



ANKARA

HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ  
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**YABANCI KİŞİLERİN TÜRKİYE'DEN TAŞINMAZ EDİNİMİ  
MESELESİNİN GÜNCEL MEVZUAT IŞIĞINDA  
DEĞERLENDİRİLMESİ**

**Kemal ALKAN**

**Tez Danışmanı**

**Doç. Dr. Ender GÜLER**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI  
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI**

**OCAK 2020**



**YABANCI KİŞİLERİN TÜRKİYE'DEN TAŞINMAZ EDİNİMİ MESELESİNİN  
GÜNCEL MEVZUAT IŞIĞINDA DEĞERLENDİRİLMESİ**

**Kemal ALKAN**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI  
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI**

**ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**OCAK 2020**



**Kemal ALKAN** tarafından hazırlanan “**YABANCI KİŞİLERİN TÜRKİYE'DEN TAŞINMAZ EDİNİMİ MESELESİNİN GÜNCEL MEVZUAT IŞIĞINDA DEĞERLENDİRİLMESİ**” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından **OY BİRLİĞİ / ~~OY ÇOKLUĞU~~** ile Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalında Taşınmaz Değerleme ve Yönetimi Bilim Dalında **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

**Danışman (Başkan):** Doç. Dr. Ender GÜLER

SBTK-İşletme ABD, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/~~onaylamıyorum~~ .....

**Üye :** Dr. Öğr. Üyesi Zeki GEVEN

SBTK-Hukuk ABD, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/~~onaylamıyorum~~ .....

**Üye :** Doç. Dr. Gamze Yücel İŞILDAR

Çevre Bilimleri ABD, Gazi Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/~~onaylamıyorum~~ .....

**Tez Savunma Tarihi:** 17/01/2020

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

Prof. Dr. Figen ZAİF

Enstitü Müdürü

## ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Kemal ALKAN

Ocak 2020

# YABANCI KİŞİLERİN TÜRKİYE'DEN TAŞINMAZ EDİNİMİ MESELESİNİN GÜNCEL MEVZUAT IŞIĞINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

(Yüksek Lisans Tezi)

Kemal ALKAN

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ  
Ocak 2020

## ÖZET

Yabancıların taşınmaz edinme meselesi güncelliğini hâlâ koruyan ve zaman zaman yeni düzenlemelere konu olan bir meseledir. Konu ile ilgili her düzenleme Anayasa Mahkemesinin önüne gelmiştir. Anayasa Mahkemesi kamuoyu ve muhaliflerin endişelerini haklı bulmuş ve düzenlemeleri iptal etmiştir. Avrupa Birliği uyum sürecinin bu düzenlemelere olan katkısı göz ardı edilmemelidir. Bu doğrultuda yapılan çeşitli düzenlemelerden sonraki en güncel düzenleme 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde yapılan değişikliktir. Madde, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesinde uygulanacak esasları belirleme yetkisini Cumhurbaşkanı'na vermektedir. Çalışmamız, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinme hakkının daha önceki uygulamalarını özetleyerek, son güncellemeler ve istatistikler ışığında ülkemizde nasıl işlediğini açıklamayı ve analiz etmeyi amaçlamaktadır.

Bilim Kodu : 115309  
Anahtar Kelimeler : Yabancı, Taşınmaz, Gerçek Kişi, Tapu  
Sayfa Adedi : 119  
Tez Danışmanı : Doç. Dr. Ender GÜLER

REAL ESTATE ACQUIRING OF FOREIGN PEOPLE IN TURKEY IN THE LIGHT OF  
CURRENT LEGAL REGULATIONS

(M. Sc. Thesis)

Kemal ALKAN

ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY  
GRADUATE SCHOOL  
January 2020

ABSTRACT

The issue of real estate acquisition by foreigners is still a matter of keeping up-to-date and subject to new regulations from time to time. Every arrangement on this issue came before the Constitutional Court. The Constitutional Court justified the concerns of the public and the dissenters and canceled the regulations. The contribution of the European Union harmonization process to these regulations should not be ignored. The most recent arrangement after the various arrangements made in this direction is the amendment to Article 35 of the Land Registry Law No. 2644. The Article gives the President the power to determine the principles to be applied for the acquisition of real estate property by foreign real persons. Our study aims at explaining and analyzing how the foreign real persons work in our country in the light of recent updates and statistics by summarizing the previous practices of the right to acquire real estates.

Science Code : 115309  
Keywords : Foreign, Real Estate, Natural Person, Title deed  
Page Number : 119  
Supervisor : Assoc. Prof. Ender GÜLER

## İÇİNDEKİLER

	<b>Sayfa</b>
ÖZET .....	iv
ABSTRACT.....	v
İÇİNDEKİLER .....	vi
ŞEKİLLERİN LİSTESİ .....	x
TABLolarIN LİSTESİ.....	xi
KISALTMALAR.....	xiii
1. GİRİŞ.....	1
2. TEMEL KAVRAMLAR .....	3
2.1. Yabancı Kavramı .....	3
2.1.1. Vatansızlar.....	4
2.1.2. Mülteciler ve Sığınmacılar .....	4
2.1.3. Göçmen .....	6
2.1.3.1. Serbest Göçmen.....	6
2.1.3.2. İskânlı göçmen .....	7
2.1.3.3. Münferit göçmen .....	7
2.1.3.4. Toplu göçmen.....	7
2.1.4. Diğer Kavramlar.....	7
2.1.4.1. Özel Statülü Yabancılar .....	7
2.1.4.2. Birden fazla vatandaşlığı bulunanlar .....	8
2.1.4.3. Yabancı Tüzel Kişiler.....	8
2.1.5. Yabancı Kavramının Yeniden Tanımlanması .....	8
2.2. Taşınmaz Kavramı .....	9
2.2.1. Arazi .....	10



2.2.2.	Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar ..	10
2.2.3.	Kat Mülkiyeti Kütüğüne Tabii Bağımsız Bölümler .....	10
3.	TARİHSEL ARKAPLAN .....	13
3.1.	Dünya’da Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Tarihsel Arka Planı .....	13
3.2.	Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Tarihsel Arka Planı .....	14
3.2.1.	Türkiye Cumhuriyeti Öncesi Dönem .....	14
3.2.2.	Türkiye Cumhuriyeti Dönemi .....	15
3.2.2.1.	1923 - 1984 Dönemi.....	16
3.2.2.1.1.	1923 - 1930 Dönemi.....	16
3.2.2.1.2.	1930 - 1984 Dönemi.....	17
3.2.2.2.	1984 Sonrası Dönem .....	19
3.2.2.2.1.	3029 Sayılı ve 21.06.1984 Tarihli Kanun .....	19
3.2.2.2.2.	3278 Sayılı ve 22.04.1986 Tarihli Kanun .....	20
3.2.2.2.3.	4916 Sayılı ve 03.07.2003 Tarihli Kanun .....	20
3.2.2.2.4.	5444 Sayılı ve 29.12.2005 Tarihli Kanun .....	21
3.2.2.2.5.	5782 Sayılı ve 03.07.2008 Tarihli Kanun .....	22
4.	YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ MESELESİNİN GÜNCEL MEVZUAT İŞİĞİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ .....	25
4.1.	Anayasa ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi.....	25
4.2.	Başlangıç İlkeleri .....	25
4.2.1.	Genel Esaslar.....	27
4.2.2.	Temel Haklar ve Ödevler .....	28
4.2.3.	Mülkiyet Hakkı .....	31
4.3.	Tapu Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi.....	33
4.3.1.	Üçüncü Madde: Yabancılara ait dini, ilmi ve hayri müesseseler.....	33
4.3.2.	Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi.....	34

4.3.2.1.	Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ediniminin Sınırları .....	34
4.3.2.2.	Ticaret Şirketlerinin Taşınmaz Ediniminin Şartları .....	36
4.3.2.3.	Cumhurbaşkanının Konu ile ilgili Yetkileri.....	37
4.3.2.4.	Proje Sunma Zorunluluğu .....	39
4.3.2.5.	Taşınmaz Edinilemeyecek Yerler .....	42
4.3.2.6.	Tasfiye Sebepleri.....	45
4.4.	Köy Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi .....	45
4.5.	Mukabeleli Bilmiş Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi .....	46
4.6.	Turizmi Teşvik Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi .....	46
4.7.	Tarım Reformu Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi .....	47
4.8.	Maden Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi.....	47
4.9.	Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi .....	47
4.10.	Özel Öğretim Kurumları Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi .....	48
4.11.	Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi .....	49
4.12.	Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi .....	50
4.13.	İl Bazında Yabancı Kişilerin Taşınmaz Edinim İstatistikleri .....	51
5.	YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TÜRKİYE'DEN TAŞINMAZ EDİNİMİ... ..	55
5.1.	Kanuni Düzenlemeler .....	55
5.2.	İstatistiksel Veriler .....	56
6.	YABANCI VAKIF VE DERNEKLERİN TÜRKİYE'DEN TAŞINMAZ EDİNİMİ	60
7.	ÇEŞİTLİ ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER.....	62
7.1.	Almanya.....	62

7.2.	İngiltere.....	62
7.3.	İspanya.....	62
7.4.	Macaristan.....	62
7.5.	Yunanistan.....	63
7.6.	Uyruk Bazında Yabancıların Türkiye’den Taşınmaz Edinimi.....	64
8.	BAZI İSTATİSTİKSEL VERİLERİN YORUMLANMASI.....	70
8.1.	İllere Göre Yabancıların Konut Edinim Analizleri.....	70
8.1.1.	2018 Yılı İstatistikleri.....	70
8.1.2.	2017 Yılı İstatistikleri.....	72
8.1.3.	2016 Yılı İstatistikleri.....	74
8.2.	Ülke Uyruklarına Göre Konut Edinim Analizleri.....	76
8.2.1.	2018 Yılı İstatistikleri.....	76
8.2.2.	2017 Yılı İstatistikleri.....	78
8.2.3.	2016 Yılı İstatistikleri.....	80
9.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	82
	KAYNAKLAR.....	86
	EKLER.....	93
	EK-1: GERÇEK KİŞİLER İÇİN TAAHHÜTNAME.....	94
	EK-2: YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER İÇİN TAAHHÜTNAME.....	95
	EK-3: TKGM RAPORLARI YAZILI İZİNİ.....	96
	EK-4: DERNEKLERİN TAŞINMAZ MAL BİLDİRİM BEYANI FORMU.....	97
	EK-5: İLÇE BAZINDA YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİM VERİLERİ.....	98
	ÖZGEÇMİŞ.....	119

## ŞEKİLLERİN LİSTESİ

	<b>Sayfa</b>
Şekil 4.1. Yabancıların taşınmaz edinim örneği .....	35
Şekil 4.2. İller Bazında Edinilen Yüzölçümü Haritası.....	51
Şekil 5.1. Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye’den Edindiği Taşınmazların İller Bazında Yüzölçümleri.....	56
Şekil 7.1. Ülke Uyruklarına Göre Yabancıların Türkiye’den Taşınmaz Edinimi .....	64
Şekil 8.1. 2018 yılında yabancılara yapılan konut satış oranları .....	71
Şekil 8.2. 2017 yılında yabancılara yapılan konut satış oranları .....	73
Şekil 8.3. 2016 yılında yabancılara yapılan konut satış oranları .....	75
Şekil 8.4. 2018 yılında ülkelere göre Türkiye’den Konut Edinim Oranları .....	77
Şekil 8.5. 2017 yılında ülkelere göre Türkiye’den konut edinim oranları.....	79
Şekil 8.6. 2016 yılında ülkelere göre Türkiye’den konut edinim oranları.....	81

## TABLULARIN LİSTESİ

	<b>Sayfa</b>
Tablo 4.1. 2565 Sayılı Kanun Kapsamında Sorgulama Yapılmayacak İller .....	44
Tablo 4.2. İller Bazında Edinilen Taşınmazların İstatistiği .....	54
Tablo 5.1. Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye'den Edindiği Taşınmazların İstatistiği	59
Tablo 7.1. Uyruk Bazında Yabancıların Taşınmaz Edinimi.....	69
Tablo 8.1. 2018 yılında yabancılara yapılan konut satış sayıları .....	70
Tablo 8.2. 2017 yılında yabancılara yapılan konut satış sayıları .....	72
Tablo 8.3. 2016 yılında yabancılara yapılan konut satış sayıları .....	74
Tablo 8.4. 2018 yılında yabancı ülke uyruklarına yapılan konut satış sayıları.....	76
Tablo 8.5. 2017 yılında yabancı ülke uyruklarına yapılan konut satış sayıları.....	78
Tablo 8.6. 2016 yılında yabancı ülke uyruklarına yapılan konut satış sayıları.....	80

## KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar, açıklamalarıyla birlikte aşağıda sunulmuştur.

### Kısaltmalar

### Açıklamalar

<b>TKGM</b>	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
<b>AB</b>	Avrupa Birliği
<b>TDK</b>	Türk Dil Kurumu
<b>IDI</b>	Devletler Hukuku Enstitüsü
<b>IOM</b>	Uluslararası Göç Örgütü
<b>BM</b>	Birleşmiş Milletler
<b>TMMOB</b>	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
<b>HKMO</b>	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
<b>KHK</b>	Kanun Hükmünde Kararname
<b>E.</b>	Esas
<b>K.</b>	Karar
<b>Bkz.</b>	Bakınız
<b>TÜİK</b>	Türkiye İstatistik Kurumu

## 1. GİRİŞ

Ülkemizde son yıllarda çok hızlı bir ivme yakalayan inşaat sektörü, lokomotif sektör olarak görülmektedir. Kendisiyle birlikte 250'den fazla sektöre istihdam kaynağı oluşturma özelliğine sahip taşınmaz piyasası, sektörler arası iş hacmini büyötmeye öncölük etmektedir.

Taşınmaz piyasasında oluşun arz fazlasını ekonomik fırsata çevirmek isteyen politik çevreler, ülkenin döviz açığını gidermek, bazı yatırımlara kaynak bulmak, dış borçları ödemek amaçlı yabancı kişi ve kurumlara taşınmaz satışı hususunda kolaylıklar getirmek ve bazı yasal engelleri aşmak için çeşitli düzenlemeler yapmışlardır.

Konuyu düzenleyen 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesi zaman zaman değişikliğe uğramıştır. Bundan dolayı, yabancıların taşınmaz edinimi meselesi kamuoyu gündemini epeyce meşgul etmiştir. İşte bu çalışmamızda, geçmişin kısa bir özetini sunarak, günümüz değerlendirilecektir. Ayrıca, istatistiksel verilerle yorumlarda bulunarak geleceğe dair projeksiyonlar çizilmeye çalışılacaktır.

2000'li yılların başında Avrupa Birliği uyum süreci kriterleri doğrultusunda oldukça radikal değişimlere uğrayan yabancıların taşınmaz edinimi meselesi, günümüzde küreselleşme ve sermayenin dolaşım hızının artmasıyla birlikte her kesimden kişi ve kuruluşun dikkatini çekmiştir. Ülkelerarası işgücü ve sermaye hareketliliği, yabancıların taşınmaz edinimini zorunlu kılmıştır. Uluslararası sınırların kalktığı bir konjonktürde, toprak mülkiyeti satışı konusu, üzerinde hassasiyetle durulması gereken bir meseledir.

Çalışmada meselenin önemi bakımından karmaşık bir sistematik izlenmemiş olup, okuyan herkesin istifadesine sunulması açısından, temel başlıklar altında detaylandırmaya girilmiştir. Meselenin özünden uzaklaşmadan yorumlarda bulunulmuş olup, teoriye ve pratiğe ışık tutacak görüşlere yer verilmiştir.

Çalışmanın birinci bölümünde temel kavramsal çerçeve çizilmiş olup, bu kavramlar etrafında konular irdelenmiştir. Yabancı kavramı ve alt türleri (vatansız, mülteci ve sığınmacı, göçmen ve türleri, çok uyruklu), taşınmaz kavramı ve alt türleri (*arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler*) tanımlanmıştır.

İkinci bölümde, konu ile ilgili tarihsel arka plan incelenmiştir. Dünya tarihinde eski uygarlıkların konuya bakış açıları ve uygulamalarına yer verilmiştir. Ülkemiz açısından ise iki ana bölüme ayrılarak Osmanlı Devleti dönemi yabancıların taşınmaz ediniminden bahsedilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Dönemi ise, kanun değişiklik tarihleri temel alınarak bölümlendirilip incelenmiştir.

Üçüncü bölüm olan ana bölümde ise, yabancıların taşınmaz edinimi meselesi başta anayasa ve son değişiklikler olmak üzere, Tapu Kanunu'nun ilgili maddeleri, Köy Kanunu, Mukabele Bil misil Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, çeşitli yönetmelikler gibi konumuza temas eden düzenlemeler ışığında değerlendirilmeye çalışılmıştır.

Sonraki bölümlerde ise, tüzel kişiliklerin taşınmaz edinimi incelenmiş olup, çeşitli ülkelerdeki uygulamalara göz atılmıştır. Son olarak ise, güncel istatistiksel veriler tablo ve grafikler yardımıyla inceleyerek analiz ve yorumlarda bulunulmuştur. Sonuç kısmında ise, çalışmanın genelinden çıkarılan sonuçlar, öz bir şekilde sunulmaya çalışılmıştır.



## 2. TEMEL KAVRAMLAR

Tezimizin ana konusuna girmeden evvel, ortaya koyduğumuz sorunsalı daha anlaşılır kılabilmek için bazı temel kavramların izahına ihtiyaç vardır. Bu sebeple konuya giriş ve temel olması açısından başlıca iki ana kavramımız olan “yabancı” ve “taşınmaz” kavramları alt türleriyle birlikte terminolojik açıdan incelenmeye ve izah edilmeye çalışılacaktır.

### 2.1. Yabancı Kavramı

Yabancı kavramı, Türk Dil Kurumu Sözlüğünde, “*başka bir milletten olan, başka devlet uyruğunda olan kimse*” olarak ifade edilmektedir (TürkDilKurumu, 2018). Yabancı kavramı, günlük hayatta da sıkça kullanılan bir sözcük olup, “tanıdık olmayan, hariçteki kimse, milliyeti farklı olan” kimseleri tanımlamada kullanılmaktadır.

Yabancı sözcüğü, genellikle devletlerarası ilişkilerde kullanılmaktadır. Uluslararası ilişkilerin gelişim sürecinde egemen devletler tarafından imzalanan pek çok bildiri mevcuttur. Bu bildirimler, devletlerarası ilişkilerde kullanılacak terminolojinin tanımlarını önceden yaparak olası kavram karmaşalarının önüne geçmeyi amaçlamaktadır. Bu bildirimlerden biri olan Devletler Hukuku Enstitüsü’nün 1892 yılındaki Cenevre Toplantısı, yabancı kavramını “*sadece geçici veya mukim ya da yerleşik, mülteci veya ülkeye kendi istekleri ile girmiş olup olmadıkları fark etmeksizin, bir devletin ülkesinde bulunup da halen vatandaşlık hakkı olmayan kimselerdir*” şeklinde tanımlanmıştır (UluslararasıHukukEnstitüsü, 1892).

Türk hukuk doktrininde de çoğunlukla bu tanım kullanılmaktadır. Uluslararası Göç Örgütü de yabancı kavramını “*belirli bir devletin vatandaşı olmayan kişi* (UluslararasıGöçÖrgütü, 2018a); *başka bir devlete bağlı kişi* (UluslararasıGöçÖrgütü, 2018b)” olarak tanımlamıştır.

Esasen, yukarıdaki tanımlar yabancı kavramını tüm boyutları ile ifade etmemektedir. Çünkü kavram, uyrukluk temelinde yapılan tanımlamalarla açıklanmaya çalışılmıştır. Çalışmamızda bu kavramın anlam çerçevesini biraz daha genişleterek yeniden tanımlanmaya çalışılacaktır. Bu tanımlamayı yaparken “vatansız, mülteci, sığınmacı, göçmen” ve diğer kavramları da incelenerek sonuca ulaşmaya çalışılacaktır.

### 2.1.1. Vatansızlar

Kişilerin her zaman bir ülke ile uyrukluk bağı bulunmayabilir. Kişiler, çeşitli sebeplerle buldukları ülke vatandaşlığından çıkmakta veya çıkarılmaktadırlar veyahut önceden herhangi bir devletle uyrukluk bağı hiç kurulmamaktadır. Örnek vermek gerekirse, vatansız bir kimseden doğan çocuk vatansızdır ya da ülkelerin vatandaşlık kanunlarının çatışması durumunda kişi vatansız kalabilmektedir. Doğum yeri esasını kabul eden bir devlet vatandaşının kan esasını kabul eden bir devlette doğan çocuğu vatansız olabilmektedir (Solmaz, 2015). Bu açıklamalara uyan kişiler, vatansızlık teriminin tanımı gereği, bütün devletlere “*yabancı*” sayılırlar.

