme uygulamaları çerçevesinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere gayrimenkul satışı ve devri müteakibliyet esasları göz önünde tutularak yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabidir.

Kanun'da yer alan hükme bakıldığında, hem gerçek kişiler hem de tüzel kişiler bakımından, mevzuatta öngörülen kurallarda herhangi bir değişiklik yapılmasını öngörmemekte, aksine mevzuatta yer alan kurallar çerçevesinde yabancıların gayrimenkul mülkiyetine sahip olabileceklerini hükme bağlamaktadır. Hükümden de anlaşıldığı gibi, getirilen düzenleme, özelleştirmeye konu kuruluşa ait gayrimenkullerin akıbeti hususunda gündeme gelmesi muhtemel problemlere çözüm olmaktan başka bir anlam taşımamaktadır.

8.5 BANKACILIK KANUNU

19 Ekim 2005 tarih ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 3. maddesi bankayı, mevduat bankaları, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları olmak üzere üç grupta toplamıştır. Yine 3. madde mevduat bankaları, katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankalarını tanımlanırken yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubelerini de kapsam dâhilinde tutmuştur. Dolayısıyla banka ifadesi kullanıldığında yurt dışındaki mevduat, katılım, kalkınma ve yatırım bankalarının Türkiye'deki şubeleri de dikkate alınmaktadır.¹³⁶

Bankacılık Kanunu'nun 57. maddesi bankaların ve dolayısıyla yurt dışında kurulmuş bir bankanın Türkiye'deki şubesinin taşınmaz mal edinimini düzenlemektedir. Hüküm uyarınca, bankaların taşınmazlarının net defter değerleri toplamı özkaynaklarının yüzde ellisini aşmamaktadır. Bu hesaplamada, değerlendirme veya enflasyon düzeltmesine bağlı olarak oluşan ve gayrimenkul hesabına eklenen değer artışları yüzde elli oranında dikkate alınmaktadır. Diğer yandan bankalar ticaret amacıyla taşınmaz alım ve satımı ile uğraşamamakta, ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç olmak üzere ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara katılamamaktadırlar. Sonuç olarak yurt dışında kurulmuş bir bankanın Türkiye'deki şubesi sadece kendi bankacılık faaliyetlerini gerçekleştirebilmek amacıyla taşınmaz mal edinebilmektedir.¹³⁷

Kasım 2006 tarihinde yayımlanan Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına ve Alacaklarından Edindikleri Emtia ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına ilişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesi uyarınca bankalar, alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları varlıkları edinme gününden itibaren üç yıl içinde elden çıkarmak zorundadır. Bankaların, alacaklarından dolayı edindikleri taşınmazları, Bankacılık Kanunu'nun 57. maddesinde belirtilen sınırı ve bankacılık işlerini yürütebilmek için ihtiyaç duydukları sayı ve büyüklüğü aşmamak kaydıyla kendi kullanımları için tahsis edebilmeleri Bankacılık Devlet Denetleme Kurumu'nun iznine bağlı tutulmuştur¹³⁸.

¹³⁶ Özgecan Aydınsoy, Yabancı Yatırımcıların Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerindeki Aynı Hak edinimi, Galatasaray Üniv. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2009

¹³⁷ Nuray Ekşi, Taşınmaz, İstanbul, Beta Yayınevi, 2011s. 71.

¹³⁸ Özgecan Aydınsoy, Yabancı Yatırımcıların Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerindeki Aynı Hak Edinimi, Galatasaray Üniv. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2009

8.6 ECNEBİ DEVLETLERE ANKARA'DA SEFARETHANE VE KONSOLOSHANE İNŞA ETMEK ÜZERE MECCANEN ARSA TAHSİSİ HAKKINDA KANUN

20.05.1955 tarihli ve 6593 sayılı Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanunu'nun 1. maddesine göre yabancı devletlere Ankara'da sefarethane ve konsoloshane inşa etmek üzere Hazinece bedelsiz arsa tahsis ve temlik edilebileceği hükme bağlanmıştır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

SEÇİLMİŞ BAZI ÜLKELERDEKİ

YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİM SİSTEMLERİNİN İNCELENMESİ

Türk hukukunda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmelerine ilişkin tarihsel süreç ve günümüzde geçerli olan mevzuat hükümlerine önceki bölümlerde geniş bir biçimde yer vermiş bulunmaktayız. Çalışmamızın bu bölümde, seçilmiş bazı ülkelerdeki yabancıların tanınmaz edinim hakkı genel yasal çerçevesi ve uygulamaları yönünden ele alınmıştır.

1 SEÇİLMİŞ BAZI AB ÜLKELERİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİM SİSTEMLERİNİN İNCELENMESİ

1.1 ALMANYA

Almanya’da taşınmaz mal tasarrufu konusunda yabancılara yönelik hiçbir yasal sınırlama veya izin koşulu bulunmamaktadır. Ayrıca Avrupa Birliği üyesi ülke vatandaşları ile üye olmayan devlet vatandaşları arasında da herhangi bir farklılık gözetilmemektedir.¹³⁹

Yine Almanya’da taşınmaz edinimi açısından taşınmazın tarım toprağı, mera, çayır, maden sahası vb. olması gibi ayrımlar bulunmamaktadır.

Ancak, mevzuatta yabancılarla Alman vatandaşları arasında taşınmaz edinimi açısından herhangi bir sınırlama olmadığı belirtilse de uygulamada bazı sınırlamalar getirilmiştir. Örneğin ülke sınırları içinde yabancılara sadece bir adet arsa edinim izni verilmektedir. Bununla birlikte Federal Hükümetin, yabancılara taşınmaz satışı konusunda düzenleyici bazı işlemler yapma yetkisi de bulunmaktadır. Ayrıca Almanya’da taşınmaz satın almak hiçbir koşulda taşınmaz edinen kişiye oturma hakkı, göç edebilme hakkı, ülkeye giriş çıkışlarda vize kolaylığı sağlamamaktadır.¹⁴⁰

1.2 AVUSTURYA

Avusturya yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinmesinde veya satın almasında birtakım sınırlamalar uygulamaktadır. Özellikle tarihsel nedenlerle Avusturya’da taşınmaz mal edinmek isteyenlerin sahip olmaları gereken bazı özellikler

¹³⁹ Fügen Sargın, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları (Taşınmaz) Ankara, Yetkin Yayıncılık 1997, s. 156 vd.