Vatansızlık da yine uluslararası gündemin önemli konuları arasına girmiştir. Çünkü bireylere tanınan haklar büyük ölçüde vatandaşlık bağı ile ilintilidir. Bir kimse, hiçbir devletin vatandaşı olmazsa, hangi haklardan ne ölçüde faydalanabilecektir veyahut faydalanabilecek midir? İşte, bu soru ve sorunlara cevap ve çözüm olma niteliği taşıyan bazı uluslararası dokümanlar mevcuttur. Konu ile ilgili en önemli iki belge, 1954 tarihli “*Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme*” ve 1961 tarihli “*Vatansızlığın Azaltılması Konusunda Sözleşme*” isimli uluslararası sözleşmelerdir. İlkinde, vatansız tabiri, “*kendi yasalarının işleyişi içinde hiçbir devlet tarafından vatandaş olarak sayılmayan kişi*” olarak tanımlanmıştır (Unicankara, 1954). İkincisinde ise, vatansız olarak tanımlanan kişilerin sayısının azaltılarak kişi hak ve hürriyetlerini özgürce kullanabilmeleri amaçlanmıştır. Bu sözleşmeler, Birleşmiş Milletler öncülüğünde yapılmıştır ve Türkiye de bu imzacı devletler arasındadır. Birleşmiş Milletler Mülteci Örgütü’nün araştırmalarına göre, günümüzde, dünyada en az 10 milyon kişinin vatansız olduğu tespit edilmiştir. Vatansızlığın sonucu olarak da bu insanlar, eğitim ve sosyal imkanlardan yararlanamamaktadırlar; çalışma izni elde edememekte ve yaşam şartları zorlaşmakta; banka hesabı açtırmalarına, konut ve gayrimenkul almalarına ve hatta evlenmelerine dahi izin verilmemektedir (Unhcr, 2018).

### 2.1.2. Mülteciler ve Sığınmacılar

Mülteci kelime anlamı olarak iltica eden, demektir. İltica eylemi, bir olaydan, yaptırımdan, kişiden veya başka korkulacak şeylerden kaçıp güvenli bir yere, kişiye ulaşmak için yapılır. Kavramın terminolojik anlamları çeşitli yerlerde tanımlanmıştır. En muteber tanım, 1951

yılında Cenevre’de imzalanan “*Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme*’de” yer alan ve 1967 Protokolünde gözden geçirilen tanımlamadır (Yarar, 2014). Sözleşmeye göre mülteci, “*ırkı, dini, tabiiyeti, belirli bir sosyal gruba mensubiyeti veya siyasi düşünceleri nedeniyle zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yahut tabiiyeti yoksa ve bu tür olaylar sonucu önceden mutâden ikamet ettiği ülke dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen şahıs*” şeklinde açıklanmıştır.<sup>1</sup>

Sözleşmeye taraf bir devlet olan Türkiye ise, kavramı coğrafi bir sınırlama koyarak, Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu’nun 61’inci maddesinde yeniden ifade etmiştir. Şöyle ki; “*Avrupa ülkelerinde meydana gelen olaylar nedeniyle; ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncelerinden dolayı zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancıya veya bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişi*” denmektedir.

Genellikle birbirine karıştırılan iki kavram olan mülteci ve sığınmacı aslında birbirinden farklı anlamları ifade etmektedir. Uluslararası ilişkilerde sıkça kullanılan “*refugee*” kelimesi mülteci kavramına denk düşmekte iken, “*asylum seeker*” kelimesi ise, sığınmacı yerine kullanılmaktadır. Farkı şudur ki, mülteci, sığınmacının statü kazanmış halidir. Daha açık ifade etmek gerekirse, tanımda ifade edilen bir kimsenin başka bir ülkeye iltica edip, ilticasının kabul edilmesi arasında geçen sürede o kişi sığınmacı olarak kabul edilir ve bu süre zarfında kısmen de olsa sosyal ve insani yardımlardan faydalanma hakkı elde eder. Gerekli resmi işlemler tamamlandıktan sonra ise, sığınmacı kişi mülteci statüsü elde eder ve

---

<sup>1</sup> 1951 Cenevre Sözleşmesi’nde mülteci tanımı zaman sınırlaması ile kabul edilmişti. Mülteci tanımında ‘1 Ocak 1951 tarihinden önce cereyan eden olaylar nedeniyle’ ifadesi yer almaktaydı. Bunun anlamı, 1 Ocak 1951 tarihinden sonra meydana gelen olaylar sebebiyle mültecilik statüsü kazanılamayacaktı; ancak zaman sınırlaması 1951 Cenevre Sözleşmesi’ne Ek 1967 Protokolü ile kaldırılmıştır. Türkiye bu Protokol’ü 1968 yılında kabul etmiştir. Protokol’ün akit devletler açısından bağlayıcılık kazandığı andan itibaren mülteci tanımında zaman sınırlaması uygulanamayacaktır: Ekşi (Yabancılar), s. 8.

Sözleşme'nin ve Kanunların tanıdığı tüm haklardan faydalanır. Türkiye devletinin yaptığı tanımlamada dikkat çeken husus, Avrupa'dan iltica eden kişilere mülteci statüsünün verilmesidir. *Türkiye'ye İltica Eden ... Yabancılar ile Topluca Sığınma Amacıyla Sınırlarımıza Gelen Yabancılara ... Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin*<sup>2</sup> üçüncü maddesinde yapılan tanıma göre, dünyanın Avrupa haricindeki diğer yerlerinden kaçıp gelen kimselere mülteci değil, sığınmacı denmektedir (Mülteci-der, 2018). **Göçmen**

Genel olarak göçmen, diğer bir ifade ile muhacir, *“iktisadi, sosyal, politik, inanç veya diğer sebeplerle uyruğunda bulunduğu devleti terk ederek başka bir devlete yerleşmek gayesi ile giden kişilere”* denmektedir. Göç eden kimselerin gayesi, gittikleri yerlere yerleşmektir (Doğan, 2013: 74-132). Türk mevzuatında göçmenlik 5543 sayılı İskân Kanunu'nda düzenlenmiştir. Kanunun 3/d maddesinde yer alan tanıma göre göçmen, *“Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelip bu Kanun gereğince kabul olunanlardır.”* İskân Kanunu madde 7'de yer aldığı üzere, daha önce göçmen olarak kabul edilecek kişilerin Türk soyundan olup olmadığı ve Türk kültürüne bağlılığının tayin ve tespiti ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile yapılmakta iken, Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine geçişiyle birlikte, bu kişilerin Türk soyundan olup olmadığı ve Türk kültürüne bağlılığının tayin ve tespiti Cumhurbaşkanı kararı ile yapılmaktadır.

Kanunun üçüncü maddesinin alt bentlerinde göçmenliğin alt türleri de ifade edilmiştir.

### **2.1.3.1. 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.”* Kanunun 6'ncı maddesi serbest göçmenlerin nasıl kabul edileceğini de açıklamıştır. Buna göre, göçmenin geleceği ülke ile bir anlaşma yapılır. Gelecek kişiler Türk

---

<sup>2</sup>Yönetmeliğin tam adı: Türkiye'ye İltica Eden veya Başka Bir Ülkeye İltica Etmek Üzere Türkiye'den İkamet İzni Talep Eden Münferit Yabancılar ile Topluca Sığınma Amacıyla Sınırlarımıza Gelen Yabancılara ve Olabilecek Nüfus Hareketlerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik

soyundan ve Türk kültürüne bağlı insanlar olmalıdır. Gelenlerin kabulü ise, anlaşma hükümleri ve Cumhurbaşkanı kararı ile İçişleri Bakanlığınca yapılır.

### **2.1.3.2. İskânlı göçmen**

İskânlı göçmen ise, yine Türk soyundan gelip Türk kültürüne bağlı kişilerin, özel kanunlar vasıtasıyla yurtdışından getirilmesi suretiyle olunmaktadır. Getirilen bu kişilere yine kanun hükümlerine göre taşınmaz verilerek ikametleri sağlanmaktadır. Örnek olarak, kafiler halinde Ukrayna'dan ülkemize getirilerek Erzincan'da ikamet ettirilen Ahıska Türkleri verilebilir (Erzincan Valiliği, 2017).

### **2.1.3.3. Münferit göçmen**

Münferit göçmen tabiri ise, yine Türk soyundan olup Türk kültürüne bağlı olan kişilerden ülkemize ailece gelip ikamet edenler için kullanılmaktadır.

### **2.1.3.4. Toplu göçmen**

Son olarak toplu göçmen ise, Türkiye ile göç veren ülke arasındaki anlaşmaya göre, göç veren ülkede yaşamakta olan Türk soyundan gelen ve Türk kültürüne bağlı olan kimselerin ülkemize yerleşmek amacıyla toplu ve aile olarak gelenleri ifade etmektedir.

## **2.1.4. Diğer Kavramlar**

Günümüzde günlük hayatta mülteci, göçmen, vatansız kişiler sıkça dile getirilmekte olduğundan bu kavramlar öncelikle anlatılmaya çalışılmıştır. Literatürde ve uygulamada karşımıza çıkan ve yabancı kavramına dahil olan diğer terimler de bu başlık altında kısaca izah edilmeye çalışılacaktır.

### **2.1.4.1. Özel Statülü Yabancılar**

Özel statülü yabancıdan anlaşılması gereken diplomatlar, konsoloslar ve diğer misyon görevlileridir. Büyükelçilik, konsolosluk ve uluslararası örgüt memuru gibi diplomasi temsilcilerine (Aybay, 2005: 27) özel ulusal ve uluslararası hukuk kuralları uygulanır (Hamidoğlu, 2012). Dolayısıyla bu kişiler genel taşınmaz edinim mevzuatından muaftırlar.

#### **2.1.4.2. Birden fazla vatandaşlığı bulunanlar**

Bazı kişiler birden fazla devletin uyrukluğunda bulunabilirler. Bu durumda kişi, uyrukluğunda bulunmadığı devletler için yabancı sayılmaktadırlar. Örneğin Levend Türkiye uyrukluğunda bulunmasına rağmen, uzun yıllar Almanya’da yaşamış, orada çalışmış ve evlenmiştir. Neticede de Almanya vatandaşlığını kazanmıştır. Bu durumda Levend hem Almanya hem de Türkiye nezdinde bir vatandaş iken, Almanya ve Türkiye dışındaki tüm ülkeler nezdinde bir yabancısıdır.

#### **2.1.4.3. Yabancı Tüzel Kişiler**

Tüzel kişilik, eski tabirle hükmî şahıs, “*hukuk düzeni tarafından kendilerine haklara ve borçlara ehil olma iktidarı, yani hukuk süjesi olma niteliği verilen toplulukları*” ifade eder (Nokay, 2018).Esasında tüzel kişiliği oluşturan da gerçek kişilerdir. Tüzel kişilik oluştuktan sonra gerçek kişilerden bağımsız bir varlığa sahip olmaktadır. Gerçek kişiliğin bir uyuğu olduğu gibi, tüzel kişiliğin de bir tabiiyeti olmalıdır. Bunun tespitinde tüzel kişinin merkezinin bulunduğu yer, ortaklarının vatandaşlığı, denetimini yapan devlet, sermayenin toplandığı ülke, kuruluş yeri gibi bazı kıstaslar vardır. Bu kıstaslar sonucunda da bir tüzel kişilik farklı vatandaşlıklara sahip olabilmektedir.

Tüzel kişileri şirketler ve vakıflar/dernekler olarak ikiye ayırabiliriz. Şirketler, kâr elde edip paylaşmak amaçlı kurulan yapılardır. Dernekler ise *belli bir amacı gerçekleştirmek için bir araya gelen kişi topluluğu* iken, vakıflar ise *yine belli bir amacı gerçekleştirmek için ortaya konan mallar topluluğudur*.

#### **2.1.5. Yabancı Kavramının Yeniden Tanımlanması**

Buraya kadar tezimizin birincil ögesi olan “yabancı” kavramının tanımı ve kapsamı üzerinde duruldu. Kavramın içine nelerin girdiği kısaca anlatılmaya çalışıldı. Burada dikkat edilmesi gereken husus, terimin birincil anlamı olan “başka devletin uyruğunda olan” ifadesinin yetersiz kaldığını görmektir. Çünkü yabancı kavramının içine hiçbir vatandaşlığı olmayanların da girdiğini gördük. Dolayısıyla yabancı kavramını günümüz şartlarında yeniden tanımlama ihtiyacı doğmuştur.

Kavram, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu çerçevesinde yeniden tanımlanacak olursa; *Türkiye Cumhuriyeti devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan, dolayısıyla Türk vatandaşlarının hak ve yükümlülüklerine sahip olamayan gerçek ve tüzel kişilere yabancı denir*, diyebiliriz.

Modern çağda temel insan hakkı olan özel mülkiyet hakkı, eski devirlerde yalnızca hükümdarların sahip olduğu bir haktı. Ülke toprakları yalnızca hükümdar ve ailesinindi. Demokrasi gelişip, insan hakları yaygınlaştıkça, “*Halk, devlet içindir*” anlayışı terk edilip, “*Devlet, halk içindir*” anlayışı yerleşti ve özel mülkiyet kavramı da günlük hayata girdi.

Kişilerin toprak mülkiyeti hakkı, yalnızca vatandaşı olduğu ülkenin sınırları içinde iken, zamanla ülke sınırlarını da aştı ve belli şartlar dahilinde, başka ülkelerden de toprak sahibi olabilme hakkı getirildi. Hatta başta sadece gerçek kişilere tanınan bir hak iken, şu anda tüzel kişiler de başka ülkelerden taşınmaz satın alarak yatırım yapma hakkına sahiptirler. Bu hem satın alan hem yatırım yapılan ülke için avantaj sağlamaktadır.

Burada tartışmalara neden olan konu, yabancılara taşınmaz satmakla, ülkenin egemenliğinin tehlikeye girebileceğidir. Açık olarak ifade etmek gerekir ki, satılan şey, taşınmazın mülkiyet hakkıdır, egemenlik hakkı değil. Hiçbir devlet egemenliği altındaki toprağını para ile satmaz ki egemenlik hakkı mülkiyet hakkının üstünde bir normdur. Hem her ülkenin kendi özel şartları vardır. O şartları yerine getirene taşınmaz satılmaktadır.

## **2.2. Taşınmaz Kavramı**

Taşınmaz, diğer bir ifadeyle gayrimenkul, “*bir yerden diğer bir yere nakledilemeyen, taşınması imkânsız*” anlamına gelir. Terminolojide ve pratikte, son yıllara kadar Arapça kökenli olan gayrimenkul kelimesi kullanılırken, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun taşınmaz kelimesini kullanması ile taşınmaz kavramı günlük hayata yerleştirilmeye başlanmıştır.

İngilizcede gayrimenkul kelimesinin karşılığı olarak *real estate* kelimesi kullanılmaktadır. Taşınmaz kelimesini İngilizceye çeviren bazı yazarlar tarafından *immovable* kelimesinin kullanıldığı görülmektedir. Kanaatimizce, *immovable* kelimesi gayrimenkul anlamına gelen taşınmaz kelimesinin karşılığı olamaz. Çünkü Türkçe ’de gayrimenkul ve taşınmaz

kelimeleri “isim” olarak kullanılmaktadır. Fakat *immovable* kelimesi bir “sıfattır” ve taşınamayan anlamına gelir. Dolayısıyla, taşınmaz kelimesinin karşılığı ancak *real estate* olabilir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, eşyaları taşınır eşya ve taşınmaz eşya olarak ikiye ayırmaktadır. Tezimizin temelinde yatan taşınmaz mülkiyeti, kanunun ikinci bölümünde düzenlenmektedir. Kanuna göre, *taşınmaz mülkiyetinin konusu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler* olarak üç kısma ayrılmaktadır.

### **2.2.1. Arazi**

*“Arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası olarak tanımlanmaktadır. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.”* (Tanrıvermiş, Öcal, & Demir, 2017)

### **2.2.2. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar**

*“Bağımsız ve sürekli hakların tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilmesi için öncelikle bu hakkın bir irtifak hakkı olması, süresiz veya en az 30 yıl süreli kurulması, tasarrufu kısıtlamayan veya izne tabi kılınmayan bağımsız irtifak hakkı olması gerekmektedir. Başka bir ifade ile bağımsızlıktan kasıt bu hakkın kişiye bağlı ancak devredilebilir ve miras yolu ile intikal edebilir şekilde kurulmuş olmasıdır. Her durumda hak sahibinin yazılı istemi aranmaktadır. Bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü ayni ve kişisel hak kurulabilir. Bu haklar uygulamada genellikle üst hakkı ve kaynak irtifakı olarak karşımıza çıkmaktadır.”* (Tanrıvermiş et al., 2017)

### **2.2.3. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Tabii Bağımsız Bölümler**

*“Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tabi olacağı 4721 Sayılı Kanun’da belirtilmiştir. Ana taşınmazın bağımsız*



*mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir.”*  
(EkonomiHukuk, 2018)





### 3. TARİHSEL ARKAPLAN

Yabancıların taşınmaz edinimi konusunda tarihsel arka planı incelediğimizde, konunun oldukça yeni olduğu görülür. Eski devirlerde vatandaşların bile taşınmaz mülkiyeti hakkı olmadığı göz önünde bulundurulursa, yabancıların taşınmaz edinim hakkının olduğu düşüncesi dahi akıldan uzaktır.

Yabancılar yaşadıkları devlet içerisinde zaten hukuk dışı bir konumda kabul edilmişlerdir. Bu yüzden de hukuk kuralları ve geleneksel kurallar hiçbir zaman onları korumaya yetmemiştir. Yaşadıkları toplumda gördükleri değer, o devlet sınırları içerisinde yaşayan hayvanlarla neredeyse bir tutulmuştur. Mesela, milattan önce 1280-880 yılları arası Manu Kanunlarına göre devletin kast sisteminde filler ve atlar gibi asil hayvanlar halkın hemen üstündeki dereceyi oluştururlardı. Yabancılar da hukuk dışı bir konumda olduklarından, devlet ve toplum için hayli önem arz eden toprak ve mülkiyet konularında herhangi bir hak sahibi olmaları zaten mümkün değildi. Nitekim, taşınmaz edinme hakkı toplumun hukukundan yararlanan bazı aşağı tabakalara dahi tanınmamıştı (Altuğ, 1976).

Bu dönemlerde yabancılar genellikle devlete zararlı faaliyetler olan casusluk ya da ajanlık gibi sıfatlarla yaftalanmışlardır. Bu yüzden de devletin en önemli unsuru olan topraklarda hak sahibi olmaları, o devletin yöneticileri ve halkı tarafından her zaman kuşku ve tedirginlikle karşılanmıştır (Solmaz, 2015).

#### 3.1. Dünya’da Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Tarihsel Arka Planı

Taşınmaz mal edinme hakkı; eski Hint hukukunda sadece Brahmanlar, Kışatriyalar ve Vaysiyalar sınıfına tanınmışken, İran’da da köylülerinin taşınmaz mal edinme gibi bir hakları yoktu. Hint, Sümer, Babil, Asur, İbrani; Hitit ve İran’da yabancıların esir olarak nitelendirildiği ve taşınmaz mal edinme haklarına ilişkin hiçbir kayıta rastlanılmadığı göz önüne alındığında, bu hukuk sistemlerinde de yabancıların taşınmaz mal edinme haklarının olmadığını söylemek mümkündür (Altuğ, 1976).

Eski Yunan’da yabancıların taşınmaz edinme hukukuna baktığımızda ise, en bilinen iki şehir devleti olan Atina ve Sparta’da benzer uygulamaların olduğunu görmekteyiz. Öncelikle Atina’da izoteller, mefekler, Atina’da oturmayan yabancılar ve esirler olmak üzere dört

grup; Sparta'da ise, eşitler, periyekler, hilotlar olmak üzere üç grup yabancı vardı. Atina'da, meclisin müsaadesi ile yalnızca izotellerin taşınmaz edinme hakkı vardı; diğerlerinin böyle bir hakkı yoktu. Sparta'da ise, eşitler zaten siyasi ve medeni haklara sahip vatandaşlardır. Bunun dışında, periyeklerin de taşınmaz edinme hakkının var olduğunu kaynaklardan öğreniyoruz (Altuğ, 1976).

Eski Roma'da ise, taşınmaz mülkiyeti edinebilmenin şartı Roma dinine mensup olmaktı. Yabancılar, bu dine mensup olmadıkları için taşınmaz edinme hakkından yararlanamamışlardır (Altuğ, 1976).

İslam hukukunda ise, insanların yine din temelli olarak Müslüman ve gayrimüslim olarak ikiye ayrıldığını bilmekteyiz. İslam dinine mensup olan Müslümanların yaşadığı coğrafyaya Dâr-ül İslam; bu coğrafya dışında kalan yerlere ise Dâr-ül Harb denirdi. Müslüman kişilerin, hangi devletin vatandaşı olursa olsun, Dâr-ül İslam'dan taşınmaz edinme hakkı vardı. Bununla beraber, Dâr-ül İslam'da yaşayan gayrimüslim kişiler de bulunmaktaydı. Bu kişilere zımmi adı verilirdi. Zımmi kişiler de cizye adı verilen vergiyi vererek, Müslümanların yararlandığı haklardan yararlanabilirlerdi (Levi, 2006).

## **3.2. Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Tarihsel Arka Planı**

### **3.2.1. Türkiye Cumhuriyeti Öncesi Dönem**

Bir İslam devleti olan Osmanlı Devleti'nde , yabancıların taşınmaz ediniminin tarihsel arka planını incelediğimizde, 1867 yılına kadar yabancıların taşınmaz edinme gibi bir hakkı olmamakla beraber, bazı padişah fermanlarıyla sınırlı sayıda kişinin özel olarak taşınmaz edinebildiğini görmekteyiz. Taşınmaz edinmek isteyen gayrimüslim kişiler tapuda kendi adlarına taşınmaz tescil ettirememekteydiler. Ancak muvazaa yoluyla, yani Müslüman bir kişi adına tescil ettirip, o kişiden borç senedi almaktaydılar. Ayrıca, Osmanlı vatandaşı olan kadınlarla evli olanlar, satın aldıkları taşınmazları eşleri adına tescil ettiriyorlardı (Chiha, 1967).

Anadolu topraklarında cumhuriyetten önceki Osmanlı Devleti'nde resmi olarak ilk yabancı taşınmaz edinimi konusuna 1856 Islahat Fermanı'nda değinilmiştir. Ferman, vergilerini ödemek ve kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla yabancıların taşınmaz edinmesine müsaade

etmiştir. Islahat Fermanı'nda taahhüt edilen bu hakkın fiilen uygulanması ise 1867 yılında olmuştur. Batılı devletlerin ısrarları üzerine bu hakkı bir kanuna bağlamak zorunda kalan Osmanlı Devleti, Rumi 7 Safer 1284, Miladi 10 Haziran 1867 tarihinde, “*Safer Kanunu*” olarak da bilinen “*Tebaa-i Ecnebiye 'nin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun*” yürürlüğe girmiştir (Candan & Oktay, 2017: 639-661). Bu kanunla, yabancılara Hicaz bölgesi dışındaki tüm Osmanlı topraklarından herhangi bir kısıtlama olmadan, aynı Osmanlı vatandaşı gibi, taşınmaz edinebilme hakkı verilmiştir (Ekşi, 2012). Safer Kanunu ile yasallaşan süreç, 1914 Birinci Dünya Savaşı'nın patlak vermesiyle birlikte askıya alınmıştır.

### **3.2.2. Türkiye Cumhuriyeti Dönemi**

Osmanlı Devleti'nin ardılı olarak kurulan Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nde ise yabancıların taşınmaz edinebilmesi, devletin kuruluş senedi olan Lozan Antlaşması ile hükme bağlanmıştır. 24 Temmuz 1923 tarihinde imzalanan Lozan Antlaşması'na ek olarak “*İkamet ve Salahiyet-i Adliye Hakkında Mukavele*name” (protokol) de onaylanmıştır (HaritaveKadastroMühendisleriOdası). Bu protokole göre, Türkiye Cumhuriyeti topraklarından taşınmaz edinebilmek “karşılıklılık” şartına bağlanmıştır. Yani, ancak protokole imza atarak, Türkiye vatandaşlarına kendi topraklarından taşınmaz edinme hakkı veren devletlerin vatandaşları olan gerçek ve tüzel kişiler, Türkiye'den taşınmaz edinebileceklerdir. Bu ülkeler, Japonya, İngiltere, İtalya, Yunanistan, Fransa, Romanya, Sırbistan, Hırvatistan ve Slovenya'dır (Erdost, 2018). Bu protokolün yedi sene geçerli olması öngörülmüştür. Nitekim 1930 yılında yürürlükten kalkmıştır (Öztürk, 2014).

Yeni kurulan devlet, topraklarını yabancılara kaptırmamak için, hemen bir kısıtlama hükmü yürürlüğe koymuştur. 1924 yılında çıkarılan Köy Kanunu'nun 87. maddesi ile yabancıların köylerden taşınmaz edinmesi yasaklanmıştır. Daha sonra çıkarılan 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda da 35. madde yabancıların taşınmaz edinimini düzenlemiştir. Bu madde de yine karşılıklılık esasını ve diğer kanuni sınırlamalara uyulmak şartıyla yabancıların taşınmaz edinebileceğini hükme bağlamıştır. Düzenleme yalnızca gerçek kişiler için olup, tüzel kişilere böyle bir hak tanınmamıştır (Fendoğlu, 2008).

Bundan sonraki süreçte, Tapu Kanunu'nun yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen 35. maddesinde günün şartlarına göre düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Fakat bu düzenlemeler

her defasında Anayasa Mahkemesinden geri dönmüştür. Genel olarak iptal sebeplerine baktığımızda, Anayasa Mahkemesi tarafından oldukça önemli görülen karşılıklılık şartının içinin boşaltılması ve yasama yetkisinin yürütmeye devredilmesi olarak görmekteyiz. Yani, taşınmaz edinebilecek ülke vatandaşlarını belirlemeye Bakanlar Kurulu'nun yetkilendirilmesi Anayasa Mahkemesince iptal sebebi olarak görülmüştür. Bu döngü, 1985, 1986, 2005, 2007 ve 2011 olmak üzere, tam beş defa devam etmiştir. Beş kez iptal edilen kanun maddesi, 2012 yılında yeniden düzenlenmiştir ve şu an hala yürürlüktedir. Yalnızca, Türkiye Cumhuriyeti'nin hükümet sisteminin değişmesi ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkiler Cumhurbaşkanı'na devredilmiştir.

### **3.2.2.1. 1923 - 1984 Dönemi**

Bu bölümde 1923 yılı Cumhuriyetin kuruluşundan 1984 yılı 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girene kadarki dönemi ele alınacaktır. İlk olarak, Lozan Antlaşmasının Ek protokolü ile yürürlüğe giren hükümler, ardından süresi biten protokolden sonraki düzenlemeleri incelenecektir.

#### **3.2.2.1.1. 1923 - 1930 Dönemi**

Yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti devletinin diğer devletlerle olan ilişkilerini büyük ölçüde 24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Antlaşması düzenlemiştir. Yabancıların Türkiye'den taşınmaz edinimi meselesi hususunda da ek protokol olan "*İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelenamesi*" hükümler içermektedir (BM, 2019).

Sözleşmenin birinci maddesi, akit devletlerin bu protokolde geçen hükümlerden faydalanabilmesi için tam bir karşılıklılık şartını öngörmüştür.

Sözleşmenin üçüncü maddesi, sözleşmeye taraf devletlerin gerçek ve tüzel kişilerinin birbirlerinin topraklarından taşınmaz edinimi hususunu düzenlemiştir. Buna göre, tam karşılıklılık şartı ile taraf devletlerin vatandaşları (Fransa, İngiltere, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya, Yugoslavya) Türkiye'den taşınmaz edinebilecektir. Bu vatandaşlar, edindikleri taşınmazlar üzerinde de serbestçe tasarrufta bulunabileceklerdir.

Yine üçüncü maddede zikredildiği üzere, karşılıklılık şartından vazgeçen bir ülkenin vatandaşları, Türkiye’de bulunan taşınmazlarından yararlanamayacaklardır.

Protokolün yirminci maddesi gereğince, bu protokol 7 sene yürürlükte kalacaktır. Taraflardan biri, fesih yetkisini ancak bir sene önceden bildirmesi gerekecektir. Bildirdiği tarihten sonra da bir yılın sonunda fesih olacaktır. İşte Türkiye de bu hükme dayanarak, 1930 yılında sözleşmeyi feshetmiştir (Sargın, 1997).

### **3.2.2.1.2. 1930 - 1984 Dönemi**

İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelenamenin yürürlükten kalkması sonrası oluşan mevzuat boşluğunu gidermek için 22 Aralık 1934 tarih ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu çıkarılmıştır.

Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesinin ilk hâline göre, kanuni sınırlamalar yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla, yabancı gerçek kişiler Türkiye’den taşınmaz mal edinebilmekte ve mirasçı olabilmekteydiler.

Kanununun 35. Maddesi bazı kısıtlamalar dahilinde yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinebilme hakkı vermiştir. Bu kısıtlamalar, karşılıklılık esas ve diğer kanunlarla koyulan sınırlamalardır. Diğer sınırlamalara örnek olarak 442 sayılı Köy Kanunu’nun koyduğu köylerden yabancılara taşınmaz edinim yasağı verilebilir. Karşılıklılık esasından ise yasal karşılıklılık ilkesi benimsenmiştir. Dolayısıyla, başka ülkelerin kanunlarında Türklerin taşınmaz edinebileceğine dair bir hüküm varsa, o ülkelerin vatandaşlarına Türkiye’den taşınmaz edinim hakkı tanınmıştır (HaritaveKadastroMühendisleriOdası, 2012).

1934 yılında yürürlüğe giren Tapu Kanunu’nun 35 ve 36’ncı maddelerinde düzenlenen yabancılara taşınmaz edinimi hükümleri, Köy Kanunu’nun 87’nci maddesinin getirdiği sınırlama dışında bütün taşınmazlarda geçerli olmuştur. Bu iki madde şu şekildedir:

*“Madde 35 – Tahdid-i mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartı ile yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.”*

*“Madde 36 – Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak Hükümetin izni ile sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet sureti ile veya mensup mirasçı sıfatı ile yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de Hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye sureti ile bedele çevrilir.”*

Görüldüğü gibi, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde, yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinmelerine ilişkin genel esaslar belirlenmiştir. Kanunun 36. maddesinde ise, kanuni miras hariç yabancıların otuz hektardan fazla arazi ile köy sınırları dışında kalan alanlarda müstakil çiftlik edinmeleri Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlanmıştır (KamacıHukuk). Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre, yabancıların taşınmaz mal edinmesi, prensip olarak, iki şartın gerçekleşmesine bağlıdır. Bu şartlardan biri karşılıklılığın gerçekleşmesi; diğeri ise talebin kanunlarda yer alan sınırlayıcı hükümlere uygun olmasıdır (Ekşi, 2012).

Tapu Kanunu'nun 37'nci maddesi, yabancı gerçek kişilerin intikal işlemlerinin nasıl yapılacağını hüküm altına almıştır. Bu maddeye göre; *“Yabancı hakiki şahısların intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veyahut kendi salahiyetli makamlarından verilip de Türk kanunlarının veraset usulü hakkındaki hükümlerine uygun olduğu Türk mahkemelerince tasdik edilen veraset senetlerine istinaden yapılır”*.

2644 sayılı Tapu Kanununun 3. maddesi, Türkiye tarafından varlığı tanınmış olan yabancı din, öğretim, sağlık ve hayır kurumlarının fiilen tasarruf ettikleri taşınmaz malları kendi adlarına tapuya tescil ettirmeleri imkânını sağlamıştır. Maddeye göre; *“Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerin fermanlara ve hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve hükümetin izni alınmak şartı ile müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir.”*

Buradan anlaşılmaktadır ki, sözü edilen yabancı kurumların, fiilen tasarruf ettikleri taşınmaz malları kendi tüzel kişilikleri adına tescil ettirebilmeleri için, Türkiye Cumhuriyeti hükümetince tanınmış olmaları ve fiilen tasarruf ettikleri taşınmaz malları, ferman ve hükümet kararlarına dayanarak iktisap etmiş olmaları gerekmektedir. Bu şartların



gerçekleşmesi halinde de hükümetin izni ile ferman sınırları içerisinde taşınmaz malları kurumları adına tescil ettirebileceklerdir. Kurumların hukuki dayanağını teşkil eden ferman ve iradelerde, bunların genişletilemeyeceği, izinsiz tamir edilemeyeceği belirtilmiştir. Bu nedenle, söz konusu kurumların hukuki yollarla malvarlıklarını arttırmalarına imkân verilmemiştir. Zaten ilgili madde, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerini değil, edinilmiş taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet hakkını iktisap etmeyi düzenlemektedir (Solmaz, 2015).

### **3.2.2.2. 1984 Sonrası Dönem**

#### **3.2.2.2.1. 3029 Sayılı ve 21.06.1984 Tarihli Kanun**

1984 yılında ülkenin içinde bulunduğu ekonomik sorunların başında gelen döviz sıkıntısı, hükümeti yabancılara taşınmaz satışı konusunda sınırlamaları hafifleten yöntemlere sevk etmiştir. 3029 sayılı Kanunu çıkartan Özal Hükümeti, hangi ülkelere karşılıklılık şartının uygulanmayacağını, alım ve satımlarda %25'i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak kısmı ve uygulamaya ait esasları belirlemeye Bakanlar Kurulu'nu yetkili kılmıştır (AYM).

Ayrıca, kanunun ikinci maddesi, Köy Kanunu'nun 87. Maddesindeki "*Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur*" şeklindeki kısıtlayıcı hükmünde de değişikliğe gidiyordu (AYM).

Söz konusu maddeye, "*Hangi bölge ve illerde bu maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağı, alım satımlarda Toplu Konut Fonuna en çok %25'i geçmeyecek tutarda alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir. Ancak bu fıkra hükmü tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler için geçerli değildir.*" hükmü getirilerek, yabancılara köylerden de taşınmaz edinebilmelerinin önü bir miktar açılmış oldu. Fakat Anayasa Mahkemesi'nin 13.6.1985 tarih, E. 1984/14, K. 1985/7 sayılı Kararı ile bu kanun iptal edilmiştir (AYM).

### 3.2.2.2.2. 3278 Sayılı ve 22.04.1986 Tarihli Kanun

Anayasa Mahkemesi 3029 sayılı Kanunu iptal edince, Hükümet yeniden bir düzenleme yapmıştır. Yapılan düzenleme bir öncekinden pek de farklı olmamakla birlikte, Bakanlar Kurulu'na verilen yetkiyi, “*milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı gördüğü hallerde*” müteakabiliyet şartının uygulanamayabileceğini öngörüyordu (AkademiHukuk, 2018). Bu tabir, karşılıklılık ilkesinin istisna yapılabileceği halleri objektif olarak belirlemediği gibi, inisiyatifi yine Bakanlar Kurulu'na bırakarak, başlanan noktaya geri dönüldüğünü göstermektedir.

Ayrıca, yine 442 sayılı Köy Kanunu'nu 87. Maddesine de aynı tabir eklenerek, yabancıların köylerden taşınmaz edinimini meşrulaştırma çabası devam etmiştir. Yalnızca, tarım arazileri ile tarıma ve hayvancılığa yönelik üretim maksadıyla edinilmek istenen araziler hariç bırakılmıştır.

Yine Anayasa Mahkemesinin, 09.10.1986 tarih, E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı Kararı ile bu kanun da iptal edilmiştir (AkademiHukuk, 2018).

### 3.2.2.2.3. 4916 Sayılı ve 03.07.2003 Tarihli Kanun

Yabancı kişilerin Türkiye'den taşınmaz edinimine ilişkin bir düzenleme daha 2003 yılında yapılmıştır. 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ... Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un<sup>3</sup> 19'uncu maddesi, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinde köklü bir değişikliğe gitmiştir. Söz konusu değişiklik ile

- Karşılıklılık şartı korunmuştur fakat yasal karşılıklılığa bağlanmıştır. Yani yabancılara, ülkelerin Türk vatandaşlarına tanıdığı haklar kadar hak tanınacaktır.
- Tüzel kişiliğe yabancı sahip ticaret şirketlerine taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır.
- Türkiye ile arasında karşılıklılık olmayan devlet uyruklarının miras yoluyla ve kısıtlamalara tabi taşınmazları tasfiye edilecektir.

---

<sup>3</sup> Kanunun tam adı: Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

- Her iki kişiliğe de (miras yoluyla intikaller hariç) taşınmaz edinebilme limiti 30 hektar olarak belirlenmiştir. 30 hektar üstü talepler ise, Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlanmıştır.
- Ölüme bağlı tasarruflar yoluyla edinilen taşınmazlarda da 30 hektar limiti ve fazlası için Bakanlar Kurulu izni şartı vardır. İzin verilmezse, tasfiye edilecektir.
- Sınırlı ayni hak tesislerinde, ülkelerarası karşılıklılık koşulu aranmayacaktır.
- Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri Bakanlar Kurulu belirleyecektir.

Ayrıca, söz konusu Kanunun 38'inci maddesi ile 442 sayılı Köy Kanunu'nun yabancıların köylerden taşınmaz edinebilmesini yasaklayan 87'nci maddesini ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesini yürürlükten kaldırmıştır.

Anayasa Mahkemesi, 2003/70 Esas ve 2005/14 Karar sayılı ve 14.03.2005 tarihli kararında, yapılan bu değişiklikleri karşılıklılık şartına aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir.

#### **3.2.2.2.4. 5444 Sayılı ve 29.12.2005 Tarihli Kanun**

22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 35'inci maddesi, bir önceki iptal edilen hükmün iptal gerekçeleri göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiştir. Buna göre:

- Yabancı gerçek kişiler, taşınmazı sadece mesken veya işyeri amaçlı satın alabileceklerdir. (Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla (İyilikli, 2017: 281-382))
- Bu amaçlarla alınabilecek taşınmaz, öncesinde uygulama imar planı veya mevzii imar planında bu amaçlara tahsis edilmiş olacaktır.
- Sınırlı ayni hak tesisinde de bu şartlar aranacaktır.
- Edinilebilecek taşınmazın yüzölçümü 2,5 hektarı geçemeyecektir. Bakanlar Kurulu 30 hektara kadar çıkarmaya yetkilidir.
- Şartları kanunda belirtilen şirketler, özel kanun hükümlerine göre taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinebileceklerdir.
- Taşınmaz rehini tesisinde yukarıdaki şartlar aranmayacaktır.

- Miras yoluyla intikal eden taşınmazlarda bu şartlar uygulanırken; ölüme bağlı tasarruflarda bu şartlar uygulanmaz. Karşılıklılık olmayan intikaller tasfiye edilir (Güven, 2011: 203-300).
- Karşılıklılığın belirlenmesinde uygulamaya ve yasal duruma bakılır.
- Bazı özel yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmeyecekleri alanları ve oranlarını belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.
- Askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgeler ile ilgili veriler Millî Savunma Bakanlığı ve TKGM'nin bağlı olduğu Bakanlık arasındaki koordinasyona göre yürütülür. İlgili idareler, bu bölgeleri, tapu sicil müdürlüklerine bildirmelidir.
- Karşılıklılık ilkesinde, yabancı devletin vatandaşı ülkemizden taşınmaz edinmek istiyorsa, kendi ülkesinin kanunlarında Türk vatandaşlarının da o ülkeden taşınmaz edinebileceğine dair hüküm bulunmalıdır.
- Yasal yabancı ticaret şirketleri hariç, diğer şirketlerin Türkiye'den taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimi mümkün değildir.
- Kanuni sınırlamalara uymadığı tespit edilen taşınmazlar tasfiyeye tabi tutularak bedeli hak sahibinde ödenir.

Söz konusu Kanun değişikliği için de ana muhalefet partisi üyeleri tarafından Anayasa Mahkemesinde iptal başvurusunda bulunulmuştur. Anayasa Mahkemesi de Bakanlar Kuruluna tanınan, edinilebilecek taşınmazın ölçüsünü 30 hektara çıkarabilme yetkisini ölçsüz bulmuş ve söz konusu düzenlemeyi 2006/35 Esas, 2007/48 Karar ve 11.04.2007 tarihli kararında iptal etmiştir.

#### **3.2.2.2.5. 5782 Sayılı ve 03.07.2008 Tarihli Kanun**

Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen 5444 sayılı Kanundan sonra kanun koyucu iptal konusu olan maddeleri yeniden düzenlemiştir. Doğan hukuk boşluğunu doldurmak için 03.07.2008 tarihli ve 5782 sayılı Kanunu kabul etmiştir. İptal işlemi tarihi ile yeni düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarih aralığında, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü bir genelge yayınlarak, ikinci bir talimata kadar yabancıların taşınmaz edinme işlemlerini askıya almıştır.

Yeni yapılan düzenlemeye göre, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin;

- Sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar,
- Özel koruma alanları ile
- Flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda 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 belirlemeye yetkilidir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur.

Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

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

Kanun koyucu tarafından yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. Maddesi, yabancı gerçek kişilere, merkez ilçe ve diğer ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde 10'una kadarlık kısmından taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilme hakkı tanımıştır.

Bununla beraber, 5782 sayılı Kanun'da, iptal sebeplerinden biri olan Bakanlar Kuruluna tanınan taşınmaz edinme miktarını 30 hektara kadar artırma yetkisine dokunulmamıştır. Bu şekilde, yabancıların taşınmaz edinimi miktarı 2,5 hektarlık bir alanla sınırlandırılmıştır (Genç, 2014).



#### 4. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ MESELESİNİN GÜNCEL MEVZUAT İŞİĞİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölüme kadar, yabancıların taşınmaz edinimi meselesinin temel kavramları ve tarihsel gelişim sürecinde uğradığı değişiklikler incelendi. Bu bölümde ise, Türkiye Cumhuriyeti'nin 16 Nisan 2017 Anayasa Değişikliği Referandumu ve ardından yönetim sisteminin parlamenter sistemden bir nevi başkanlık sistemi olan Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçişi ile uğranılan konumuza müteallik kanun değişikliklerini içeren bir inceleme sunulmaya ve yorumlanmaya çalışılacaktır.