¹⁴⁰ Şener Elçi, Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Edinimi ve 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Önceki Kanuni Düzenleme ile Karşılaştırılması:Kazan İlçesi Örneği, Karadeniz Teknik Üniv. Yüksek Lisans Tezi, Trabzon 2015

bulunmaktadır. Ancak son yıllarda getirilen kısıtlamaların gevşetilmeye başlandığı görülmekte, özellikle Avusturya'nın AB'ye katılmasının ardından AB üyesi ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemeler değiştirilmiştir. AB üyesi devletlerin vatandaşları bu ülkede Avusturya vatandaşları gibi taşınmaz edinebilmektedir. AB vatandaşı olmayan yabancıların taşınmaz edinmesi için yabancıların taşınmazın bulunduğu yerdeki yerel makamlardan izin almaları gerekmektedir.¹⁴¹

1.3 FRANSA

Fransa'da yabancıların taşınmaz edinmeleri önünde yasal bir sınırlama bulunmamaktadır. Taşınmazların iktisap edilmesi ile ilgili hususlar Fransız Medeni Kanununun 713. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddede Fransa vatandaşları ile yabancı gerçek ve tüzel kişiler arasında herhangi bir ayırım gözetilemeyeceği vurgulanmıştır. Diğer bir ifadeyle yabancı gerçek ve tüzel kişilerle vatandaşlar taşınmaz edinimi yönünden aynı haklara sahip olacaklardır.

Bununla birlikte uluslararası vergi ve taşınmaz planlaması mevzuatı ve uygulaması açısından konu incelendiğinde, Fransa'da o kadar da (ideal) serbestliğin olmadığı görülmektedir. Örneğin, bir şirketin sahibi olduğu taşınmaz söz konusu ise, bu şirketin sahip olduğu taşınmazın toplam değerinin % 3'ü vergi alınmaktadır. Ayrıca taşınmazın değerinin belli bir miktarın üstünde olması halinde servet vergisi uygulanmaktadır.¹⁴²

1.4 İNGİLTERE

İngiltere'de yabancıların taşınmaz edinimini kısıtlayan hemen hemen hiçbir kısıtlama bulunmamakta ve kural olarak vatandaş yabancı ayrımı olmadan, aynı esaslar çerçevesinde taşınmaz edinimine izin verilmektedir. Ancak İngiltere'de mülkiyet rejimi pek çok ülkeye göre farklıdır. Ülkede mülkiyetin esas sahibi Kraliyet Kurumu olduğundan hem vatandaşlar hem de yabancılara taşınmazları sadece uzun süreli kiralama hakkı verilmektedir. Taşınmazın mülkiyetinin devri yerine 100 yıllık üst kullanım hakkı verilmektedir.

¹⁴¹ Özcan Erdoğan, Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyraklı Gerçek ve tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi, Riskler ve Fırsatlar, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara,2008

¹⁴² Özcan Erdoğan, Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyraklı Gerçek ve tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi, Riskler ve Fırsatlar, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara,2008

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. Her gayrimenkul bakımından bu tür sınırlamaların olup olmadığı ve mülkiyet hakkının tesis edilip edilemeyeceği tapu sicilinden araştırılmaktadır.¹⁴³

1.5 DANİMARKA

AB'nin eski üye ülkelerinden olmakla birlikte yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin en ciddi sınırlamaları getiren ülkelerden birisidir.

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 ikametgâh olarak kullanılacak olması veya (Danimarka'da iş için veya iş kuracak olan kişiler gibi) Danimarka'da işin yürütülmesi için gerekli olması şartı aranmaktadır.¹⁴⁴

Ülkede yerleşik olan yabancılar için de birtakım 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

¹⁴³ Levent Mutlu, Yabancı Kişilerin Taşınmaz Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, TBB Dergisi, Sayı 59, 2005

¹⁴⁴ TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, TKGM

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.¹⁴⁵

1.6 HOLLANDA

Hollanda hukukunun yabancıların taşınmaz edinimi bakımından en önemli özelliği hemen hemen hiçbir kısıtlamanın getirilmemiş olmasıdır. Bu çerçevede taşınmaz ediniminde karşılıklılık şartı da aranmamaktadır. Hollanda'da dikkati çeken tek kısıtlama bazı tatil yörelerindeki dinlenme tesisleri kapsamında taşınmaz edinenlerin bir yıl içinde burada geçirmeleri gereken asgari ve azami sürenin belirlenmiş olması, bu süreler arasında kalamayacak durumda olan kişilerin taşınmaz edinmelerinin sınırlandırılmasıdır. Hollanda'da tüzel kişilerin taşınmaz ediniminde ise ister yerli ister yabancı olsun, ticaret odasına kayıt yaptırmak gerekmektedir. Hollanda uygulamasında yabancıların taşınmaz edinimi bakımından dikkat çeken en önemli noktalardan biri taşınmaz edinen yabancılar bir vergi numarası verilmesi zorunluluğudur. Yabancı gerçek veya tüzel kişiden ikamet adresi belirlemesi istenir ve taşınmaz ile ilgili idari ve mali tüm belgeler bu ikamet adresine posta yolu ile gönderilir. Yabancı isterse kendi ülkesindeki ikamet adresini de verebilir. Diğer bir ifade ile yabancıların Hollanda'da yerleşik olma zorunluluğu bulunmamaktadır.¹⁴⁶

1.7 İTALYA

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 Kanunu'nda yer almaktadır. Medeni Kanuna göre yabancı uyruklu kişiler taşınmaz edinme konusunda İtalyan vatandaşları ile aynı muameleye tabi tutulmaktadır.