##### 4.1. Anayasa ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Bilindiği gibi, 2709 sayılı kanun olan Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, ülkemizde var olan tüm yasal normların üstünde yer almaktadır. Dolayısıyla, yasama ve yürütme organlarının çıkardığı tüm düzenlemeler anayasa ile bir uyum içinde olmalıdır. Zaten bu bölüme kadarki incelememizde de yabancıların taşınmaz edinimini konu edinen Tapu Kanunu'nun 35 ve 36'ncı maddelerinin sırf anayasamıza aykırı hükümler içerdiğinden dolayı Anayasa Mahkemesi tarafından beş defa iptal edildiği ve altı defa yeniden düzenlendiği görüldü (Ertaş & Öztürk, 2017). Çalışmanın bu başlığında Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın son hali referans alınarak, yabancılar için taşınmaz edinme ve mülkiyet hakkı gibi konulara değinen maddeler incelenip analiz edilmeye çalışılacaktır.

##### 4.2. Başlangıç İlkeleri

- a. *Dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi olarak...*
- b. *Egemenliğin kayıtsız şartsız Türk Milletine ait olduğu...*
- c. *Hiçbir faaliyetin Türk milli menfaatlerinin, Türk varlığının, Devleti ve ülkesiyle bölünmezliği esasının, Türklüğün tarihi ve manevi değerlerinin ... karşısında korunma göremeyeceği...*

Anayasamızın Başlangıç İlkeleri kısmından aldığımız bu ibareler analiz edildiğinde;

- Türkiye Cumhuriyeti devleti özgürlük, bağımsızlık, çağdaşlık, askeri, sosyal, politik, kültürel vb. açılardan dünyanın diğer devletleri ile eşit pozisyonadadır. Dolayısıyla,

hiçbir devletin boyunduruğu altında iş görmez. Yabancıların talimatları ile yönetilemez.

- Türkiye topraklarında yalnızca Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının egemenlik hakkı vardır. Egemenlik hakkı, mülkiyet hakkından üstün nitelikli bir haktır ve bütün olarak milletin tamamına aittir. Bir kişi veya grubun lehine devredilemez, paylaşırılamaz.
- Hiçbir faaliyet, Türkiye vatandaşlarının milli menfaatlerine aykırı olamaz. Taşı, toprağıyla, yerli ve milli tüm varlığıyla bir bütünlük arz etmektedir. Biri olmadan diğeri olamaz. Bu esaslar üzerine kurulan ve temellendirilen Türkiye Cumhuriyeti devletinin bu ilkelere zarar verecek faaliyetlerde bulunulması durumunda hiçbir şekilde korunma göremeyeceğı gibi, gerekli yaptırımlarda bulunmak da Devletin en doğal hakkıdır.

Bu açıklamalardan sonra, anayasanın başlangıç ilkelerinde yabancıların taşınmaz edinme durumuna ilişkin özel bir izin veya sınırlama görülmemektedir. Ancak, anayasanın sözüne ve ruhuna saygı ile ve mutlak sadakatle yorumlandığı zaman, yabancı kişilerin Türkiye topraklarından taşınmaz edinmesinin tamamen bir serbesti içinde olmadığı anlaşılmaktadır. Çünkü *“toprak devletin vazgeçilmesi imkânsız, asli-maddi unsuru ve egemenlik ve bağımsızlık simgesidir. Ülke olmadan devlet olamaz. Ülke, devlet otoritesinin geçerli olacağı alanı belli eder. Toprak ile ilgili konular ... devlet için bir yasal savunma (meşru müdafaa) niteliğı taşımaktadır”* (Fendoğlu, 2008). Yabancılara taşınmaz satışı konusu ise, birinci dereceden ülke toprağını ilgilendirdiğinden, vatandaşların bile bazı sınırlamalara tabi tutulduğu bir ortamda, yabancıların kolaylıkla taşınmaz edinebilmesi mümkün görünmemektedir. Dolayısıyla, yabancı uyruklu kişiler ülke menfaatlerine aykırı şekilde taşınmaz edinemez. Fakat ülke menfaatlerine uygun ve kanuni sınırlamalara tabi şekilde yabancıların taşınmaz edinebilmesi, çağdaş dünya devletlerinin de gerçekleştirdiğı bir uygulamadır.



#### 4.2.1. Genel Esaslar

- a. *Devletin temel amaç ve görevleri, Türk milletinin bağımsızlığını ve bütünlüğünü, ülkenin bölünmezliğini, Cumhuriyeti ve demokrasiyi korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak; kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya, insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmaktır. (Madde 5)*
- b. *Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir. ... Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz. (Madde 10)*

Anayasamızın birinci kısmındaki “Genel Esaslar” başlığında yer alan bu maddeler analiz edilip yabancılara taşınmaz satışı meselesine ışık tutacak şekilde yorumlanacaktır.

- Toprak devletin asli-maddi unsuru olduğunu belirtmiştik. Anayasanın beşinci maddesi de bunu destekler niteliktedir. Anayasamız, devletin temel bir unsuru olan toprağın yani ülkenin bölünmezliğini vurgulayarak, bunu koruma görevini devlete yüklemiştir. Bununla beraber vatandaşlarının ve toplumun refahını, huzur ve saadetini temin etmek de devletin diğer bir görevidir. Bakıldığında, anayasanın devlet tarafından korunmasını istediği şey, “kişilerin sahip oldukları” hak ve hürriyetlerdir. Yani, yalnızca Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının huzuru, mutluluğu, hak ve hürriyetleri değil, kişi olarak tanımlanan varlıkların da bu niteliklerini korumayı taahhüt etmektedir. Çalışmanın birinci bölümünde kişilerden bahsedilmişti. Yabancılar da bu niteliklere sahip olması gereken varlıklardır ve devlet, ülkesinde bulunan yabancıların da huzurunu, mutluluğunu, hak ve hürriyetlerini korumakla vazifelidir.
- Maddenin devamına bakıldığında ise, devletin kişilerin temel hak ve hürriyetlerini kullanması için zemin hazırlaması ve bu haklarını kullanmayı kısıtlayan engelleri kaldırmasını belirtilmiştir. Dolayısıyla, devletin organları olan yasama, yürütme ve

yargı erkleri, tüm vatandaş ve yabancıların temel hak ve hürriyetlerini kullanabilmesi için gerekenleri yapmalıdır. Bu noktadan bakıldığında, devletin tüm uluslarca temel bir hak olan hem taşınır hem taşınmaz mülkiyet edinme hakkının kişilerin özgürce kullanmasına ortam hazırlayacak düzenlemeleri yapması gerektiğini anlamaktayız.

- Anayasamızın onuncu maddesi, herkesin yani hem vatandaşların hem vatandaş sayılmayanların, kanunların tanıdığı hak ve yüklediği sorumluluklar bakımından eşit olduklarını ifade etmiştir. Hiçbir kişiye, topluluğa ayrıcalık tanınmayacağını da ekleyerek tüm insanlara aynı seviyeden bakmıştır. Dolayısıyla, maddeye yabancılara taşınmaz satışı noktasından bakıldığında, kanunların vatandaşlara tanıdığı, ek olarak tüm dünyada kabul edilen insan temel hak ve hürriyetlerinden olan mülkiyet hakkının da yabancılara tanınması gereken bir hak olarak karşımıza çıktığını görmekteyiz.

#### **4.2.2. Temel Haklar ve Ödevler**

- a. *Herkes, kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir. Temel hak ve hürriyetler, kişinin topluma, ailesine ve diğer kişilere karşı ödev ve sorumluluklarını da ihtiva eder. (Madde 12)*
- b. *Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz. (Madde 13)*
- c. *Anayasada yer alan hak ve hürriyetlerden hiçbiri, Devletin ülkesi ve milletiyle bölünmez bütünlüğünü bozmayı ve insan haklarına dayanan demokratik ve lâik Cumhuriyeti ortadan kaldırmayı amaçlayan faaliyetler biçiminde kullanılamaz. Anayasa hükümlerinden hiçbiri, Devlete veya kişilere, Anayasayla tanınan temel hak ve hürriyetlerin yok edilmesini veya Anayasada belirtilenden daha geniş şekilde sınırlandırılmasını amaçlayan bir faaliyette bulunmayı mümkün kılacak şekilde yorumlanamaz. Bu hükümlere aykırı faaliyette bulunanlar hakkında uygulanacak müeyyideler, kanunla düzenlenir. (Madde 14)*

- d. Savaş, seferberlik<sup>4</sup>veya olağanüstü hallerde, milletlerarası hukuktan doğan yükümlülükler ihlal edilmemek kaydıyla, durumun gerektirdiği ölçüde temel hak ve hürriyetlerin kullanılması kısmen veya tamamen durdurulabilir veya bunlar için Anayasada öngörülen güvencelere aykırı tedbirler alınabilir. ... kişinin yaşama hakkına, maddi ve manevi varlığının bütünlüğüne dokunulamaz... (Madde 15)
- e. Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir. (Madde 16)

Anayasamızın Temel Haklar ve Ödevler başlıklı ikinci kısım Genel Hükümler başlıklı birinci bölümünde yer alan bu ifadeler, hem genel olarak kişi hak ve hürriyetleri hem de özel olarak yabancıların durumu ile ilgili bizlere ilkeler sunmaktadır.

- Anayasamızın 12'nci maddesi, kişilere tanınmış temel hak ve hürriyetlerin genel niteliklerinden bahsetmektedir. Bu hak ve hürriyetlerin insanların kişilikleriyle bağlı olduğu, dokunulamaz ve devredilemez nitelikte olduğunu, vazgeçilemez olduğunu belirttikten sonra, temel hak ve hürriyet tabirinden de ne anlaşılması gerektiği üzerinde durmuştur. Buna göre, temel hak ve hürriyetler, insanların topluma, ailesine ve diğer kişilere karşı görev ve yükümlülüklerini içerdiğini ifade etmiştir. Bir örnek vermek gerekirse, mülkiyet hakkı insanın kişiliğine bağlı bir haktır. Hiç kimsenin mülkiyet hakkını kullanması engellenemez. Mülkiyet hakkının devredilemezliğinden, “edindiği taşınır veya taşınmaz bir başkasının kullanıma veremez” anlaşılmalıdır. Mülkiyet edinilen varlık dokunulabilir, devredilebilir, vazgeçilebilir. Mülkiyet hakkının kendisi dokunulamaz, devredilemez veya vazgeçilemez. Yani bir kişi, kişiliğine bağlı bir hakkı, kendinden söküp atamaz. Tanınan hakkı kullanıp kullanmaması kendi isteğine bağlıdır. Fakat kişi “ben

---

<sup>4</sup>21/1/2017 tarihli ve 6771 sayılı Kanununun 16'ncı maddesiyle, bu fıkrada yer alan “, sıkıyönetim” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

mülkiyet hakkımın olmasını istemiyorum” veyahut “ben kişiliğime bağlı olan mülkiyet hakkımın X kişisine devredilmesini istiyorum” diyemez.

- Temel hak ve hürriyetler, şartlar gerektirdiği takdirde sınırlandırılabilir. Fakat bu sınırlandırmalar, hakkın özüne dokunamaz. Zaten sınırlandırma sebepleri yine anayasamızda, sınırlandırılması mümkün olan haklarda, her bir hak için özel olarak belirtilmiştir. Bu sebeplerin dışında bir sebeple de sınırlandırılmaz. Ek olarak, bu sınırlandırma yalnızca kanun ile olabilir. Yani, idarenin düzenleyici işlemleri (yönetmelik, genelge, kararname vb.) ile de hak ve hürriyetlerin sınırlandırılması mümkün değildir. Yapılan sınırlandırmaların da sınırlarını yine anayasa kendisi çizmiştir. Buna göre, yapılan sınırlamalar anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik ve laik toplumun gerekliliklerine aykırı olmayacak şekilde yapılabilir. Aksi mümkün değildir. Bu maddeyi yabancılara taşınmaz satışı çerçevesinde yorumlayacak olursak, yabancılar da kişi olması hasebiyle her ne kadar taşınmaz edinebilme hakkına sahipse de bu haklarını vatandaş olmadıkları için kanunla sınırlandırılmış şekilde kullanabilmektedirler.
- Anayasada tanınan temel hak ve hürriyetlerin kötüye kullanılmaması gerekmektedir. Ülkenin vazgeçilmez bir unsuru olan toprağın yabancılara satılması hususundaki tereddütler hiç de yadsınamaz. Ülkede yabancının taşınmaz edinmesi meselesi sırf bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez (Ertaş & Öztürk, 2017). Yabancıya satışı yapılan bu taşınmazın hangi emellerle kullanılacağı bilinemeyebilir. Casusluk faaliyeti, terör beslemesi, bölücülük gibi kötü amaçlarla kullanılması mümkündür. Dolayısıyla, bu konunun oldukça hassas şekilde ve devlet ve milletin üstün çıkarları düşünülerek düzenlenmesi elzemdir.
- Anayasanın temel hak ve hürriyetlerin kullanılmasının durdurulmasını düzenleyen 15’inci maddesinde savaş, seferberlik ve olağanüstü hallerde durumun gerektirdiği ölçüde temel hak ve hürriyetlerin kullanımının kısmen veya tamamen durdurabileceği öngörülmüştür. Bunu yaparken de normlar hiyerarşisinde kanunların üstünde yer alan uluslararası hukuktan doğan yükümlülüklerin ihlal edilmemesi

gerektiğine de vurgu yapılmıştır (Canıklıoğlu, 2007: 29-97). Baktığımızda, temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılma ve durdurulma sebeplerinin farklı olduğunu görmekteyiz. Sınırlandırılma sebepleri her hak için ayrı ayrı belirlenmiş iken, durdurulma sebepleri ise yalnızca savaş, seferberlik ve olağanüstü hâl durumlarında mümkündür. Maddenin devamına baktığımızda ise, kişinin maddi ve manevi varlığının bütünlüğüne dokunulamaz denmektedir. Burada maddi varlıktan kastı, insanın bedensel ve fiziki varlığıdır. Dolayısıyla, her ne kadar sahip olunan taşınmaz mallar da kişinin maddi varlığını oluştursa da o malın olmaması yaşamının devamına engel değildir.

- Anayasada yabancıların durumunun düzenlendiği 16'ncı madde, yabancılarla ilgili yapılmış ve yapılacak olan tüm düzenlemelere ışık olacak niteliktedir. Buna göre, ülkede yabancıların temel hak ve hürriyetlerinin sınırlandırılacağı anayasal güvence altına alınmıştır. Yani, yabancılar insan olmaları hasebiyle tanınan tüm haklara ülkemizde sahip olmayabilirler. Anayasamız bu hak ve hürriyetleri sınırlama yetkisini yasama organına vermiştir. Dolayısıyla, idare ve yürütme bu konuda sınırlama yapamaz. Yasama organının da sınırlama yetkisinin bir sınırı vardır. O da uluslararası hukuktur. Çünkü, insan hakları konusunda uluslararası hukuk kanundan üstündür. Yabancılar taşınmaz satışı hususunda da düzenlemelerin zaten kanunlarla yapıldığını görmekteyiz. Tapu Kanunu, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gibi kanunlar yabancılar taşınmaz satışı hususunda kurallar içermektedir. Uygulamada yaşanan problemler de yine kanunlara uygun olarak yönetmelik ve genelgelerle aşılmaktadır.

#### **4.2.3. Mülkiyet Hakkı**

*“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”*  
(Madde 35)

Anayasamızın 35'inci maddesi, temel insan hakkı olan mülkiyet ve miras haklarının, yabancı-vatandaş ayrımı yapmadan herkesin sahip olduğunu açık ve net bir şekilde ifade

etmiştir. Dolayısıyla, bu ifadeden yabancıların da mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğunu anlayabiliriz. Temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılabilmesini ve bu sınırlandırmanın da yalnızca anayasada belirtilen özel sebeplerle yapılabileceğini söylemiştik. İşte, anayasanın mülkiyet hakkından bahseden 35. maddesi, bu hakkın sınırlandırabilme sebebini ancak “kamu yararı” durumunda olabileceğini ifade etmiştir. Dolayısıyla, başka hiçbir sebeple mülkiyet ve miras hakları sınırlandırılmazlar. Burada kamu yararı kavramından da ne anlaşılması gerektiğini kısaca izah edelim. Türk Anayasa Mahkemesi, kamu yararını, “*kişinin ve toplumun huzur ve refahını sağlamak*” olarak tanımlamaktadır (Gül, 2014). Demek ki, kişinin ve toplumun huzur ve refahını sağlamak amacıyla, mülkiyet ve miras hakları sınırlandırılabilir (Fırat, 2010). İkinci bir husus ise, sınırlandırılmanın ancak kanunla yapılabilmesidir. Yani düzenleyici işlemlerle, mülkiyet ve miras hakları sınırlandırılmaz. Örnek vermek gerekirse, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunu, birinci derece askeri yasak bölgelerde her türlü taşınmaz mülkiyeti edinimini yasaklamıştır. Burada gözetilen husus tabii ki kamu yararadır. Üçüncü bir husus olarak da mülkiyet hakkının kullanımı ile ilgili bir ifadedir ki, hakkın kullanımı toplum yararına aykırılık teşkil etmemelidir. Bu ifadeden anayasamızın toplum yararına, birey yararının üstünde bir ehemmiyet verdiğini görmekteyiz. Buradan, mülkiyet hakkının kullanımının, ister vatandaş olsun, isterse yabancı olsun, sınırsız bir serbesti içinde olmadığını anlamaktayız. Örneğin, kişi mülkiyet hakkına sahip olduğu bir bahçesinde kanunlara aykırı olan veya kamu sağlığına tehdit oluşturan bitkiler yetiştiremez.

### 4.3. Tapu Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Yabancıların taşınmaz edinimi hususunda, başvuracağımız ilk kaynak anayasadan sonra şüphesiz 2644 sayılı Tapu Kanunudur. Tapu Kanunu'nun geçirdiği evreleri üçüncü bölümde detaylıca anlatılmıştı. Bu kısımda ise, Kanunun yabancıların taşınmaz edinimine değinen maddeleri yorumlanmaya çalışılacaktır.

#### 4.3.1. Üçüncü Madde: Yabancılara ait dini, ilmi ve hayri müesseseler

*“Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartı ile müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir.” (Madde 3)*

Tapu Kanunu'nun üçüncü maddesini günümüz Türkçesi ile yeniden yazalım: *“Varlıkları Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri kuruluşların buyruklara ve hükümet kararlarına dayanarak sahiplendikleri taşınmazlar, bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartıyla, bu kuruluşların tüzel kişilikleri adına tescil edilebilir.”*

Bu maddede kastedilen yabancı kuruluşlar, Osmanlı Devleti'nden Türkiye Cumhuriyeti'ne intikal eden yabancı dini, ilmi ve hayri kuruluşlardır veya padişah fermanları veya hükümet kararlarına dayanarak kurulmuşlardır veyahut başta resmi olmayan usullerle kurulmalarına rağmen sonradan yapılan uluslararası antlaşmalarla tanınmışlardır. Bu kuruluşlar, İngiliz, İtalyan, Alman ve Fransız vatandaşları tarafından kurulmuşlardır.

Ülke olarak Osmanlı Devleti'nde kurulmalarına rağmen, kuranlar yabancı olduğu için bu kuruluşlar da yabancı sayılmışlardır (Ekşi, 2012). Bu yabancıların yeni bir taşınmaz edinmeleri mümkün değildir fakat kazanılmış haklara saygı ilkesi gereğince önceden edinilen taşınmazlar kanuni güvence altındadır (Dürgen, 2016). Dolayısıyla bu istisnai bir hüküm olup, ileriye yönelik uygulaması yoktur (Ertaş & Öztürk, 2017).

### 4.3.2. Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi

Bu kısımda, yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili düzenlemelerin ana kurallarını düzenleyen 35'inci maddenin yorumunu yapmaya çalışacağız.