Bununla birlikte bir yabancıların taşınmaz edinebilmesi için İtalya'da bir işverene bağlı olarak çalışması, müstakil bir iş sahibi olması, ikamet etmesi gibi şartlar aranmaktadır. Ayrıca köy sınırları içindeki taşınmazların yüzölçümünün 30

¹⁴⁵ TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, TKGM

¹⁴⁶ Fidan Akyol, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara, 2012.; TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, TKGM,

hektardan fazla olamayacağına ilişkin ve sahip olunan taşınmaz mal üzerinde tasarrufta bulunmayı sınırlayan bazı düzenlemeler (tarla ise bina inşa edemeyeceği, yabancı ise oturma izni almadan ikamet edemeyeceği gibi) bulunmaktadır.¹⁴⁷ Bununla birlikte İtalyan vatandaşları taşınmaz satışının tamamlanmasının ardından kayıt için % 4 oranında vergi öderken yabancı uyruklu kişiler % 11 oranında vergi ödemektedirler.¹⁴⁸

Yine İtalya'da AB üyesi devlet vatandaşları da dahil olmak üzere sınır bölgelerinde taşınmaz edinmek isteyen yabancıların yerel yetkililerden izin almaları gerekmektedir.¹⁴⁹ Bunun yanı sıra taşınmaz alan yabancılara ister ülkeye yerleşme niyetinde olsun ister böyle bir niyet taşımasın, mali temsilci atanmaktadır. Bu temsilciler yabancıların vergi ile ilgili işleriyle ilgilenmektedirler.¹⁵⁰

1.8 İSPANYA

İspanya, yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin olarak özel bir düzenlemeye sahip değildir. İspanyol Medeni Kanunu'nda 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

¹⁴⁷ Levent Mutlu, Yabancı Kişilerin Taşınmaz Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, TBB Dergisi, Sayı 59, 2005; Özcan Erdoğan, Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi, Riskler ve Fırsatlar, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 2008

¹⁴⁸ Özcan Erdoğan, Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi, Riskler ve Fırsatlar, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 2008

¹⁴⁹ Özdilek [web], 2007; Özcan Erdoğan, Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi, Riskler ve Fırsatlar, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 2008;

¹⁵⁰ Özcan Erdoğan, Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi, Riskler ve Fırsatlar, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 2008

geçmesi kaygısından dolayı bu sektörde taşınmaz edinimini yasalar yoluyla kısıtlamıştır.¹⁵¹

1.9 BELÇİKA

Ülkede yabancıların taşınmaz edinimi bakımından kural olarak sınırlamanın bulunmadığı ülkelerden biridir. Taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı, Belçika Anayasası'nın 17. maddesinde teminat altına alınmıştır. Taşınmaz mülkiyeti ve taşınmaz satımı Belçika Medeni Kanunu'nun 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.¹⁵²

1.10 MALTA

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.¹⁵³

Malta, 1964 yılında bağımsızlığını kazanmasının ardından Milliyetçi Parti yönetimine geçmiş ve aynı yıl İngilizlerle yapılan bir antlaşma ile İngiltere'nin askerlerini beş yıl içinde geri çekmesi kararlaştırılmış ve ülke 1965 yılında ise Avrupa Konseyi'ne üye olmuştur. 1 Mayıs 2004 tarihinde Avrupa Birliği (AB)'ne tam üye olmuştur. Ülke 1 Ocak 2008 tarihinde de Avro Alanı'na dâhil olmuştur.

Malta'da 5 yıl süreyle ikamet etmeyen Malta ve AB üyesi devletlerin vatandaşlarının ikinci konut edinmeleri izne bağlı bulunmaktadır. AB üyesi ülkelerde kurulan ve faaliyet gösteren ve % 75'i Malta'da sürekli ikamet etmiş AB vatandaşları tarafından kontrol edilen şirketler, kuruluş amacına hizmet etmek üzere taşınmaz edinebilmektedirler. Diğer ülke vatandaşlarının taşınmaz edinmesi için ise Maliye Bakanlığının izni gerekmektedir.¹⁵⁴ Ayrıca Malta'nın AB'ye üye olmadan önceki

¹⁵¹ Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, Sunuş Raporu, Ankara, 9-13 Ocak 2012

¹⁵² Pınar Orman, Seçilmiş AB Ülkelerinde Yabancıların ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimi,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara ,2012

¹⁵³ Pınar Orman, Seçilmiş AB Ülkelerinde Yabancıların ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimi,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara ,2012

¹⁵⁴ Levent Mutlu, Yabancı Kişilerin Taşınmaz Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, TBB Dergisi, Sayı 59, 2005, Özcan Erdoğan, Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu

düzenlemelerinde Malta Hükümeti'nin taşınmazın tarihsel önemi olduğuna veya taşınmazın bulunduğu yerin tarihsel öneme sahip olduğunun belirlenmesi halinde yabancı kişilere mülkiyet izni verilememesi söz konusudur. Bu uygulama, ülkenin AB'ne üyeliği sonrasında da geçerli olan bir uygulama olmaktadır.¹⁵⁵

1.11 POLONYA

Polonya'nın 01.05.2004 tarihi itibarıyla AB üyesi olmasının ardından taşınmaz edinme konusunda AB vatandaşlarına uygulanan kısıtlamalar kaldırılmıştır. Bu durumun istisnası tarım ve orman arazisi teminidir. Polonya'nın Avrupa Birliği'ne tam üye olduğu 1 Mayıs 2004 tarihinden başlamak üzere tarım arazileri için on iki yıl, ikinci ev içinse beş yıllık bir süreyle Avrupa Birliği ve Avrupa Ekonomik Alanı'na dahil ülkeler için izin koşulu vardır. (Polonya, tarım arazisi satın alma konusunda on sekiz yıllık geçiş süreci talep etmiş, ancak on iki yıllık geçiş süreci tanınmıştır.)¹⁵⁶

Diğer üçüncü ülke vatandaşları için ise, daimi olarak işleri bakanlığı ve ihtiyaç duyulması halinde savunma ve tarım bakanlıklarının görüş ve izinlerine tabidir. Ayrıca yasa gereğince işleri bakanlığı, yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin dökümlü listeleri her yıl düzenli olarak Meclis'e sunulmaktadır. Bundan başka ülke güvenliği ile ilgili hassas bir durum ortaya çıkması halinde, Kanun ve yönetmelikte öngörülme, ulusal güvenlikle ilgili mevzuat çerçevesinde yabancıların taşınmaz mal edinimine başka sınırlamalar getirilmesi de mümkündür.¹⁵⁷

1.12 BULGARİSTAN

AB'ye üyelikten önce ve sonra şeklinde iki şekilde incelenebilmektedir. Bulgaristan'da 1917-1991 döneminde sosyalist mülkiyet yaklaşımı gereğince taşınmaz üzerinde bireysel mülkiyet hakkı bulunmamaktaydı. 1991 yılından sonra yeniden yapılanma ve özellikle AB üyeliğine paralel olarak ekonomik sistem ve taşınmaz piyasasına ilişkin mevzuatta tamamen değişiklikler yapılmıştır.

Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi, Riskler ve Fırsatlar, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Doktora Tezi,2008

155 Özcan Erdoğan, Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi, Riskler ve Fırsatlar, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Doktora Tezi,2008

¹⁵⁶ Levent Mutlu, Yabancı Kişilerin Taşınmaz Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, TBB Dergisi, Sayı 59, 2005

¹⁵⁷ Levent Mutlu, Yabancı Kişilerin Taşınmaz Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, TBB Dergisi, Sayı 59, 2005

Bulgaristan'ın AB'ye giriş sürecinde, yabancıların taşınmaz edinimini sınırlamaya yönelik hükümlerin kaldırılması gerekliliği kapsamında ilgili mevzuatta pek çok değişiklik yapılmıştır¹⁵⁸

Bulgaristan hukukunda yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin hukuksal rejim AB üyesi devlet uyruğu gerçek ve tüzel kişiler ve AB üyesi veya EFTA' ya taraf olmayan devletlerin uyrukları açısından farklı edinim şekilleri bulunmaktadır. AB üyesi devlet uyruğundaki gerçek ve tüzel kişiler Bulgaristan Cumhuriyeti'nin AB'ne katılmasını takip eden şartlar uyarınca taşınmaz edinebilirken AB üyesi olmayan vatandaşlar sadece uluslararası antlaşmalar 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.¹⁵⁹

1.13 YUNANİSTAN

Ülke yüzölçümünün büyük çoğunluğunda taşınmaz edinimi konusunda yerli-yabancı ayrımı 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.

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

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 taşınmaz satışını kısıtlayan yasaya önemli

¹⁵⁸ Pınar Orman, Seçilmiş AB Ülkelerinde Yabancıların ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimi,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara ,2012

¹⁵⁹ Pınar Orman, Seçilmiş AB Ülkelerinde Yabancıların ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimi,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara ,2012

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 zorunluluğu kaldırılmıştır. Böylece adalar ve diğer sınır bölgeleri kapsamında izin alınmadan taşınmaz ediniminin olanaklı kılınması hedeflenmiştir. Ancak cumhurbaşkanının onaylamaması üzerine bu teklif kadük olmuştur.¹⁶⁰

1.14 GÜNEY KIBRIS

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 imkân 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 m²'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.¹⁶¹

¹⁶⁰ Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara; TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, TKGM

¹⁶¹ Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara; TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, TKGM

2 DİĞER ÜLKE UYGULAMALARINDAN ÖRNEKLER

2.1 RUSYA FEDERASYONU

Rusya mevzuatına göre *yabancı vatandaşı*; Rusya vatandaşı olmayan kişiler ve başka bir ülkenin vatandaşı olduğunu kanıtlayabilenlerdir. Yine *belli bir uyruğu olmayan kişiler ise* Rusya vatandaşı olmayan ve yabancı bir ülkenin vatandaşı olduğunu kanıtlayamayandır.

Rusya Federasyonu Anayasa'sı, yabancı vatandaşlara veya belli bir uyruğu olmayan kişilere Rus vatandaşları gibi aynı hak ve yükümlülükleri vermektedir. Buna federal kanunlarda ve uluslararası antlaşmalardaki durumlar istisna teşkil etmektedir. Yani, yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bazı sınırlamalar bulunmaktadır.

Rusya'da yabancıların arazi sahibi olması ile ilgili olarak Rusya Federasyonu arazi kanunları ve diğer federal kanunlarla getirilen sınırlamalar;

- Rusya Federasyonu arazi kanununun 15. maddesine göre yabancılar, uyruğu olmayan kişiler ve yabancı tüzel kişilerin sınır noktalarında arazi sahibi olmalarını engellemiştir. Bu maddenin kapsamına, sınır bölgeleri, Rusya'nın nehir, göl ve diğer su kaynakları sınırları, sadece özel izinle girilebilen ve sınır rejimi uygulanan Rusya'nın iç deniz suları girmektedir. Ayrıca, şehir ve semtleri idari alanları, kaplıca bölgeleri ve sınıra, hudut bölgelerine veya özel izinle girilebilen yerlere yakın olan koruma altındaki doğa bölgeleri de bu sınırlamaya dâhildir. Tespit edilmiş ve belirlenmiş olan bu alanlar, devletin hudutları federal kanununa uygun olarak Rusya Devlet Başkanı'nın kararıyla oluşturulmaktadır.

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

- Bahçe işleri için 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 olmadıkları bazı durumlar söz konusu olabilir. Bu özel durumların hangileri olacağını Rusya Federasyonu Cumhurbaşkanı belirleyebilir.

2.2 İRAN

Yabancı devlet vatandaşları İran'da ticari, endüstriyel veya kişisel ikamet için kullanılmak amacıyla taşınmaz edinebilirler. Ancak yabancıların tarımsal arazi sahibi olmaları mümkün değildir.

İran'da taşınmaz edinmek isteyen yabancı devlet vatandaşları, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu müdürlüğüne başvurarak taşınmazın özelliklerini, edinilmesindeki amaç ve edinme isteminde bulunan yabancıların kişisel bilgilerini içeren formları doldurması gerekir. Bu formlar İran Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından "karşılıklılık ilkesi" bakımından bir inceleme yapılması amacıyla Dışişleri Bakanlığına gönderilir. Sonuç başvuru sahibini usulü dairesinde haberdar edecek olan tapu sicil müdürlüğüne bildirilir.

2.3 İSRAIL

İsrail'de taşınmaz edinimi açısından vatandaş-yabancı ayrımı bulunmamaktadır. Yabancılar özel mülkiyete tabi olan tüm taşınmazları edinebilmektedir. Ancak İsrail'de mülkiyet konusunda farklı bir durum söz konusudur. Ülke topraklarının %90'dan fazlası kamu mülkiyetinde olduğu için yabancıların taşınmaz ediniminde mevzuatta herhangi bir sınırlama olmasa da aslında fiili olarak taşınmaz edinimi mümkün değildir. Kamu mülkiyetinde olan taşınmazlarda da sadece kısa ve uzun süreli kiralama söz konusudur. Yabancıların 5 yıldan daha uzun süreli kiralama yapmak istemeleri durumunda İsrail Arazi İdaresinin izni gerekmektedir. Ancak izin süreçleri bir yıldan daha uzun sürmektedir. İsrail kendi vatandaşlarına kırsal alanlarda taşınmaz edinim izni vermediğinden bu alanlarda yabancıların taşınmaz edinimi de mümkün değildir.¹⁶²

2.4 ÇİN HALK CUMHURİYETİ

Çin Hukuku'nda yabancıların kişisel ve ticari amaçlı taşınmaz edinmesine aşağıdaki çerçevede izin verilmektedir:

- *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

¹⁶² Şener Elçi, Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Edinimi ve 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Önceki Kanuni Düzenleme ile Karşılaştırılması:Kazan İlçesi Örneği, Karadeniz Teknik Üniv. Yüksek Lisans Tezi, Trabzon,2015

ikamet edenlere uygulanmamaktadır. Üçüncü kişilere konut olarak kiralanan ve sahibi tarafından konut olarak kullanılmayan taşınmazlar ticari taşınmaz sayılırlar.

-*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 (*off-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.¹⁶³

¹⁶³ Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Çalıştayı, 9-13 Ocak 2012, Ankara; TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, TKGM

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Çalışmamızda öncelikle yabancı kavramı ve türleri tanımlanmış, yabancılara tanınan hakların kapsamı ve yabancılar hukukuna hâkim olan ilkelere bahsedilmiştir. Konunun bütünlük sağlaması ve mevcut düzenlemenin daha iyi anlaşılabilmesi için yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinimlerinin Osmanlı’dan günümüze kadar geçirdiği tarihsel süreç, mevzuat ve Anayasa Mahkemesi kararları ışığında incelenmiştir.

Temel haklardan biri olarak özel haklar kategorisinde yer alan “mülkiyet hakkı” tüm devletler açısından kabul görmüş bir haktır. Ancak bu hakkın kullanımının herkese eşit kullandırılıp kullandırılmayacağı her devlete göre farklılık göstermektedir. Uluslararası hukukta yabancının taşınmaz edinimi konusundaki kısıtlamalar her ülkenin kendi mevzuatına bırakılmıştır. Ülkemiz de uluslararası hukukun kabul ettiği bu takdir yetkisine dayanarak yabancılara taşınmaz edinme hakkı konusunu kendi mevzuatına göre düzenlemiştir.

1982 Anayasası’nın 35. maddesinde, yabancı-vatandaş ayrımı yapılmaksızın herkesin, mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu vurgulandıktan sonra bu hakların, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği belirtilmiştir. Yine 1982 Anayasası’nın 16. maddesinde, yabancının temel hak ve hürriyetlerinin, milletlerarası hukuka uygun olmak kaydıyla ve ancak kanunla sınırlanabileceği kabul edilmiştir. Dolayısıyla ülkemizde taşınmaz mal edinme hakkına sahip olan yabancının bu hakkı ancak kanun ile sınırlandırılacaktır.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinme haklarının tarihsel gelişimi ve bugünkü durumu, Osmanlı Hukuku’nun izlerini taşımaktadır. Osmanlı Devletinde, istisnai nitelikteki bazı fermanlar bir kenara bırakıldığında, 1868 tarihine kadar yabancının Osmanlı ülkesinde taşınmaz mal edinme haklarının olmadığı görülmektedir. 7 Safer 1284 (8 Haziran 1868) tarihinde kabul edilen “Tebaa-i Ecnebiyenin Emlâke Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun” (Safer Kanunu) ile yabancılara Türkiye’de taşınmaz edinme hakkını tanımıştır. Ancak bu kanunda söz konusu olan, taşınmaz edinme hakkı sadece yabancı gerçek kişilere

verilmiştir. Yabancı tüzel kişilere bu hak tanınmamıştır. 1868 tarihli Safer Kanunu ile yabancılar tanınan Osmanlı ülkesinde taşınmaz mal edinme hakkı Birinci Dünya Savaşına kadar devam etmiştir. 1914 (2 Kasım 1330) tarihli Kapitülasyonların Kaldırılması Hakkındaki Kanunla (Kavanin-i Mevcudedde Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı), bütün kanun ve nizamlarda eski antlaşmalara dayanan ve yabancılar tanınan mali, idari ve adli ayrıcalık hükümleri kaldırılmıştır. Lozan Barış Antlaşması'na ekli "İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelenamesi" nin 23 Ağustos 1923 tarihinde 341 sayılı Kanun ile kanunlaşması ile yabancıların taşınmaz mal edinmesi için müteakabiliyet esası getirilmiştir. Lozan Antlaşması'nın yürürlük süresinin sona erme tarihi olan 1930 yılından sonra yabancıların Türkiye'de taşınmazlar üzerinde sahip olabilecekleri haklar, esas itibarıyla 22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu kanunda zaman içerisinde; 21.06.1984 tarih ve 3029 sayılı Kanun, 02.04.1986 tarih ve 3278 sayılı Kanun, 23.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun, 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanun, 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanun ve en son olarak da 18.05.2012 tarihinde 6302 sayılı Kanun ile değişiklikler yapılmıştır.