#### 4.3.2.1. Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ediniminin Sınırları

*“Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.” (2/7/2018 tarihli ve 698 sayılı KHK’nin 9 uncu maddesiyle, bu fıkra da yer alan “Bakanlar Kurulu” ibareleri “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir.)*

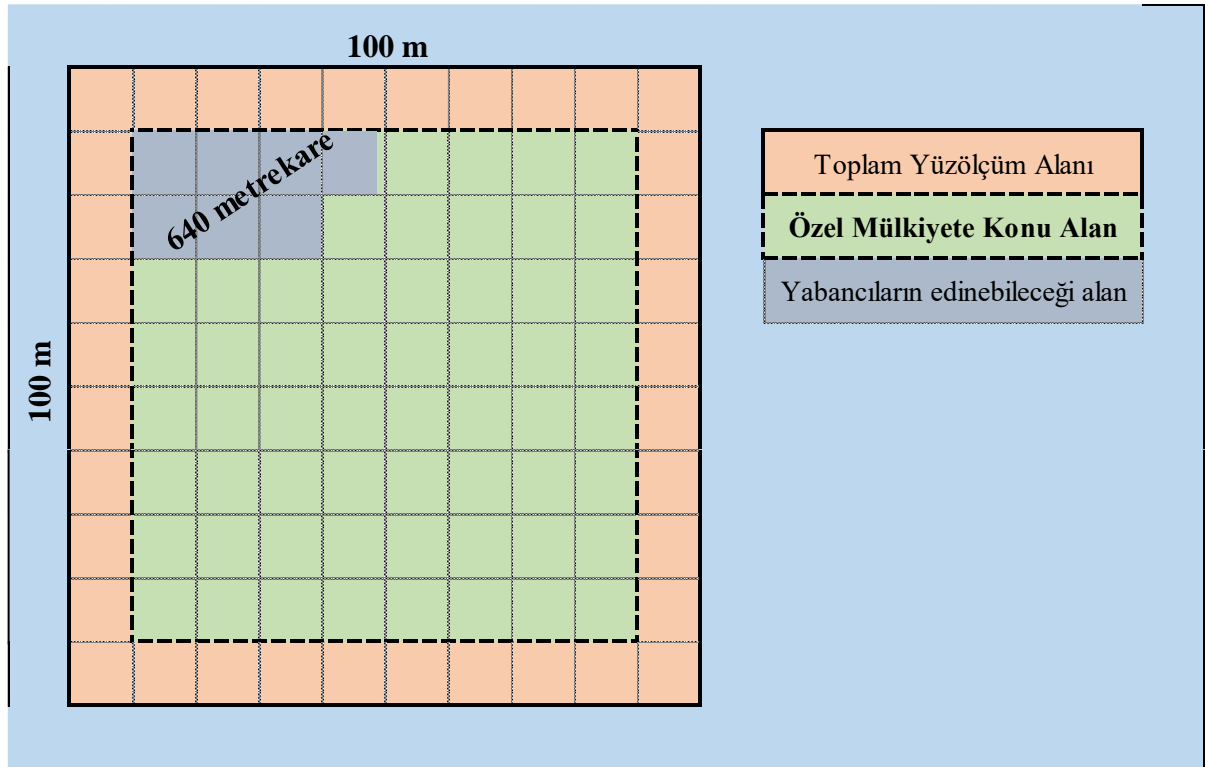
Kanun maddesinin birinci fıkrasında öncelikle, kanuni sınırlamalardan bahsedildiğini görmekteyiz. Bu sınırlamalar, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gibi yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili sınırlamalar hakkında hüküm içeren kanunlardır. Çalışmanın ilerleyen kısımlarında diğer kanuni sınırlamalara da değinilecektir.

Uluslararası ikili ilişkiler tabiri, herhalde kaldırılan karşılıklılık ilkesi yerine konulmuş bir ifadedir. Fakat karşılıklılık kavramını tam olarak içerisinde barındırmamaktadır. Uluslararası ikili ilişkiler, birçok dinamiği içine alan bir kavramdır. Başta diplomasi olmak üzere askeri, siyasal, ekonomik değişkenler üzerinde şekillenen bir yapıdır. Bir devletin başka bir devlet ile girdiği her türlü ilişki bu bağlamda değerlendirilebilir. Dolayısıyla, yabancıların taşınmaz edinimine karar verirken, yabancıların uyruğu bulunduğu ülke ile olan ilişkiler de göz önünde bulundurulmalıdır. Ülke menfaatleri, devletlerin gözettiği birincil vazifedir. Devlet adamları, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerin tespitinde ve güdülmesi gereken politikaların izlenmesinde oldukça büyük rollere sahiptirler. Dolayısıyla, yabancıların taşınmaz edinme hususunda da bir ülke menfaati söz konusu ise, bu üstün çıkarı gözetmede Cumhurbaşkanı yetkilidir. Türkiye Cumhuriyeti halkı, Cumhurbaşkanlığı



Hükümet Sistemi ile yürütme yetkisini Devlet Başkanı sıfatıyla Cumhurbaşkanına vermiştir. Dolayısıyla, taşınmaz edinebilecek ülke uyruklarını belirlemeye de Cumhurbaşkanı yetkilidir.

Maddenin devamında, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri alanın sınırları belirlenmiştir. Buna göre, bir ilçede özel mülkiyete açılan toprakların yalnızca %10'u yabancı kişilere satılabilmektedir. Bu miktar, bir ilçede yabancıların edinebilecekleri alanın maksimum limitini göstermektedir. Örnek vermek gerekirse, toplam yüzölçümü 10.000 metrekare olan bir ilçeden bir yabancı uyruklu gerçek kişi taşınmaz satın almak istesin.



Şekil 4.1. Yabancıların taşınmaz edinim örneği

İlçenin sadece %64'ü özel mülkiyete açık olsun. Yani, 6400 metrekare. Bu durumda, yabancı uyruklu kişinin edinebileceği toplam alan 640 metrekaredir. Diyelim ki, bu yabancı uyruklu gerçek kişi farklı ilçelerden daha fazla taşınmaz satın almak istesin. Bunun da bir sınırı vardır ki, kanun koyucu kişi başına ülke genelinde 30 hektardan fazla taşınmaz satın alınamayacağını hükme bağlamıştır. 30 hektar, 300 bin metrekare veya 300 dönüme tekabül etmektedir.

Burada, kanunun yürütme organına verdiği bir diğer yetki ise, kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı Cumhurbaşkanı, iki katına kadar yani 60 hektara (600 bin metrekareye) kadar arttırabilmektedir. Dolayısıyla, örneğimizdeki yabancı uyruklu gerçek kişi, 300 bin metrekareden fazla yer almak istiyorsa, Cumhurbaşkanından izin almalıdır.

#### **4.3.2.2. Ticaret Şirketlerinin Taşınmaz Ediniminin Şartları**

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

Bu fıkrada, yabancı şirketlerin de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebildiklerini görmekteyiz. Yalnız her yabancı şirketin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebildiğini söyleyemeyiz. Kanun, bunun için bazı şartlar öngörmüştür. Öncelikle, yabancı şirket, hangi ülkenin uyruğu ise o ülkenin cari kanunlarına göre kurulmuş olmalıdır. Yasadışı ya da illegal tabir edilen yabancı şirketlerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmesi mümkün değildir. İkinci olarak, kanuna uygun olarak kurulan şirketin bir tüzel kişiliğe sahip olması gerekmektedir. Yani, kendi mevzuatlarının şirketin tüzel kişiliğini tanıması gerekmektedir. Üçüncü olarak, kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan ve tüzel kişiliğe sahip şirketin bir ticaret şirketi olması gerekmektedir. Her şirket, ticaret şirketi değildir. Demek ki, ticaret şirketi olmayan şirketler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemezler. Son olarak, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan ve tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmesi için, yasama organı olan Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde çıkartılan özel kanun hükümleri uygulanmaktadır. Kanun koyucu bu yabancı şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmesini burada düzenlemek yerine, özel kanunlara atıf yapmayı tercih etmiştir. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu bu konuda çıkartılan bir kanundur.

Taşınmaz satışı ile taşınmaz rehinini birbirine karıştırmamak gerekir. Bu şartlar taşınmaz satışı hususunda gözetilen şartlardır. Bir taşınmaz rehini tesisi durumunda bu şartlara bakılmaz.

### 4.3.2.3. Cumhurbaşkanının Konu ile ilgili Yetkileri

*“Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.” (2/7/2018 tarihli ve 698 sayılı KHK'nin 9'uncu maddesiyle, bu fıkra da yer alan “Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir.)*

Kanun koyucunun üçüncü fıkrada, yürütme organının başı Cumhurbaşkanına çeşitli yetkiler verdiğini görüyoruz. Bu yetkiler, bazı kriterler çerçevesinde “belirleme, sınırlandırma, durdurma ve yasaklama” yetkileridir. Cumhurbaşkanının bu yetkileri kullanırken gözetileceği esas ise yine “ülke menfaatleridir.” Kanunun bu fıkrasını incelediğimizde, Cumhurbaşkanının bu yetkileri hangi kriterler ile kullanabileceğinin de ayrıntılı olarak verildiğini görmekteyiz. Tek tek inceleyip analiz ettiğimizde, Cumhurbaşkanı taşınmaz edinebilecek sınıflara sahip kimselerin yani birinci ve ikinci fıkrada açıklanan kişilerin hangi ülke uyruklarının yararlanabileceklerini belirleme yetkisine sahip olduğunu görüyoruz. Yani, Cumhurbaşkanı, dünyadaki ülkelerden hangilerinin vatandaşlarının Türkiye’den taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebileceğini belirleme yetkisine sahiptir. Yine Cumhurbaşkanı, bazı ülke vatandaşlarının ülkemizden taşınmaz edinme imkânını sınırlama yetkisi de vardır. Cumhurbaşkanı, daha önceden ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmesine izin verdiği ülke vatandaşlarının, bu imkânı kullanabilmelerini kısmen veya tamamen durdurma veya yasaklama yetkisine sahip olduğu görülmektedir.

Bir örnek vermek gerekirse, X numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre, 01.01.2019 tarihinden itibaren, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinin üçüncü fıkrasına dayanarak, Danimarka uyruklu gerçek kişiler ile ticaret şirketlerinin Türkiye’den taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmesi ülke menfaatlerine uygun görülmüştür. (Belirleme Yetkisi) Ek olarak, Danimarka uyruklu gerçek kişiler ile ticaret şirketlerinden en fazla 10 kişi taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. (Sınırlama yetkisi) Bu kişiler, bu kararın sağladığı imkândan 31.12.2019 tarihine kadar faydalanabileceklerdir. (Durdurma Yetkisi) 01.01.2020 tarihinden

itibaren Danimarka uyruklu gerçek kişiler ile ticaret şirketleri Türkiye'den taşınmaz edinemeyeceklerdir. (Yasaklama Yetkisi)

Yine Cumhurbaşkanının kişi yönünden de bir belirleme, sınırlama, durdurma veya yasaklama yetkisinin olduğunu görmekteyiz. Yani Cumhurbaşkanı, özel olarak yabancı uyruklu bir gerçek kişi veya ticaret şirketinin Türkiye'den taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmesine karar verebilir. Burada yine ülke menfaatlerinin gerektirdiği ölçüyü gözetmek şarttır.

Kanunun Cumhurbaşkanına verdiği diğer bir yetki ise, ülkemizden yabancı gerçek kişi veya ticaret şirketlerine taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri coğrafi bölgeleri belirleme, sınırlama, durdurma veya yasaklama yetkisidir. Örneğin, Cumhurbaşkanı, Akdeniz Bölgesinde yabancıların taşınmaz edinebilmesine karar verirken, İç Anadolu Bölgesi için sınırlayabilir. Aynı şekilde Güneydoğu Anadolu Bölgesinde durdurabilir ya da Doğu Anadolu Bölgesinde yasaklayabilir.

Kanunun Cumhurbaşkanına verdiği süre yönünden belirleme, sınırlama, durdurma veya yasaklama yetkisini incelediğimizde, Cumhurbaşkanının bir taşınmaz yabancı uyruklu kişilere örneğin, 49 yıllığına veya 99 yıllığına sınırlı aynı hak tesisi şeklinde tahsis edebilme yetkisinin olduğu söylenebilir. Başka bir örnek ile açıklarsak, Cumhurbaşkanının Şırnak ilinde 100 yıl süre ile yabancıların taşınmaz edinmesini yasaklama yetkisinin olduğu anlaşılmaktadır.

Yine cumhurbaşkanının sayı yönünden belirleme, sınırlama, durdurma veya yasaklama yetkisini örnek üzerinden açıklarsak, ülke genelinde yalnızca 10.000 adet taşınmaz satışı yapılabileceğine dair bir karar vermesi bu yetkisini anlamamıza yardım edebilir.

Cumhurbaşkanına verilen diğer kriterleri incelediğimizde oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar kriterlerine göre belirleme, sınırlama, durdurma veya yasaklama yetkileri olduğunu görüyoruz. Her birini örneklersek, bir ilçenin özel mülkiyete açık alanından en fazla %10'unun yabancılar tarafından edinebildiğini birinci fıkrada anlatmıştık. İşte cumhurbaşkanı bu rakamı, bir ilçe için %7 olarak değiştirebilir. Kanaatimce, %10'un üzerine çıkaramaz. Çünkü yasama organı en fazla sınırı zaten belirlemiştir. Cumhurbaşkanı yürütme

organı olması hasebiyle bu oranın sınırları dahilinde, ülke menfaatinin gerektirdiği bir oranı belirleyebilir. Cumhurbaşkanının yabancıların edinebilecekleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakları tür yönünden karar verme yetkisi ise, söz konusu varlığın taşınmaz veya sınırlı ayni hak şeklinde mi olacağına karar vermesidir. Nitelik yönünden karar verme ise, edinilebilecek taşınmazın yalnızca konut, yalnızca yazlık veya yalnızca dükkân vb. şeklinde anlayabiliriz. Yüz ölçüm yönünden karar verme ise, yine metrekare cinsinden edinilebilecek alanı; miktar yönünden ise, kişilerin tane olarak kaç adet taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinebilmelerini sınırlama yetkisi olarak anlamaktayız.

#### **4.3.2.4. Proje Sunma Zorunluluğu**

*“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.”*

Kanun maddesinin bu fıkrası, yabancı kişinin edindiği bir taşınmazın üzerinde bir yapı bulunmaması durumunda, öngörülen iki yıllık süre içinde bir proje geliştirerek yapı kurulmasını şart koşmaktadır. Bu şart, yabancıların keyfi olarak arazi edinmelerinin engellenmesi amacıyla konulmuştur. Bu fıkradaki şartları incelemeye geçmeden önce, bazı kavramları izah etmek gerektir. Uygulamada karşılaşılan sorunların yayımlanan genelge vb. idarenin düzenleyici işlemleri ile giderildiğini söylemiştik. Bu konuda da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Daire Başkanlığının yayımladığı bir genelgeyi (Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimleri konulu 27.11.2013 tarih ve 75439090.350-353/1465 sayılı yazısı (Genelge No: 1752-2013/15), 2013) kaynak olarak kullanmak istedik. Genelgeye göre yapı kavramı, *“bir taşınmazın üstünde veya altında az çok sürekli kalmak üzere inşa edilen ve onunla teknik araçlarla birleştirilen her türlü yapı ve tesisler”* olarak tanımlanmaktadır. Yapısız taşınmaz ise, *“tapuda kayıtlı niteliğinde bir yapı unsuru içermeyen taşınmazlar”* olarak ifade edilmiştir.

Ülkemizde hem yabancı uyruklu gerçek kişiler hem de yabancı ticaret şirketleri tüzel kişilikleri üzerine taşınmaz edinebilme fırsatına sahiptirler (Demirli & Ayyıldırım, 2016: 195-212). Tapu Kanunu madde 35'e göre, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ve de yabancı şirketlerin ülkemizde taşınmaz edinebilmesi için bazı şartlar vardır. Öncelikle taşınmaz edinmek isteyen şirket ise, bu şirket kendi ülkelerinin kanun ve mevzuat usulüne uygun olarak kurulmaları gerekmektedir. İkinci olarak hem gerçek kişiler hem de tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda bir proje geliştirmeyi taahhüt etmeleri gerekmektedir. Üçüncü olarak, geliştirmeyi taahhüt ettikleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmaları gerekmektedir.

İlgili bakanlık, projeyi inceler ve başlama-bitiş tarihlerini belirler. Onaylanan proje taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir. Onaylanan projenin süresi içinde uygulanıp uygulanmadığı ilgili bakanlıkça takip edilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin yapısız taşınmaz edinimlerinde, arazi tarım arazisi ise, Tarım ve Orman Bakanlığı'na edinilmek istenen taşınmazın hangi amaçla kullanılacağını belirten bir taahhütname gönderilir. Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan gelen cevap olumlu ise, tescil işlemleri yapılır. Ayrıca, taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine "*Geliştireceği projeyi iki yıl içinde Tarım ve Orman Bakanlığı'nın onayına sunma zorunluluğu vardır*" belirtmesi yapılır. Bakanlıktan gelen cevap olumsuz ise, tescil işlemi yapılmaz.

Tarım arazisi niteliğinde olmayan diğer yapısız taşınmazların edinim başvurularında ise, herhangi bir taahhüt ve izin alınmaksızın genel mevzuat çerçevesinde işlemler yapılır. İşlemlerin tamamlanmasını takiben işlemin tamamlandığı tarih ve yevmiye numarası ile taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine "*Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır*" şeklinde belirtme yapılır.

Taşınmaz satın almak isteyen tüm kişiler için, taşınmazın niteliğine bakılmaksızın resmi senet düzenlenir. Bu resmi senette de "*edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu bulunduğu, bu süre içerisinde projenin sunulduğuna ya da onaylatıldığına dair tapu kütüğünün beyanlar*

*hanesinde herhangi bir belirtme yapılmaması durumunda, taşınmaz ya da sınırlı ayrı hakın tasfiyeye tâbi tutulacağı”* hususunun bildirildiğine dair beyan verilir.

Süresi içinde sunulan proje onaylandığı takdirde, daha önce yapılan belirtme terkin edilerek “... projesi ... Bakanlığınca ... tarihinde onaylanmıştır. Tarih, Yevmiye” şeklinde yeni bir belirtme yapılır. Onaylanan projenin süresi içinde uygulamaya geçirilip geçirilmediğini takip etmek de yine onaylayan Bakanlığın görevidir.

Taşınmaz edinildikten sonra, iki yıl içinde proje sunulmazsa veya sunulan proje onaylanmazsa veyahut onaylanan proje gerçekleştirilmezse, taşınmazın malik tarafından bir yıl içinde tasfiye edilmesi, malik tarafından tasfiye edilmediği takdirde Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli malike ödenir.

Uygulamada karşılaşılan bir durum var ki, o da şudur: Taşınmazı satın alan yabancı şirket iki yıl içinde proje sunup onaylatmadığı süreden sonraki bir yıllık tasfiye sürecinde taşınmazın bir başkasına satılıp satılmayacağı sorunudur. Bu konuda TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı yayınladığı bir yazı ile görüş bildirmiştir. Buna göre; yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda iki yıl içinde proje geliştirilmemesi sonucunda tasfiye süreci başlatılan taşınmazların başka bir yabancı kişiye satışının mümkün olmayacağı belirtilmektedir (Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimi konulu 29.08.2016 tarih ve 36189470-125.01.01-E.1930819 sayılı yazısı, 2016). Tapu Kanunu'nun ilgili maddesinde ise, söz konusu taşınmazın satışına yönelik herhangi bir sınırlayıcı hüküm bulunmamaktadır. Normlar hiyerarşisinde kanun, düzenleyici yazıdan daha üstte olduğundan mütevellit TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı daha sonra yayınladığı bir yazıda, bu şekildeki bir taşınmazın bir başkasına satılmasının problem teşkil etmeyeceğini ifade etmiştir (Yapısız Taşınmaz Edinimi konulu 24.02.2017 tarih ve 36189470-622.02-E.431649 sayılı yazısı, 2017).

Bu konuyla ilgili değinilmesi gereken bir diğer nokta da kanun metninde geçen “proje” ifadesinin kapsamının belirlenmemiş olduğudur. Görüldüğü gibi, yapısız taşınmazlar üzerinde inşa edilecek projelerin türüne ilişkin bir sınırlama getirilmemiştir. Dolayısıyla, herhangi bir özellik teşkil etmeyen sıradan bir bina projesinin bile kabulü mümkündür (Üçüncü, 2014).

#### 4.3.2.5. Taşınmaz Edinilemeyecek Yerler

*“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 Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.”*

Yabancı kişiler, ülkemizin her yerinden taşınmaz sahibi olamamaktadırlar. Yasal sınırlamalar, taşınmaz sahibi olunamayacak yerleri açıkça belirtmiştir. Buna göre Tapu Kanunu madde 35, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri, stratejik bölgeler ve özel güvenlik bölgelerinde bulunan hiçbir taşınmazın hiçbir surette yabancılara satılamayacağını hüküm altına almıştır.

Burada askeri yasak bölgeler kara, deniz ve hava olmak üzere üç çeşittir. Her bir unsurun kendi içinde ikişer dereceye ayrılmış yasak bölgeleri vardır. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu madde 1/a ya göre, askeri yasak bölge, *yurt savunması bakımından hayati önemi haiz askeri tesisler ve bölgeler ile sınırların, güvenlik ve gizliliğini sağlamak için bunların çevrelerinde, kıyılarında ve havalarında kurulan bölgelerdir.* Söz konusu kanun madde 2’ye göre, askeri yasak bölgeler Cumhurbaşkanı kararı ile kurulabilir veya kaldırılabilir. Birbirine yakın askeri yasak bölgeler gerektiğinde birleştirilebilir veya birleştirilmiş askeri yasak bölgeler ayrılabilir. Burada bizi daha çok ilgilendiren kısım kara askeri yasak bölgelerdir. Kanunun 7’nci maddesinde, *“birinci derece kara askeri yasak bölgelerdeki taşınmaz mallar kamulaştırılır ve bölgeye görevlilerden başkası giremez ve oturamaz. Yabancıların geçici olarak bölgeye girmeleri ve oturmaları Genelkurmay Başkanlığının iznine bağlıdır.”* denilmektedir.

İkinci derece kara askeri yasak bölgelerde ise, madde 9’a göre, *bölge sakini olan Türk vatandaşlarının oturmaları, zirai faaliyetlerini, meslek ve sanatlarını icra etmeleri*



*serbesttir.* Bölge sakini olmayan Türk vatandaşlarının oturmaları, zirai faaliyetlerini, meslek ve sanatlarını icra etmeleri ise, Cumhurbaşkanı kararı ile sınırlandırılabilir.

Madde 9/b-c (1, 2, 3)ye göre, yabancı gerçek ve tüzel kişiler bu bölgede taşınmaz mal edinemezler. Yabancılara ait bölgedeki taşınmaz malların tasfiye kararı, tasfiye şekil ve şartlarını Cumhurbaşkanı tespit eder. Ayrıca, *yabancılar izin almadan, geçici dahi olsa bölgeye giremezler, oturamazlar, çalışamazlar ve taşınmaz mal kiralayamazlar* (TapuKadastroGenelMüdürlüğü). Yabancı uyruklu görevli sivil kişilere garnizon komutanlığının görüşü alınarak Valilik izin verirken, yabancı uyruklu görevli asker kişilere Genelkurmay Başkanlığı izin verir.

Güvenlik bölgeleri ise, askeri ve özel olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. *Askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay başkanlığınca, kamu ve özel kuruluşların çevresindeki özel güvenlik bölgeleri ise Cumhurbaşkanınca kurulabilir veya kaldırılabilir.* 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu madde 25'te güvenlik bölgeleri şu şekilde tanımlanmaktadır: *“Yurt savunması veya yurt ekonomisine önemli ölçüde katkıda bulunan veya kısmen dahi tahripleri veya devamlı olarak ya da geçici bir zaman için faaliyetten alıkonulmaları halinde milli güvenlik veya toplum hayatı bakımından olumsuz sonuçlar doğurabilecek; diğer askeri tesis ve bölgeler ile kamu veya özel kuruluşlara ait her türlü yer ve tesislerin etrafında kurulan bölgelerdir.”* Kanun madde 20/a ya göre, *kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde bu Kanun hükümlerine göre özel güvenlik bölgeleri kurulabilir. Bölge içindeki gerçek ve tüzelkişilere ait mallar kamulaştırılabilir.* Ayrıca, 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.

Madde 28 ise, askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Cumhurbaşkanınca karar verilebilir. 28 inci madde kapsamına giren bölgeler içerisinde taşınmaz malı bulunan yabancı uyruklu gerçek ve tüzelkişilere ait

taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekli ve şartlarını belirlemeye Cumhurbaşkanlığı yetkilidir. (MevzuatBilgiSistemi,2018).

Stratejik Bölge (HukukMedeniyeti, 2018) tabiri ise, *doğrudan doğruya savaş ile ilgili kritik bölge* anlamına gelmektedir. Bu bölgeler genellikle sınır boylarını kapsamaktadır.

Yukarıda da açıklandığı üzere, yabancı kişiler ülkemizde askeri yasak bölge ve güvenlik bölgelerinden taşınmaz satın alamamaktadırlar. Bu hususta, söz konusu bölgelerin tespiti önemli bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda yayınlanan bir genelge askeri yasak bölge sorgulaması yapılmayacak yerlerin listesini paylaşmıştır. Buna göre, verilen listede adı geçen yerlerde askeri yasak bölge sorgulaması yapılmayacaktır.

<b>Adana</b> (Ceyhan, Karataş, Yumurtalık Hariç)	<b>Gaziantep</b> (İslâhiye, Karkamış, Oğuzeli, Şehitkamil Hariç)	<b>Osmaniye</b> (Merkez ve Toprakkale Hariç)	<b>Ağrı</b> (Diyadin ve Doğubayazıt Hariç)	<b>Aydın</b> (Dilek Yarımadası Hariç)	<b>Muş</b> (Merkez ve Malazgirt Hariç)	<b>Artvin</b> (Hopa, Şavşat, Borçka Hariç)
<b>Mersin</b> (Silifke ve Tarsus Hariç)	<b>Yalova</b> (Altınova ve Çiftlikköy Hariç)	<b>Bursa</b> (İmralı Adası Hariç)	<b>Zonguldak</b> (Ereğli Hariç)	<b>Amasya</b> (Merzifon Hariç)	<b>Ordu</b> (Perşembe Hariç)	<b>Rize</b> (Pazar Hariç)
<b>Bolu</b>	<b>Burdur</b>	<b>Batman</b>	<b>Çankırı</b>	<b>Çorum</b>	<b>Denizli</b>	<b>Düzce</b>
<b>Elâzığ</b>	<b>Erzincan</b>	<b>Erzurum</b>	<b>Eskişehir</b>	<b>Adıyaman</b>	<b>Giresun</b>	<b>Gümüşhane</b>
<b>Isparta</b>	<b>Kahramanmaraş</b>	<b>Karabük</b>	<b>Karaman</b>	<b>Kastamonu</b>	<b>Kırıkkale</b>	<b>Kırşehir</b>
<b>Konya</b>	<b>Kütahya</b>	<b>Malatya</b>	<b>Manisa</b>	<b>Aksaray</b>	<b>Antalya</b>	<b>Nevşehir</b>
<b>Niğde</b>	<b>Bingöl</b>	<b>Afyonkarahisar</b>	<b>Bitlis</b>	<b>Sakarya</b>	<b>Samsun</b>	<b>Siirt</b>
<b>Sinop</b>	<b>Sivas</b>	<b>Tokat</b>	<b>Trabzon</b>	<b>Uşak</b>	<b>Bartın</b>	<b>Yozgat</b>
<b>Bayburt</b>	<b>Bilecik</b>					

Tablo 4.1. 2565 Sayılı Kanun Kapsamında Sorgulama Yapılmayacak İller

#### 4.3.2.6. Tasfiye Sebepleri

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

Son olarak, kanunun son fıkrası tasfiye sebeplerinden bahsetmektedir. Buna göre, kanunun bu maddesinde geçen hükümlere aykırı olarak edinilen, taahhüt edildiği amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, proje geliştirme konusunda süreleri riayet etmeyenler ile edinilen toplam alanın özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçtiği durumların dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir. Hazine ve Maliye Bakanlığı tasfiye yapmadan önce hak sahibine en fazla bir yıllık tasfiye süresi vererek, hak sahibinin kendisinin tasfiye etmesini ister. Belirtilen süre içinde hak sahibi kendisi tasfiye etmediği takdirde, Bakanlık gerekli işlemleri yürütür.

#### 4.4. Köy Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Yabancıların taşınmaz edinimi meselesine değinen bir diğer kanun 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 87'nci maddesi idi. 3 Temmuz 2003 tarihli ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ... Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un<sup>5</sup> 38'inci maddesinin (a) bendi, Köy Kanunu 87'nci maddeyi ilga etmiştir.

Madde ilga edilmeden önce, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi ve emlak edinmelerini kesinlikle yasaklamıştı. Köy kavramı kanunda, nüfusu iki binden aşağı olmakla beraber, belediye teşkilatına bağlı olmayan yurtlar olarak tanımlanmıştır.

---

<sup>5</sup> Kanunun tam adı: Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükümünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

Söz konusu kanun değişikliği, 2003 yılında yürürlüğe girerek, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinimine dair kısıtlama ortadan kalkmıştır.

#### **4.5. Mukabelei Bil misil Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi**

28 Mayıs 1927 tarihli ve 1062 sayılı *Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabelei Bil misil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun*'un 1'nci maddesi, yabancı ülkelerde bulunan Türk vatandaşlarının, o ülkede bulunan mülklerine yabancı devlet tarafından herhangi bir kısıtlama getirildiği takdirde, Türkiye'nin de Cumhurbaşkanı kararı ile o devletin vatandaşlarının Türkiye'de bulunan taşınır veya taşınmaz mülklerine de kısıtlamanın aynısı ile karşılık verilebileceğini hükme bağlamıştır.

Maddeye göre, yabancı ülkede bulunan Türk vatandaşlarının, mülklerine getirilen kısıtlamadan dolayı uğradıkları zarar, o ülkenin Türkiye'de bulunan vatandaşlarının mülklerine Türkiye tarafından getirilen kısıtlama ile elde edilen gelirden karşılanır.

#### **4.6. Turizmi Teşvik Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi**

12 Mart 1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun amacı, *turizm sektörünü düzenleyecek, geliştirecek, dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak tertip ve tedbirlerin alınmasını sağlamaktır*. Kanunun 8'inci maddesi taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımından bahsetmektedir. Bu bağlamda, turizme ayrılmış taşınmaz malları, Türk veya yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilere tahsis etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili kılınmıştır (Kuşçu, 2010). Ayrıca, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmaz mallar, Cumhurbaşkanı kararı ile yabancı uyruklu kişilere sınırlama olmadan tahsis edilebilir.

Genel olarak bakıldığında, ülkemizin turizm konusundaki potansiyeli oldukça yüksek olduğundan, bunun olabildiğince iyi değerlendirilebilmesi için açılacak işletmelerde yerli/yabancı ayrımı keskin değildir. Yabancı kişilere de bu konuda fırsatlar tanınmış ve ülke turizmini geliştirme amaçlı yerli yatırımcı kadar yabancı yatırımcıya da kolaylıklar tanınmıştır (Parlak yıldız, 2019).

#### **4.7. Tarım Reformu Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi**

22 Kasım 1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 18'inci maddesi yabancı uyruklulara ait arazilerden söz etmektedir. Buna göre, bu kanun kapsamına giren yabancılara ait taşınmazların kamulaştırılmasına Cumhurbaşkanı karar verir. Bu karar çerçevesinde, taşınmaz bedelinin tespiti ve ödemesinin yapılmasında karşılıklılık ilkesinin kuralları işletilir (Kaya, 2016: 637-663).

#### **4.8. Maden Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi**

Anayasamızın 168'inci maddesine göre, doğal kaynaklar ve madenler, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Devlet, bu hakkını belli bir süre için, gerçek ve tüzel kişilere devredebilir. Anayasamız, 4 Nisan 1985 tarihli ve 3213 sayılı Maden Kanunu'na atıf yaparak, hangi madenlerin arama ve işletilmesinin, devletin gerçek ve tüzel kişilerle ortak olarak veya doğrudan gerçek ve tüzel kişiler eliyle yapılmasının kanun tarafından belirlenmesine vurgu yapmıştır. Dolayısıyla, gerçek ve tüzel kişilerin uyması gereken şartlar ve Devlet tarafından yapılacak gözetim, denetim usul ve esasları ve yaptırımlar kanunda gösterilecektir.

Maden Kanunu'nun 6'ncı maddesine göre, *“maden hakları, medeni hakları kullanmaya ehil Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına verilebilir. Ayrıca, madencilik yapabileceği şirket statüsünde yazılı Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip şirketler, bu hususta yetkisi bulunan kamu iktisadi teşebbüsleri ile müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile diğer kamu kurum, kuruluş ve idarelerine verilir. Maden hakları, gerçek veya tüzel tek kişi adına verilir.”*

Buradan anlaşıldığına göre, yabancı gerçek veya tüzel kişilerin Türkiye madenleri üzerinde bir hakkı olamaz.

#### **4.9. Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi**

24 Kasım 1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un 14'üncü maddesi, bu kanun hükümlerine göre, özelleştirme uygulamaları çerçevesinde yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılacak veya devredilecek taşınmazların

işlemleri, karşılıklılık esasları göz önünde tutularak yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabiidir, demektir (Fendoğlu, 2008).

Burada dikkate değer husus, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda karşılıklılık şartı yok iken, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un 14. maddesinde karşılıklılık şartının yer almasıdır.

Tarihsel olarak incelendiğinde, 2012 yılında Tapu Kanunu 35. madde metninden çıkarılan karşılıklılık şartının, 1994 yılında yürürlüğe giren Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'da yer alması, Tapu Kanunu'nda yapılan değişikliğin bu kanuna uygulanmamış olması iki ihtimali akla getirmektedir. Birincisi, özelleştirilen alanlardan taşınmaz elde etmek isteyen yabancıların karşılıklılık şartına tabi tutulacağıdır. İkincisi ise, yabancıların özelleştirilen alanlardan taşınmaz edinebilmesinin istenmemesidir. Dolayısıyla, özelleştirilen alan yerli gerçek ve tüzel kişilerin edinimlerine bırakılmak istenmiştir (Parlakıldız, 2019).

#### **4.10. Özel Öğretim Kurumları Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi**

8 Şubat 2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu'nun 5'inci maddesi, uluslararası özel öğretim kurumları, yabancı okullar ve azınlık okullarına ilişkin esasları belirtmiştir. Buna göre, *yabancı okullar,*

- a.** *Cumhurbaşkanının izni ile yeni arazi edinebilir ve kapasitelerini en fazla beş misline kadar artırabilir.*
- b.** *Üzerinde kuruldukları araziler genişletilmemek şartı ve Millî Eğitim Bakanlığının izni ile mevcut arazi üzerindeki bina, öğrenci donanım ve kapasitelerini en çok bir mislini geçmemek üzere artırabilir veya yenileyebilir.*
- c.** *Mevcut binalarında ihtiyaç halinde valiliğin izni ile tadilat yapabilir.*
- d.** *Bunların dışında, binaları genişletilemez, şubeleri açlamaz, mevcut binaların yerine kaim olmak üzere yeniden binalar inşa edilemez. Bu amaçla herhangi bir mülk edinemez veya kiralayamaz.*

Yabancı okulların taşınmaz malları, kurucularının veya yetkililerinin önerisi ile Bakanlığa ya da kuruluş amaçları eğitim vermek olan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre kurulan vakıflara Cumhurbaşkanının izni ile devredilebilir. Devredilen bu kurumların yönetim, eğitim-öğretim özellikleri dikkate alınarak korunması yararlı görülenler Millî Eğitim Bakanlığınca tespit edilir.

#### **4.11. Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi**

5225 sayılı 21 Temmuz 2004 tarihli Kültür Yatırımlarını ve Girişimleri Teşvik Kanunu'nun amacı:

- Bireyin ve toplumun kültürel gereksinimlerinin karşılanmasını;
- Kültür varlıkları ile somut olmayan kültürel mirasın korunmasını ve sürdürülebilir kültürün birer ögesi haline getirilmesini;
- Kültürel iletişim ve etkileşim ortamının etkinleştirilmesini;
- Sanatsal ve kültürel değerlerin üretilmesi, toplumun bu değerlere ulaşım olanaklarının yaratılması ve geliştirilmesini;
- Ülkemizin kültür varlıklarının yaşatılması ve ülke ekonomisine katkı yaratan bir unsur olarak değerlendirilmesi, kullanılması ile kültür merkezlerinin yapımı ve işletilmesine yönelik kültür yatırımı ve kültür girişimlerinin teşvik edilmesini sağlamaktır.

Bu Kanunun amacına yönelik faaliyetlerde bulunmak üzere kurulan yerli veya yabancı tüzel kişilerin yatırım veya girişimlerinin teşvik edilmesi, belgelendirilmesi ve denetlenmesi 5225 sayılı Kanun'un kapsamına girmektedir.

Kanuna göre, Kültür ve Turizm Bakanlığı, yerli olsun yabancı olsun, kültür yatırımları ve girişimleri konusunda taşınmaz mal tesisi konusunda yetkilendirilmiştir. Bakanlıkça tahsisi uygun görülen taşınmaz mallardan hazine adına tescilli olanlar Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığının uygun görüşü ile en geç üç ay içerisinde Bakanlığa tahsis edilir. Kamu kurumlarına veya yerel yönetimlere ait olan taşınmaz mallar, Bakanlığın talebi üzerine ilgili

idarenin uygun görüşü alınarak Hazineye tescil, Bakanlığa tahsis edilir (Erdoğan, 2008: 191-225).

#### **4.12. Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi**

11 Şubat 2010 tarihli yönetmeliğin 20'nci maddesi, Türk vatandaşlığı kazanma konusunda yabancılara bir olanak sunmaktadır. Şöyle ki;

- Yabancı kişi, en az 250 bin Amerikan Doları ya da karşılığı döviz ya da Türk Lirası tutarında bir taşınmaz edinmek istemelidir.
- Bu 250 bin ABD Doları (veya o tutarda döviz veya karşılığı Türk Lirası da olabilir) peşin olarak yatırılmalıdır.
- Taşınmazın tapu kayıtlarına (taşınmaz edinim şekli mülkiyet veya irtifak hakkı olabilir) “üç yıl süreyle başka bir kimseye devri veya terkini yapılamayacağı” şerhi konulmalıdır.
- Noterden taşınmaz satış vaadi düzenlenmelidir.
- Söz konusu taşınmazın bu şartlara uygunluğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespiti yapıldıktan sonra, yabancı kişi Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığı kazanabilecektir.





Şekil-4.2'deki haritadan da anlaşılacağı üzere; 31.10.2018 tarihine kadar

- Yabancıların en çok taşınmaz edindiği il 6 milyon 900 bin metrekare yüzölçümü ile Antalya olmuştur.
- İkinci sıra da ise 6 milyon 500 bin metrekare ile Muğla ili vardır.
- Üçüncü sırada ise 5 milyon 43 bin metrekare ile İstanbul ili vardır.
- Yabancıların en az taşınmaz edinildiği illerimiz arasında ise, Bartın, Kilis ve Siirt vardır.

İl	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kişi
Antalya	10.746	6.919.576	51.207	64.833
Muğla	6.225	6.503.368	12.788	19.703
İstanbul	16.869	5.043.365	46.656	46.249
Aydın	3.754	2.412.751	12.200	17.306
Bursa	6.691	2.257.423	8.514	11.862
Kocaeli	1.063	1.772.987	1.580	1.815
Yalova	3.315	1.712.047	6.232	7.023
Sakarya	1.705	1.608.136	3.446	3.487
İzmir	3.727	1.587.157	3.205	4.681
Hatay	339	1.114.995	14	198
Ankara	3.669	897.290	4.327	4.912
Manisa	403	828.229	196	400
Mersin	1.871	697.301	5.097	5.063
Trabzon	886	597.588	3.843	3.291
Edirne	379	547.624	705	709
Samsun	1.397	494.285	1.575	1.658
Tekirdağ	852	452.852	801	1.040
Eskişehir	611	446.892	668	762
Çanakkale	295	359.778	28	141
Konya	497	310.624	517	717
Balıkesir	805	299.527	600	915
Adana	368	279.215	213	289
Burdur	114	252.541	34	53
Bilecik	115	231.193	67	87
Şırnak	37	214.320	-	5
Aksaray	151	191.624	52	105
Malatya	96	186.346	66	63

İl	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kişi
Bolu	341	185.679	495	531
Kırklareli	125	132.641	66	103
Düzce	239	128.470	290	449
Sivas	202	125.971	19	41
Nevşehir	218	119.849	51	177
Yozgat	148	113.949	23	42
Gaziantep	306	111.306	377	354
Tokat	117	110.550	5	40
Karaman	52	104.107	20	28
Mardin	37	101.638	-	17
Ordu	157	100.942	207	203
Kırşehir	47	97.327	18	25
Denizli	157	92.377	123	139
Kırıkkale	192	79.222	58	152
Diyarbakır	121	70.166	55	46
Kayseri	189	66.112	173	218
Muş	59	63.656	1	5
Erzincan	76	61.989	5	14
Kahramanmaraş	65	58.724	34	44
Amasya	54	52.310	24	31
Sinop	70	47.352	10	43
Şanlıurfa	67	46.157	46	57
Batman	55	45.879	10	10
Ağrı	31	45.877	14	6
Uşak	74	45.739	44	43
Isparta	105	44.949	54	86
Kütahya	147	42.450	132	147
Giresun	82	39.406	60	72
Bayburt	18	34.895	-	5
Elâzığ	58	34.688	17	30
Bingöl	42	32.205	5	10
Niğde	29	21.564	21	35
Çorum	80	20.115	65	69
Osmaniye	29	16.880	13	17
Afyonkarahisar	80	14.260	90	112
Rize	101	11.053	37	46
Iğdır	7	9.501	-	4

İl	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kişi
Kastamonu	59	9.461	35	49
Kars	19	9.272	10	12
Zonguldak	99	9.216	14	28
Adıyaman	21	9.190	16	15
Karabük	56	9.012	47	48
Ardahan	13	8.137	2	3
Çankırı	39	6.886	28	42
Artvin	16	4.892	4	9
Van	24	4.857	17	23
Erzurum	41	4.255	25	39
Tunceli	7	2.235	-	7
Bartın	18	1.086	5	8
Kilis	2	784	1	2
Siirt	2	46	2	2
<b>Toplam</b>	<b>71.373</b>	<b>40.828.310</b>	<b>167.499</b>	<b>201.105</b>

Tablo 4.2. İller Bazında Edinilen Taşınmazların İstatistiği

Tablo-4.2'den anlaşıldığı üzere, 31.10.2018 tarihine kadar ülkemizden edinilen toplam parsel sayısına göre ilk üç ilimiz İstanbul, Antalya ve Bursa'dır.