Yabancıların ülkemizden taşınmaz edinimi konusunda yapılan en son düzenleme ise 2644 sayılı Tapu Kanununda değişiklik yapan ve 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'dur. Bu Kanun ile yabancı gerçek kişilerin ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimini düzenleyen 35. madde ve yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimini düzenleyen 36. madde yeniden düzenlenmiştir. 6302 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde önceki düzenlemelerden farklı ve oldukça köklü değişiklikler yapılmış ve Lozan Antlaşması'ndan bu yana, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusundaki temel prensiplerden biri olarak muhafaza edilen karşılıklılık ilkesine 6302 sayılı Kanunla değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesi hükmünde yer verilmemiştir. Yeni düzenlemeye göre, Türkiye'de taşınmaz mal edinebilecek ülkeleri belirleme yetkisi kanuni sınırlamalara uymak, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller göz önünde bulundurulmak şartıyla Bakanlar Kuruluna verilmiştir. 6302 Sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz rehini dışında sınırlı aynî hak edinimine ilişkin kısıtlayıcı kurallar

getirildiği görülmektedir. Maddenin ilk fıkrasında taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinimi konusunda, miktar bakımından ülke ve ilçe temelli olmak üzere iki farklı kısıtlama bulunduğu görülmektedir. Yapılan düzenleme ile yabancı uyruklu gerçek bir kişi ülke çapında en fazla 30 hektara kadar taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilmekte ve bu miktarı iki katına arttırma yetkisi Bakanlar Kuruluna verilmektedir. 6302 Sayılı Kanunla getirilen düzenlemeden önce yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde edinebileceği taşınmaz miktarı 2,5 hektar ile sınırlıydı. Yeni düzenleme ile yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde edinebileceği taşınmaz miktarının artırıldığı görülmektedir. Yine 6302 Sayılı Yasa ile getirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan düzenlemede ilçe bazında yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu (%10) geçemez şeklinde tespit edilmiştir. Bu düzenleme yapılırken, 5444 sayılı Kanunda uygulama ve mevzii imar planlı alanlarda taşınmaz edinimi uygulamasında il yüzölçümlerinin esas alınması durumunda ilin dağları, meraları gibi kısımların da dâhil ediliyor olması sebebiyle ilçenin tamamının yabancıların mülkiyetine geçmesi ihtimalinin göz önünde bulundurulduğu ve bu riskin ortadan kaldırılmak istendiği görülmektedir.

Yine 6302 sayılı Kanun ile Tapu Kanununda ilk kez yer verilen "Özel mülkiyete konu alan" ların kapsamı konusuna Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce bir açıklama getirilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün tapu ve kadastro ile ilgili konularda uygulama ve görüş farklılıklarını gidermek üzere oluşturulan Kurulda (Tapu ve Kadastro Kurulu) bu konu, 11.06.2013 tarihinde görüşülerek karara bağlanmıştır. Bu kararda Anayasa, Medeni Kanun, Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun konu ile ilgili hükümleri birlikte değerlendirilmiş ve özetle "devlet ve kamu tüzel kişilerine ait olmayan" taşınmazların özel mülkiyete konu olabileceği belirtilmiştir.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesi amaç unsuru yönünden değerlendirildiğinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusunun, amaç unsuru itibariyle yapı ve yapısız taşınmazlar bakımından bir tasnife tâbi tutulduğu görülmektedir. Kanun, önceki düzenlemelerde yer alan, yabancıların edineceği taşınmazın niteliğine ilişkin sınırlamaya yer vermemiş ve önceki düzenlemede yer alan taşınmazın mesken ya da

işyeri olması hükmünü de kaldırmıştır. Yapılan düzenleme ile yabancıların yapısız taşınmaz edinimine imkân tanınmış ancak bu edinimin sürekliliği için söz konusu yapısız taşınmazda proje geliştirme zorunluluğu getirilmiştir. Yapılı taşınmazlar için ise herhangi bir amaç sınırlaması getirilmediği görülmektedir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilmeleri de Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ülkemizde ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler.

Tapu Kanunu'nun 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 36. maddesinde, yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan tüzel kişilerin taşınmaz mal iktisabı düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; Yabancı uyruklu gerçek kişilerin (Türk vatandaşları ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 28. Maddesi kapsamındaki kişiler hariç), yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin, uluslararası kuruluşların, %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkına haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebileceklerdir.

Tapu Kanunu'nun 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 36. maddesinin ikinci fıkrasına göre, 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.

Tapu Kanunu'nun 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 36. maddesinde söz konusu şirketlerin ülkemizde taşınmaz edinimine bazı sınırlamalar getirilmiştir. Ancak bu sınırlamaların uygulama alanı 36. maddenin beşinci fıkrası ile oldukça daraltılmıştır.

Yabancıların Türkiye’de taşınmazlar üzerinde sahip olabilecekleri haklar, esas itibarıyla 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda ele alınmış olmakla birlikte bu Kanunun dışında; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu, 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu gibi birçok kanunda da konuyla ilgili özel hükümlere yer verildiği görülmektedir. Dolayısıyla yabancıların ülkemizden taşınmaz edinimi konusunda dağınık bir hukuki yapı mevcuttur. Bu dağınık hukuki yapının uygulamada getirebileceği olumsuzlukları gidermek için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, ülkemizde taşınmaz edinmek isteyen yabancılara yönelik olarak rehber, broşür ve afişler yayınlamaktadır. Bunun yanı sıra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili olarak bir takım projeler hazırlamakta ve çalışmalar yapmaktadır. Bu doğrultuda yapılan çalışmalardan biri AB müzakereleri çerçevesinde Genel Müdürlüğümüz’ün sorumluluğunda bulunan “Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı” başlığındaki “Yabancıların Ülkemizde Taşınmaz Edinimi” konusunda, fasıl müzakereleri esnasında AB tarafından talep edilen yükümlülüklerin yerine getirilebilmesine altlık oluşturmak üzere Kamu Kurumları Araştırma ve Geliştirme Projelerini Destekleme Programı (KAMAG) 1007 kapsamında TÜBİTAK tarafından desteklenen ve Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı tarafından hazırlanan "yabancıların taşınmaz edinimi ve etkilerinin değerlendirilmesi" isimli projedir. Projenin temel hedefi “yabancıların taşınmaz ediniminin” bütün yönleri ile ele alınarak, uygulamada karşılaşılan ve gelecek yıllarda oluşması olasılığı yüksek önemli sorunlara çözüm üretmektir. Projenin onay tarihi 24.01.2011 olup, proje 01.03.2011 tarihinde başlamış ve 30.09.2014 tarihinde tamamlanmıştır. Proje, “Bazı ülkelerde yabancılar ve Türk vatandaşlarının taşınmaz ediniminin analizi, Türkiye’de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ediniminin tarihsel gelişimi ve seçilmiş ülke örnekleri ile karşılaştırmalı analizi, Türkiye’de yabancıların taşınmaz ediniminin etkilerinin değerlendirilmesi (etki değerlendirme ve norm analizi çalışması), İdarenin izleme ve değerlendirme altyapısının geliştirilmesi, Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimine yönelik ulusal strateji modelinin geliştirilmesi” alt bileşenlerinden oluşmaktadır. Söz konusu proje ile proje sonuçlarının, karar organları ve paydaşlar

için yol gösterici olması, toplumsal fayda sağlayıcı ve uygulayıcı kuruluşlar için de eyleme yönelik çıktılar ortaya koyması hedeflenmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün diğer bir çalışması da “Yurtdışı Temsilciliklerde Tapu ve Kadastro İşlemlerinin Yapılması Projesi” dir. Bu projenin amacı da yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de bulunan taşınmazların mülkiyetine ilişkin işlemlerin yurtdışından da yapılabilmesini sağlamaktır. Bu amaçla Berlin Başkonsolosluğunda pilot çalışma başlatılmış ve başarıyla tamamlanmıştır. Bu çalışma kapsamında, yurtdışında yaşayan vatandaşlarımız ve ülkemizden taşınmaz edinmek isteyen yabancılar işlem yapmak için taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gelmeden buldukları ülkedeki tapu ve kadastro temsilciliğine başvurarak işlemlerini yapabilmektedirler.

Çalışmamızın son bölümde, seçilmiş bazı ülkelerdeki yabancıların taşınmaz edinim hakkı genel yasal çerçevesi ve uygulamaları yönünden incelenmiş olup, yabancıların taşınmaz edinimi ve getirilen kısıtlamaların ülkeden ülkeye farklılık gösterdiği, devletlerin farklı şekil veya yollarla yabancıların taşınmaz edinimlerine zaman içinde çeşitli ölçütlerle sınırlama getirdiği ve getirilen sınırlamaların bazen açıkça, bazen de örtülü araçlarla yapıldığı, bazı ülkeler ise mevzuatlarında yabancıların taşınmaz edinimini serbest bırakmakla birlikte fiili olarak edinimi kısıtladığı görülmüştür.

EKLER

EK-1 ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞ SAYILARI

ÜLKE UYRUKLARINA GÖRE YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞ SAYILARI		
House sales numbers to foreigners by nationalities		
	Konut satış sayıları ⁽²⁾	
	House sale numbers ⁽²⁾	
Ülke Country	Ağustos 2015 August 2015	Ocak-Ağustos 2015 January-August 2015
Toplam⁽¹⁾ Total ⁽¹⁾	2 058	14 533
Irak - Iraq	401	2 432
Suudi Arabistan - Saudi Arabia	271	1 691
Kuveyt - Kuwait	226	1 426
Rusya Federasyonu - Russia	155	1 444
İngiltere - United Kingdom	86	673
Almanya - Germany	71	533
İsveç - Sweden	60	375
İran - Iran	58	472
Kazakistan -Kazakhstan	58	368
Afganistan - Afghanistan	58	307
Azerbaycan - Azerbaijan	54	512
Norveç - Norway	41	332
Libya -Libya	40	312
Birleşik Arap Emirlikleri - United Arab Emirates	39	218
Ukrayna - Ukraine	35	404
Katar - Qatar	35	188
Mısır - Egypt	30	160
Ürdün - Jordan	29	144
Çin - China	25	150
Yemen -Yemen	23	147
Diğer ülkeler-Other countries	263	2 245

TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Ağustos 2015

TurkStat, House Sales Statistics, August 2015

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)

Source: General Directorate of Land Registry and Cadastre
(GDLRC)

(1) Ülkelerin sıralanması 2015 Ağustos ayına göre yapılmıştır.

(1) Ranking of countries are made according to August 2015.

(2) Ülke uyruklarına göre konut satış sayıları farklı uyrukların aynı konutu alabilmesinden dolayı yabancılara yapılan toplam satıştan daha yüksek çıkabilmektedir.

EK-2 YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞ SAYILARI, 2014-2015

Yabancılara yapılan konut satış sayıları, 2014-2015 House sales numbers to foreigners, 2014-2015				
	Konut satış sayıları House sale numbers			
	Ağustos 2014 August 2014	Ağustos 2015 August 2015	Ocak-Ağustos 2014 January-August 2014	Ocak-Ağustos 2015 January-August 2015
Toplam⁽¹⁾ Total ⁽¹⁾	1 774	2 044	11 754	14 424
İstanbul	511	602	3 444	4 472
Antalya	591	518	4 284	4 066
Bursa	96	177	587	965
Yalova	64	147	376	925
Sakarya	29	110	276	532
Trabzon	28	108	117	456
Aydın	93	79	753	797
Muğla	133	72	688	531
Mersin	70	52	473	495
Ankara	38	51	213	337
Diğer iller Other provinces	121	128	543	848

TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Ağustos 2015

TurkStat, House Sales Statistics, August 2015

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)

Source: General Directorate of Land Registry and Cadastre
(GDLRC)

(1) İllerin sıralanması 2015 Ağustos ayına göre yapılmıştır.

(1) Ranking of provinces are made according to August 2015.

KAYNAKÇA

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

Altuğ Yılmaz Devletler Hususi Hukuku Bakımından Mülteciler - İstanbul : Sermet Matbaası, 1967.

Altuğ Yılmaz Devletler Özel Hukuku - İstanbul : Çağlayan Kitabevi, 1995.

Altuğ Yılmaz Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi - İstanbul: Sulhi Garan Matbaası, 1976.

Altuğ Yılmaz Yabancıların Hukuki Durumu - İstanbul : Menteş Matbaası, 1971.

Asar Aydoğan Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları - Ankara : Turhan Kitabevi, 2004.

Aydınsoy Özgecan Yabancı Yatırımcıların Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerindeki Aynı Hak Edinimi, Galatasaray Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilimdalı Yüksek Lisans Tezi. - 2009.

Aysel Çelikel/ Cemal Şanlı/ Günseli Öztekin/ B. Bahadır Erdem/ İnci Ataman/ F. Kerem Giray, Milletlerarası Özel Hukuk Sözleşmeleri. - İstanbul : Beta Yayın Evi, 2005. - Cilt 2.

Büyükvarın Pınar Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri,Gazi Üniv.Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. - Ankara : , 2010.

Cenevre Konvansiyonu 1951 05.09.1961 T.C. Resmi Gazete,10898; 1967 Protokol 05.08.1968,T.C. Resmi Gazete,12968.