Edinilen bağımsız bölüm sayısına göre ilk üç ilimiz ise, Antalya, İstanbul ve Muğla'dır.

Ülkemizden taşınmaz edinen kişi sayısına göre ise ilk üç ilimiz yine Antalya, İstanbul ve Muğla'dır.

Buradan çıkardığımız sonuç şudur ki; yabancıların en çok tercih ettiği iller, sahil bölgelerinde ve turizm alanlarında yer alan taşınmazlar olmuştur.

## 5. YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TÜRKİYE'DEN TAŞINMAZ EDİNİMİ

### 5.1. Kanuni Düzenlemeler

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesinin birinci fıkrası genel olarak taşınmaz edinebilecek yabancı sermayeli şirketlerin türlerinden bahsederek, taşınmaz edinimini serbest bırakmaktadır. Türk Vatandaşlığı Kanunu madde 28 kapsamı haricinde olmak üzere,

- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin,
- Yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin,
- Uluslararası kuruluşların %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya
- Yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları

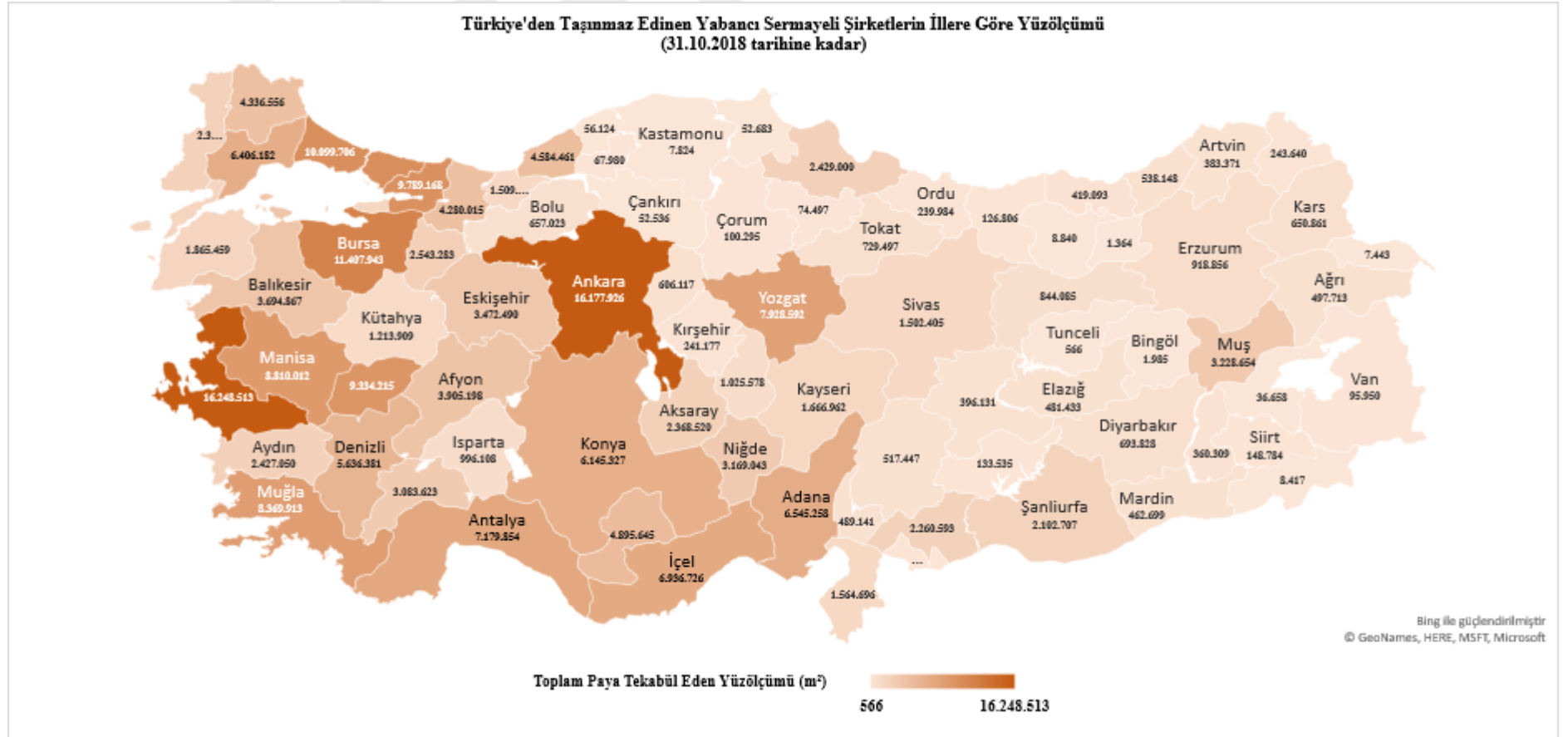
Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilirler.

Yukarıda adı geçen şirketlerin, Türkiye'de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.

Yabancı sermayeli şirketlerin askeri yasak ve güvenlik bölgelerinden taşınmaz edinim talebi, Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıkların iznine tabiidir. Özel güvenlik bölgelerinden edinilmek istenilen taşınmaz ise, Valiliğin iznine tabiidir. Bu kurumlarca yapılacak değerlendirmelerde edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır. Bunun yanı sıra, valilikler edinilen bu taşınmazların kullanımını tapu kayıtları esas alınarak belli periyotlarla izleyecektir. Hukuka aykırı olarak edinilen ve kullanılan taşınmazlar tasfiye edilecektir.

Yukarıda anlatılanların dışından kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümlere göre taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedirler.

## 5.2. İstatistiksel Veriler



İl	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Tüzel Kişi Sayısı
İzmir	1.113	16.248.513	285
Ankara	1.592	16.177.926	216
Bursa	1.078	11.407.943	240
İstanbul	3.653	10.099.706	1.279
Kocaeli	803	9.789.168	221
Uşak	1.406	9.334.215	23
Manisa	397	8.810.012	92
Muğla	1.607	8.369.913	410
Yozgat	574	7.928.592	22
Antalya	1.379	7.179.854	568
Mersin	886	6.936.726	345
Adana	644	6.545.258	84
Tekirdağ	576	6.406.182	164
Konya	283	6.145.327	56
Denizli	386	5.636.381	46
Karaman	45	4.895.645	25
Zonguldak	1.745	4.584.461	22
Kırklareli	230	4.336.556	59
Sakarya	453	4.280.015	109
Afyonkarahisar	437	3.905.198	35
Balıkesir	282	3.694.867	73
Eskişehir	339	3.472.490	55
Muş	183	3.228.654	10
Niğde	100	3.169.043	20
Burdur	205	3.083.623	29
Bilecik	182	2.543.283	37
Samsun	319	2.429.000	63
Aydın	363	2.427.050	103
Aksaray	106	2.368.520	28
Edirne	192	2.309.898	40
Gaziantep	376	2.260.593	127
Şanlıurfa	252	2.102.707	38
Çanakkale	165	1.865.459	51
Yalova	490	1.753.613	145
Kayseri	237	1.666.962	44
Hatay	389	1.564.696	105
Düzce	261	1.509.808	40

İl	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Tüzel Kişi Sayısı
Sivas	93	1.502.405	25
Kütahya	145	1.213.909	28
Nevşehir	184	1.025.578	36
Isparta	79	996.108	25
Erzurum	128	918.856	27
Erzincan	260	844.085	12
Tokat	125	729.497	11
Diyarbakır	238	693.828	28
Bolu	120	657.023	30
Kars	47	650.861	9
Kırıkkale	84	606.117	32
Rize	109	538.148	14
Kahramanmaraş	110	517.447	29
Ağrı	44	497.713	11
Osmaniye	109	489.141	21
Elâzığ	41	481.433	17
Mardin	160	462.699	19
Trabzon	170	419.093	48
Malatya	77	396.131	23
Artvin	1.751	383.371	13
Batman	52	360.309	15
Ardahan	33	243.640	6
Kırşehir	28	241.177	12
Ordu	95	239.984	16
Kilis	47	148.813	29
Siirt	44	148.784	11
Adıyaman	35	133.535	14
Giresun	59	126.806	21
Çorum	46	100.295	20
Van	37	95.950	16
Amasya	31	74.497	16
Karabük	41	67.980	16
Bartın	23	56.124	9
Sinop	26	52.683	12
Çankırı	18	52.536	9
Bitlis	23	36.658	11
Gümüşhane	8	8.840	7



İl	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Tüzel Kişi Sayısı
Şırnak	9	8.417	4
Kastamonu	24	7.824	11
Iğdır	14	7.443	5
Bingöl	11	1.985	6
Bayburt	5	1.364	4
Tunceli	5	566	2
<b>Toplam</b>	<b>28.516</b>	<b>216.707.510</b>	<b>6.039</b>

Tablo 5.1. Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye'den Edindiği Taşınmazların İstatistiği

Not: Rakamlara alacağına karşılık olan bankalar dahildir.

Şekil 5.2 ve Tablo 5.2'yi incelediğimizde 31.10.2018 tarihine kadar ülkemizden yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinmede tercih ettiği ilk üç il;

Yüzölçümü bakımından; 16 milyon 248 bin metrekare ile İzmir birinci sırada, 16 milyon 177 bin metrekare ile Ankara ikinci sırada ve 11 milyon 407 bin metrekare ile Bursa üçüncü sıradadır.

Toplam parsel sayısına göre ilk üç ilimiz ise İstanbul, Artvin ve Zonguldak'tır.

Taşınmaz edinen toplam tüzel kişi sayısına göre ise ilk üç ilimiz İstanbul, Antalya ve Muğla'dır.

Buradan çıkardığımız sonuç, yabancı sermayeli şirketler edinilen alan olarak Organize Sanayi bölgelerinin en yoğun olduğu illerimizden taşınmaz edinmeyi tercih etmektedir.

## 6. YABANCI VAKIF VE DERNEKLERİN TÜRKİYE'DEN TAŞINMAZ EDİNİMİ

Başta 5253 sayılı ve 4 Kasım 2004 sayılı Dernekler Kanunu olmak üzere, Türk Medeni Kanunu ve Dernekler Yönetmeliği, derneklerin taşınmaz edinimine ilişkin hususları düzenlemektedir.

Dernekler Kanunu, dernekler, dernek şube veya temsilcilikleri, federasyonlar, konfederasyonlar ve *yabancı dernekler ile merkezleri yurt dışında bulunan dernek ve vakıf dışındaki kâr amacı gütmeyen kuruluşların Türkiye'deki şube veya temsilciliklerinin yasak ve izne tâbi faaliyetlerini, yükümlülüklerini, denetimlerini ve uygulanacak cezalar ile derneklere ilişkin diğer hususları düzenlemektedir.*

Dernekler Kanunu'nun Uluslararası faaliyet başlıklı 5. maddesine göre, Dernekler, tüzüklerinde gösterilen amaçları gerçekleştirmek üzere uluslararası faaliyette veya iş birliğinde bulunabilir, yurt dışında temsilcilik veya şube açabilir, yurt dışında dernek veya üst kuruluş kurabilir veya yurt dışında kurulmuş dernek veya kuruluşlara katılabilirler. Yabancı dernekler ise, Dışişleri Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle İçişleri Bakanlığının izniyle Türkiye'de faaliyette veya iş birliğinde bulunabilir, temsilcilik veya şube açabilir, dernek veya üst kuruluş kurabilir veya kurulmuş dernek veya üst kuruluşlara katılabilirler (Özcan, 2015: 99-140).

Kanunun taşınmaz mal edinme başlıklı 22. maddesine göre ise dernekler, taşınmaz alabilir veya aldıkları taşınmazları satabilirler. Bunun şartı ise, dernek genel kurulunun dernek yönetim kuruluna alım-satım yetkisi vermesidir. Bununla beraber, edinilen taşınmazlar bir ay içinde mülkî idare amirliğine bildirilmelidir (Çağatay, 2011: 91-148).

Dernekler Kanunu'nun 36. maddesine göre ise, bu Kanun hükümleri; yabancı dernekler ile merkezleri yurt dışında bulunan dernek ve vakıf dışındaki kâr amacı gütmeyen kuruluşların Türkiye'deki şube veya temsilcilikleri hakkında da ceza hükümleriyle birlikte uygulanır. Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun hükümleri uygulanır.

Konuyu düzenleyen bir diğerk mevzuat ise 25772 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak 31 Mart 2005 tarihinde yürürlüğe giren Dernekler Yönetmeliğidir. Dernekler Yönetmeliği öncelikle kavramların tanımlanmasına önem vermiştir. Buna göre yabancı dernek terimi, *merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile dernek ve vakıf dışındaki kâr amacı gütmeyen kuruluşları* anlatmak için kullanılır.

Yönetmeliğin 26. maddesi ise, yabancı derneklerin izin alma yükümlülüğünü düzenlemektedir. Buna göre, yabancı ülkelerde kurulmuş dernekler, Dışişleri Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle, Bakanlığın izniyle Türkiye'de doğrudan faaliyette veya iş birliğinde bulunabilir, temsilcilik veya şube açabilir, dernek veya üst kuruluş kurabilir veya kurulmuş dernek veya üst kuruluşlara katılabilirler.

Yabancı dernekler, Türkiye'deki faaliyetlerinde derneklerin tabi olduğu mevzuat hükümlerine tabidir.

Yönetmeliğin 93. Maddesine göre ise, Dernekler edindikleri taşınmazları tapuya tescilinden itibaren otuz gün içinde EK- 26'da gösterilen Taşınmaz Mal Bildirimini doldurmak suretiyle mülki idare amirliğine bildirmekle yükümlüdürler. (EK-26 Belgesi için Bkz. EK-4)

Dernekler Yönetmeliği'nin 4. Maddesi yabancı vakıf kavramını *merkezleri yurt dışında bulunan vakıflar* olarak tanımlaya gelmiştir.

Yabancı vakıf ve dernekleri, yabancıların Türkiye'de kurdukları vakıflar ve dernekler ile karıştırmamak gerekir. Günümüz mevzuatında, yabancı vakıf ve derneklerin Türkiye'den taşınmaz edinimi mümkün değildir. Çünkü Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinin ikinci fıkrasında, yabancı tüzel kişi şirketler dışındakilerin Türkiye'deki taşınmaz mallar üzerinde aynı hak tesis edemeyecekleri açıkça belirtilmiştir (Ekşi, 2012). Yabancıların Türkiye'de kurdukları vakıflar ise zaten Vakıflar Kanunu'na tabii oldukları için taşınmaz edinimlerinde bir engel yoktur.

## **7. ÇEŞİTLİ ÜLKELERDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER**

Çalışmamızın bu bölümünde, çeşitli ülkelerin mevzuatlarında yer alan yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin düzenlemeler incelenecektir. Bu bölüm, ülkemizde konu ile ilgili yer alan düzenlemeler ile başka ülkelerde yer alan düzenlemeleri karşılaştırmalı analiz yapılabilmesi bakımından büyük önem arz etmektedir.

### **7.1. Almanya**

Federal Almanya Cumhuriyeti'nden bir yabancıların taşınmaz edinimine kural olarak herhangi bir yasal engel yoktur. Almanya'dan taşınmaz satın alabilmek de bir engel olmamasına karşın, Almanya'ya yerleşmeye izin verilmemektedir (Orman, 2012).

### **7.2. İngiltere**

İngiltere, yabancıların taşınmaz edinmesine ılımlı yaklaşan ve pek fazla bir kanuni sınırlama getirmeyen bir ülkedir. Tüm gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mal edinimi serbesttir (Önal & Çapa, 2016). Fakat şu var ki, kraliyet ailesinin mülkleri, ulusal park ve bahçeler, askeri alanlar ve sivil havacılık alanlarından taşınmaz edinilememektedir (Kutlay, 2012).

### **7.3. İspanya**

İspanya'da kural olarak, taşınmaz edinme hakkını sadece tarım alanlarından vermektedir (AYM). Bununla beraber bu hak yalnızca AB üyesi devlet vatandaşlarına tanınmıştır. (Fendoğlu, 2008).

### **7.4. Macaristan**

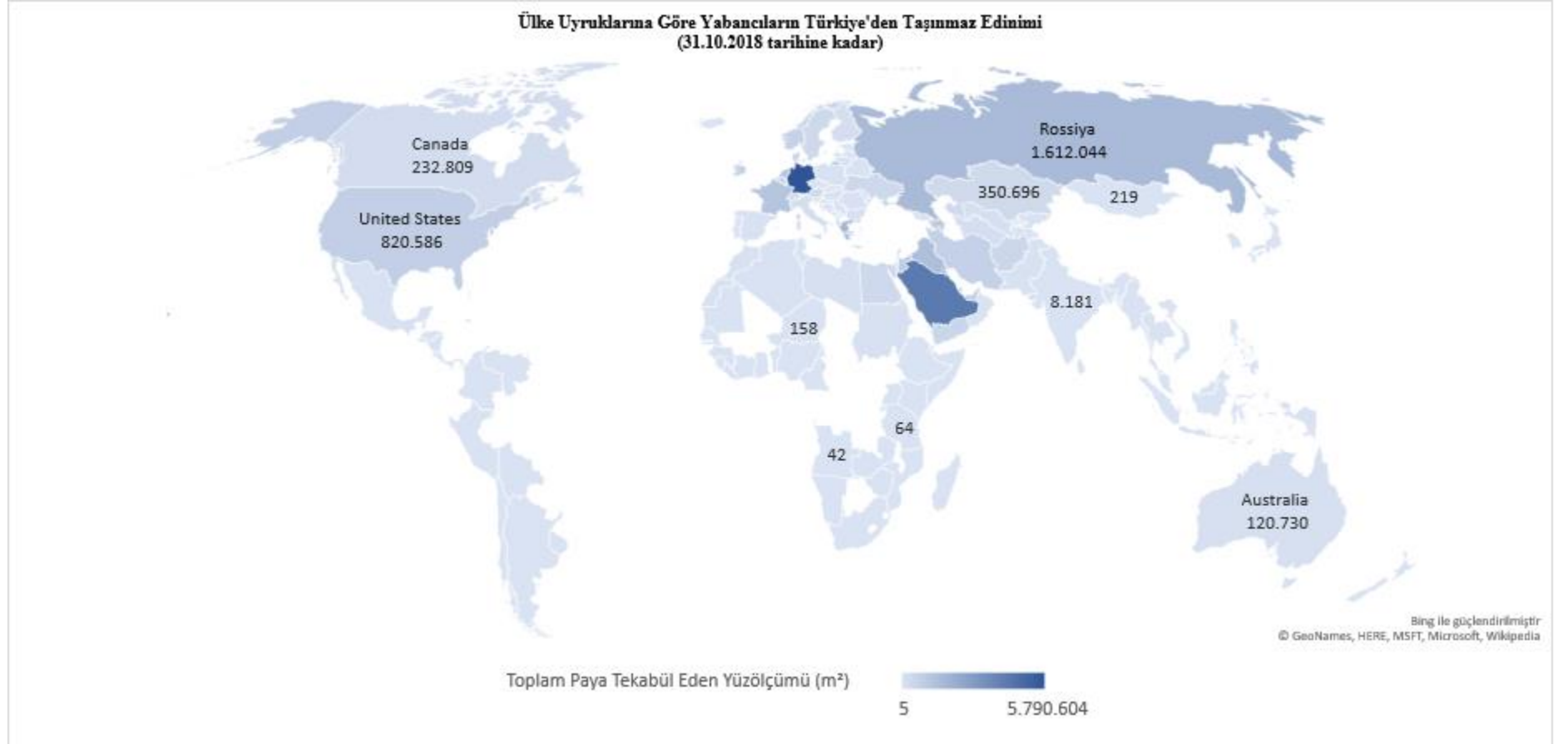
Macaristan Devletinde yabancılar, genel kural itibariyle yabancı gerçek veya tüzel kişilere yetkili resmi mercilerin onayı ile taşınmaz edinim imkânı sunmaktadır. Özel koruma bölgelerinde veya tarımsal alanlarda, yabancılar sadece veraset yoluyla taşınmaz edinebilmektedirler (Önder, 2007).

## 7.5. Yunanistan

Yunan Medeni Kanunu'nun 4. maddesine göre taşınmaz edinme bakımından yabancılar ile vatandaşlar eşit kabul edilmektedir. Ancak Yunan iç hukukunda yer alan düzenlemelere göre yabancıların sınır bölgelerinde taşınmaz satın alması veya kiralaması yasaklanmıştır. Sınır bölgelerinde yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde AB üyesi ülke vatandaşları ile üçüncü ülke vatandaşları arasında bir fark öngörülmüştür. Buna göre AB üyesi ülke vatandaşları sınır bölgelerinde taşınmaz edinebilmek için bölgesel bir komisyondan izin alırken, üçüncü ülke vatandaşlarının bu izni Millî Savunma Bakanlığı'ndan almalıdır (Vantsiouri, 2005: 643-662). Bir başka deyişle, AB ülke vatandaşlarının Yunanistan'da taşınmaz mal edinmeleri çok daha kolay ve hızlı olmaktadır.