Çavuşoğlu Naz Uluslararası İnsan Hakları Hukukunda Azınlık Hakları - Ankara : Su Yayınları, 2001.

Çelikel Aysel Türk Yabancılar Hukukunun Genel İlkeleri Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler - İstanbul : Bilimsel Toplantı, 1998.

Çelikel Aysel ve Gelgel Günseli Yabancılar Hukuku - İstanbul : Beta Yayınevi, 2004.

Çiçekli Bülent Yabancıların Çalışma İzinleri - Ankara : Türkiye İşverenler Sendikaları Konfederasyonu Yay., 2004.

Doğan Vahit 5901 Sayılı Kanuna Göre Güncellenmiş Türk Vatandaşlık Hukuku (Güncel). - Ankara : Savaş Yayınevi, 2009.

Doğan Vahit ve Odabaşı Hasan Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku - Ankara : Seçkin Yayıncılık, 2004.

Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu 4875,17.06.2003 T.C. Resmi Gazete,25141.

Ekşi Nuray Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular - İstanbul : Beta Yayınevi, 2011.

Ekşi Nuray Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları - İstanbul : Beta Yayınevi, 2011.

Ekşi Nuray Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı - İstanbul : Beta Yayınevi, 2012.

Elçi Şener Yabancı Gerçek Kişilerin Ülkemizden Taşınmaz Edinimi ve 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Önceki Kanuni Düzenleme ile Karşılaştırılması:Kazan İlçesi Örneği,Karadeniz Teknik Üniv.Fen Bilimleri Enstitüsü,Harita Mühendisliği Anabilim Dalı. - Trabzon : Yüksek Lisans tezi, 2015.

Erdoğan Özcan Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi, Riskler ve Fırsatlar, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, Doktora Tezi. - 2008.

Esmer Galip Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili - Ankara : Olgaç Matbaası, 1984.

Esmer Galip Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili - İstanbul : Kazancı Hukuk Yayınları, 1990.

Göğer Erdoğan Yabancılar Hukuku - Ankara : Sevinç Matbaası, 1974.

Kapan Gazi Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler,Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü - Ankara : Türk Tarih Kurumu Basımevi, 1998.

Kurtoğlu Elif Tuğçe Yabancıların Mülk Edinme Faaliyetlerinin Türkiye'nin Güvenliğine Etkilerinin Analizi ve Bu Etkilere Yönelik Metodolojik Bir Çalışma,Karadeniz Teknik Üniv.Fen Bilimleri Enstitüsü,Harita Mühendisliği Anabilimdalı. - Trabzon : Yüksek Lisans Tezi, 2007.

Kutluay Hale Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri,Galatasaray Üniv.,Galatasaray Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilimdalı, Yüksek Lisans Tezi. - 2012.

Levi Selim Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri - İstanbul : Legal Yayıncılık, 2006.

Mutlu Levent Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye [Dergi] // TBBD. - 2005. - s. 264-309.

Odman Boztosun N.Ayşe [et al.] Yabancıların Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerinde Hak Edinimi [Dergi]. - Ankara : HKMO Ankara Şubesi, 2005. - 3.

Okay Suhi Danıştay Karar ve İçtihatları - Ankara : Kanaat Basımevi , 1946.

Orman Pınar Seçilmiş AB Ülkelerinde Yabancıların ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimi,TKGM Uzmanlık Tezi. - Ankara : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2012.

Örücü Esin Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlanması - İstanbul : Sulhi Garan Matbaası, 1976.

Özel Sibel Tapu Kanunu M. 35'te Yapılan Değişiklik Tasarısının Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi [Dergi]. - İstanbul : İstanbul Barosu Dergisi, 2012. - 2 : Cilt 86.

Özkan Işıl Yabancıların Türkiye'de Arazi İktisabı", Prof. Dr. Osman F. Berki' ye Armağan - Ankara : AÜHF Yayını, 1977.

Öztañ Bilge Medeni Hukukun Temel Kavramları - Ankara : Turhan Kitabevi, 2012.

Öztürk Nazif Sosyal Siyaset Açısından Cumhuriyet Öncesi Vakıflar, Cumhuriyetin 80. Yılında Uluslararası Vakıf Sempozyumu Kitabı - Ankara : Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, 2004.

Pazarıcı Hüseyin Uluslararası Hukuk - Ankara : Turhan Kitabevi, 2003.

Projesi TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi . - Ankara : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2014.

Sargın Fügen Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları,(Taşınmaz) - Ankara : Yetkin Yayıncılık, 1997.

Sungurbey İsmet Eski Vakıfların Temel Kitabı - İstanbul : İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, 1978.

Sungurbey İsmet Eski Vakıfların Yeni Sorunları(Yazarın Bundan Önceki Kitaplarına Kimi Eklerle) - İstanbul : İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, 2001.

Sungurbey İsmet Medeni Hukuk Sorunları - İstanbul : İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, 1976. - Cilt III.

Sungurbey İsmet Medeni Hukuk Sorunları - İstanbul : İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, 1980. - Cilt IV.

Sürer Duygu Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinmesi Marmara Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı . - İstanbul : Yüksek Lisans Tezi, 2008.

Tekinalp Gülören Türk Yabancılar Hukuku - İstanbul : Beta Yayınları, 2003.

Türk Vatandaşlığı Kanunu 5901 Türk Vatandaşlık Kanunu,12.06.2009.T.C. Resmi Gazete,27256.

Türkiye İstatistik Kurumu Konut Satış İstatistikleri,<http://www.tuik.gov.tr> // Ağustos. - Ankara : TÜİK, 2015.

Uysal Resul Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Ülkemizde Taşınmaz Edinmesine ilişkin Hukuksal Özet Bilgi [Dergi]. - Ankara : HKMO Ankara Şubesi, 2005. - 3.

Üstündağ Bahar Türk Hukunda Yabancıların Taşınmaz Edinimi,Gazi Üniv.Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı,. - Ankara : Yüksek Lisans Tezi, 2010.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Y. HGK, 04.12.1992 T., 1991/16-539 E., 1991/624 K,<https://emsal.yargitay.gov.tr/VeriBankasiIstemciWeb/yeniTasarim/index.jsp>.

Yılmaz Alper Çağrı 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi [Dergi]. - Ankara : Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2013. - 1-2.