Yunanistan'da özel adalar üzerinde yabancıların taşınmaz mal edinme konusunda da bazı kısıtlamalar bulunmaktadır. Zira bir yabancı, özel adalar üzerinde taşınmaz mal edinebilmek için Millî Savunma Bakanlığı'na ek olarak Tarım Bakanlığı ile Ulaşım Bakanlığı'ndan da izin almalıdır (Yarar, 2014).

## 7.6. Uyruk Bazında Yabancıların Türkiye'den Taşınmaz Edinimi



Şekil 7.1. Ülke Uyruklarına Göre Yabancıların Türkiye'den Taşınmaz Edinimi

Ülke	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kişi
Almanya	11.087	5.790.604	11.144	14.561
İngiltere	9.198	5.441.915	18.881	29.252
Suudi Arabistan	3.775	4.289.883	12.940	9.215
Kuveyt	2.772	2.262.142	10.035	9.540
Yunanistan	7.491	1.827.047	5.530	9.978
Rusya	5.083	1.612.044	15.156	16.145
Irak	11.488	1.497.310	18.103	19.746
Hollanda	2.575	1.284.793	3.751	5.121
Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti	1.625	1.227.719	1.361	1.611
Fransa	1.407	1.206.575	1.153	1.608
Azerbaycan	3.368	995.843	4.785	4.172
Ürdün	1.589	993.405	2.413	2.501
Lübnan	908	905.350	1.142	1.115
Katar	765	858.636	1.796	1.534
Amerika Birleşik Devletleri	2.027	820.586	1.807	2.041
Birleşik Arap Emirlikleri	861	764.626	1.658	1.488
İran	3.140	713.799	6.008	7.322
Norveç	1.655	710.790	5.794	8.333
İrlanda	1.641	683.421	3.448	4.788
Danimarka	1.467	636.689	3.966	5.155
Belçika	1.414	608.689	3.480	4.673
Yemen	706	526.765	1.712	1.363
Filistin	829	518.000	1.169	1.380
Afganistan	2.793	483.637	4.254	5.930
İsveç	2.055	416.759	4.408	5.356
Ukrayna	1.852	416.475	3.083	3.134
Mısır	1.098	402.876	1.998	2.329
Avusturya	931	353.465	621	832
Kazakistan	1.415	350.696	2.197	2.200
İsviçre	557	317.589	473	597
Bahreyn	249	233.981	402	370
Kanada	835	232.809	1.043	920
İtalya	869	223.485	751	1.001
İsrail	357	183.620	423	437

Ülke	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kişi
Çin	1.191	170.979	1.211	1.479
Finlandiya	684	156.180	1.738	2.352
Türkmenistan	823	153.463	897	951
Libya	620	137.438	1.326	1.213
Avustralya	452	120.730	387	427
Özbekistan	738	102.917	802	848
Bulgaristan	880	75.790	804	1.015
Sudan	270	73.136	293	273
Kırgızistan	589	60.434	608	645
Gürcistan	448	58.934	323	350
Moldova	465	53.584	437	462
Polonya	217	52.423	244	291
Fas	184	51.673	159	153
Makedonya	367	45.083	326	385
Güney Kore	191	44.979	194	202
Saint Kitts ve Nevis	78	32.544	159	70
Sırbistan	243	30.008	223	305
Kosova	136	29.106	156	140
Meksika	12	29.097	6	8
Romanya	197	27.227	202	171
Pakistan	221	26.657	257	268
Cezayir	306	24.998	538	481
Litvanya	163	23.925	209	232
İspanya	184	23.556	173	177
Brezilya	35	20.735	28	30
Bosna Hersek	181	17.957	208	213
Yeni Zelanda	98	14.912	89	95
Tunus	98	13.607	119	92
Güney Afrika	54	13.458	54	65
Belarus	212	13.320	225	230
Letonya	80	13.103	82	98
Umman	62	12.916	89	112
Japonya	113	12.235	104	112
Dominik	49	11.667	64	40
Çekya	76	10.765	89	97
Tacikistan	94	9.733	95	98
Etiyopya	20	9.603	17	18



Ülke	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kişi
Macaristan	65	9.123	66	81
Umman	13	9.011	17	13
Slovakya	59	8.415	64	74
Hindistan	48	8.181	52	69
Arjantin	36	8.176	13	14
Estonya	74	7.648	74	75
Lüksemburg	30	7.601	26	31
Arnavutluk	100	7.104	84	138
Dominika	34	6.943	48	33
Somali	72	6.484	86	100
Malta	13	4.140	11	10
Hırvatistan	34	3.793	37	40
Honduras	8	2.816	8	8
Slovenya	24	2.749	24	27
Komor Adaları	19	2.299	25	23
Karadağ	32	2.095	30	34
Portekiz	19	1.944	17	19
Malezya	19	1.905	22	24
Venezuela	14	1.782	22	10
Endonezya	22	1.718	29	22
Grenada	9	1.652	10	6
İzlanda	14	1.624	16	20
Şili	7	1.542	7	6
Sri Lanka	5	1.525	8	3
Singapur	10	1.386	9	9
Gine	4	1.240	-	1
Bangladeş	21	1.167	23	21
Nijerya	28	899	27	29
Liberya	17	885	18	20
Kenya	7	680	7	7
Lihtenştayn	2	652	1	2
Bahamalar	26	610	-	1
Panama	1	577	-	1
Ekvator	2	577	10	2
Moritanya	11	567	13	13
Cibuti	6	497	7	6
Kolombiya	9	480	11	9

Ülke	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kişi
Filipinler	12	421	9	12
Jamaika	3	398	3	4
El Salvador	1	397	-	1
Belize	5	351	5	7
Tayland	11	346	9	9
Gana	6	321	10	4
Mauritius	4	314	4	3
Antigua ve Barbuda	3	283	5	5
Fildişi Sahili	3	271	3	3
Andorra	2	251	3	2
Myanmar	4	232	4	3
Seyşeller	4	230	9	6
Vietnam	3	229	3	2
Senegal	3	227	3	3
Moğolistan	7	219	8	8
Bolivya	3	210	4	3
Peru	3	187	2	3
Trinidad ve Tobago	1	185	1	1
Ruanda	4	159	4	4
Nijer	2	158	2	2
Yeni Hebritler	1	154	1	1
Batı Samoa	1	131	1	1
Uruguay	3	124	4	3
Kosta Rika	2	116	2	2
Sierra Leone	1	110	1	1
Madagaskar	1	75	1	1
Çad	1	72	1	1
Zimbabve	3	72	3	2
Tanzanya	3	64	4	3
Kamerun	2	60	2	2
Namibya	1	52	1	2
Esvatini	1	50	2	1
Gambiya	1	47	1	1
Zambiya	1	47	1	1
Monako	1	45	1	1
Norfolk Adaları	1	44	1	1
Nikaragua	1	44	1	1

Ülke	Toplam Parsel Sayısı	Toplam Paya Tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Kişi
Angola	1	42	1	1
U.S. Virgin Adası	1	33	1	1
British Virgin Adaları	2	29	2	2
Benin	1	21	1	1
Mozambik	1	15	1	1
Uganda	1	14	1	1
Tataristan	1	5	1	1
<b>Toplam</b>	<b>101.744</b>	<b>41.698.237</b>	<b>170.869</b>	<b>201.065</b>

Tablo 7.1. Uyruk Bazında Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Şekil 7.1 ve Tablo 7.1 verilerini incelediğimizde, ülkemizden 31.10.2018 tarihine kadar, yabancı uyruklardan yüz ölçümü bakımından en çok Almanların, İngilizlerin ve Suudi Arapların taşınmaz edindiklerini görmekteyiz.

- Birinci sırada, 5 milyon 790 bin metrekare ile Almanya vatandaşları;
- İkinci sırada, 5 milyon 441 bin metrekare ile İngiltere vatandaşları;
- Üçüncü sırada ise, 4 milyon 289 bin metrekare ile Suudi Arabistan vatandaşlarının yer aldığını görüyoruz.

Toplam parsel sayısına göre ülkemizden en çok taşınmaz edinen ülke vatandaşları sırasıyla, Irak, Almanya ve İngiltere'dir.

Edinilen bağımsız bölüm sayısına göre ise, İngiltere, Irak ve Rusya vatandaşları ilk üç sıradadır.

Ülkemizden taşınmaz edinen en çok vatandaşı olan ülkeler ise yine İngiltere, Irak ve Rusya'dır.

Buradan çıkardığımız sonuç, her ne kadar Alman, İngiliz ve Suudi Arapların ülkemizden en çok taşınmaz sahibi olduğunu görmekteyse de, adet olarak en çok Iraklılar ve Rusların taşınmaz edinmesi bize sınır komşularının ülkemizi daha çok tercih ettiklerini göstermektedir.

## 8. BAZI İSTATİSTİKSEL VERİLERİN YORUMLANMASI

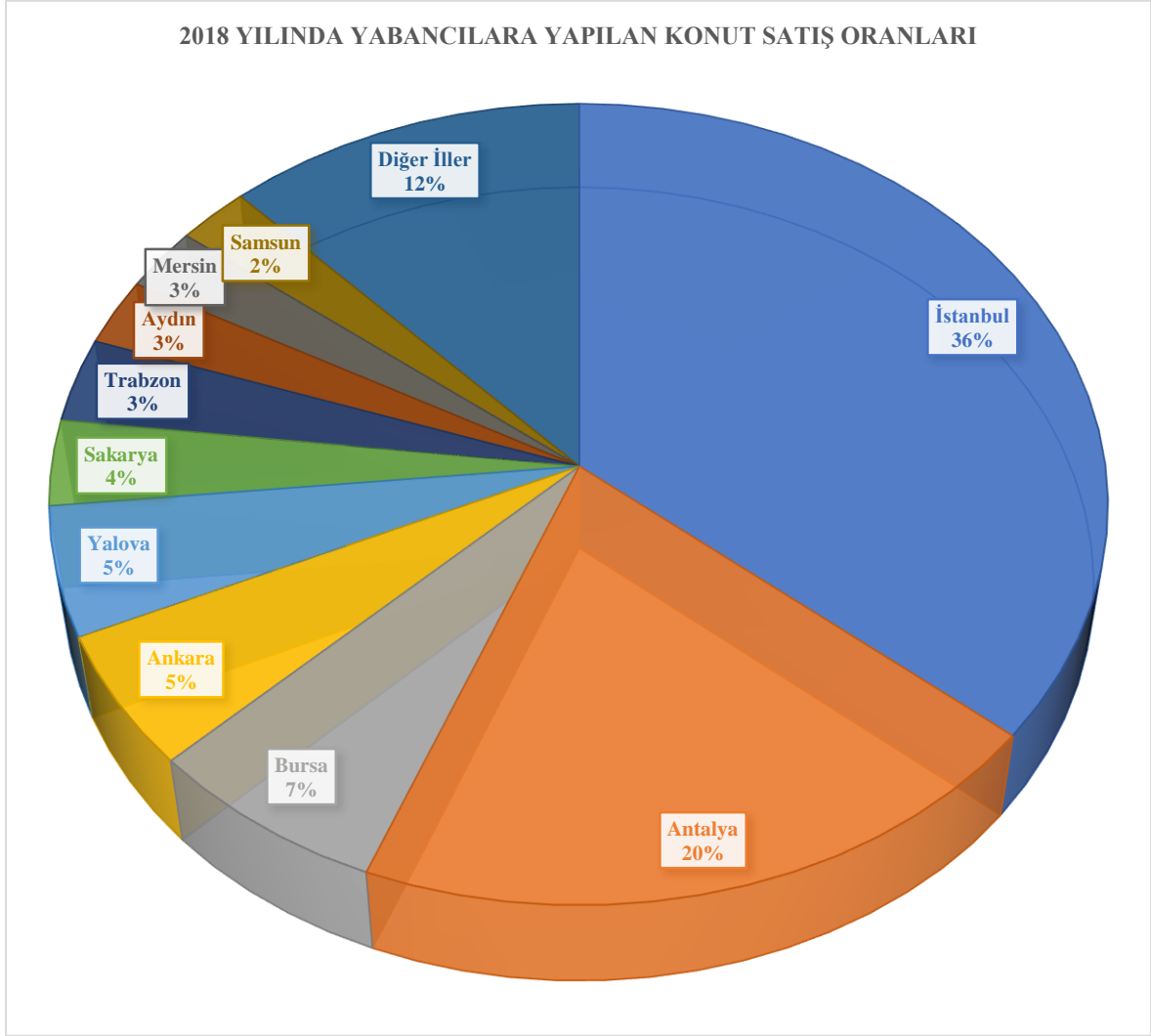
Bu kısımda Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan yabancılara konut satışı rakamları tablo ve grafiklerle yorumlanmaya çalışılacaktır.

### 8.1. İllere Göre Yabancıların Konut Edinim Analizleri

#### 8.1.1. 2018 Yılı İstatistikleri

2018	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	TOPLAM
<b>İstanbul</b>	545	604	556	676	854	764	956	1.141	1.799	2.283	1.922	2.170	<b>14.270</b>
<b>Antalya</b>	427	415	446	475	595	525	641	675	1.038	1.160	797	744	<b>7.938</b>
<b>Bursa</b>	161	134	109	150	141	117	176	307	424	448	301	252	<b>2.720</b>
<b>Ankara</b>	71	70	67	45	96	83	89	305	386	392	278	251	<b>2.133</b>
<b>Yalova</b>	90	84	89	113	108	74	167	263	333	321	229	192	<b>2.063</b>
<b>Sakarya</b>	51	44	67	54	64	50	132	175	222	221	174	112	<b>1.366</b>
<b>Trabzon</b>	82	71	134	143	67	43	108	159	227	149	74	87	<b>1.344</b>
<b>Aydın</b>	31	42	33	65	85	51	98	120	156	188	123	78	<b>1.070</b>
<b>Mersin</b>	42	37	49	63	84	58	71	93	174	126	110	115	<b>1.022</b>
<b>Samsun</b>	36	37	53	41	62	40	67	120	160	162	83	95	<b>956</b>
<b>Diğer İller</b>	206	191	224	218	259	255	353	508	696	826	581	464	<b>4.781</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.742</b>	<b>1.729</b>	<b>1.827</b>	<b>2.043</b>	<b>2.415</b>	<b>2.060</b>	<b>2.858</b>	<b>3.866</b>	<b>5.615</b>	<b>6.276</b>	<b>4.672</b>	<b>4.560</b>	<b>39.663</b>

Tablo 8.1. 2018 yılında yabancılara yapılan konut satış sayıları



Şekil 8.1. 2018 yılında yabancılara yapılan konut satış oranları

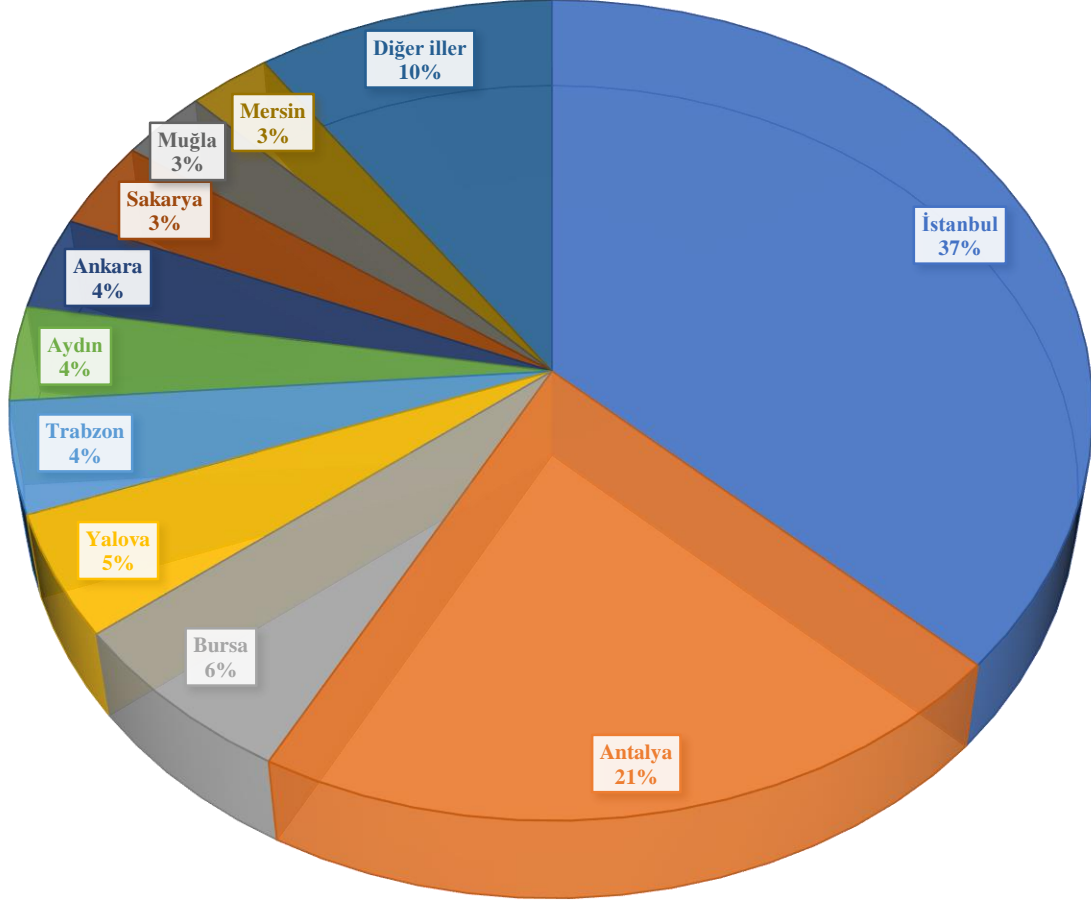
2018 yılında, yabancılara en çok konut satışı yapılan ilin İstanbul olduğunu görmekteyiz. İstanbul ilinde, Ocak 2018-Aralık 2018 döneminde 14 bin 270 adet konut satılarak yabancılara yapılan tüm satışların %36'sını kapsamaktadır. İstanbul'u ise, %20'lik dilim ile Antalya takip etmektedir. Antalya ilinde 2018 yılında yabancılara toplam 7 bin 938 konut satılmıştır. Üçüncü sırada 2 bin 720 konut ile Bursa, dördüncü sırada ise 2 bin 133 konut ile Ankara yer almaktadır. Yalova, Sakarya, Trabzon, Aydın, Mersin, Samsun illeri ise, yabancılara en çok konut satışı yapılan ilk on ilimiz arasındadır. Diğer tüm illerimizde yapılan toplam 4 bin 781 konut ise, tüm satışların %12'sini kapsamaktadır. Son olarak 2018 yılında, toplam 39 bin 663 konut, ayda ortalama ise 3 bin 305 konutun yabancılara satıldığını söyleyebiliriz.

### 8.1.2. 2017 Yılı İstatistikleri

2017	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	TOPLAM
<b>İstanbul</b>	441	458	579	571	530	903	528	524	797	1 321	728	802	<b>8.182</b>
<b>Antalya</b>	264	279	313	385	442	408	386	376	520	465	491	378	<b>4.707</b>
<b>Bursa</b>	137	119	124	109	120	93	102	100	119	121	142	188	<b>1.474</b>
<b>Yalova</b>	62	62	88	69	92	59	80	103	87	108	128	141	<b>1.079</b>
<b>Trabzon</b>	52	44	57	97	123	51	121	99	119	75	76	64	<b>978</b>
<b>Aydın</b>	46	29	30	59	50	77	100	101	119	93	63	59	<b>826</b>
<b>Ankara</b>	72	59	73	65	55	68	68	53	67	83	81	73	<b>817</b>
<b>Sakarya</b>	70	41	80	42	67	37	68	81	64	55	94	71	<b>770</b>
<b>Muğla</b>	40	33	33	44	51	60	65	56	57	80	71	44	<b>634</b>
<b>Mersin</b>	29	42	48	49	69	41	31	36	55	58	57	85	<b>600</b>
<b>Diğer iller</b>	173	140	153	134	176	129	177	155	232	218	221	259	<b>2.167</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.386</b>	<b>1.306</b>	<b>1.578</b>	<b>1.624</b>	<b>1.775</b>	<b>1.926</b>	<b>1.726</b>	<b>1.684</b>	<b>2.236</b>	<b>1.356</b>	<b>2.152</b>	<b>2.164</b>	<b>22.234</b>

Tablo 8.2. 2017 yılında yabancılara yapılan konut satış sayıları

### 2017 YILINDA YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞ ORANLARI



Şekil 8.2. 2017 yılında yabancılara yapılan konut satış oranları

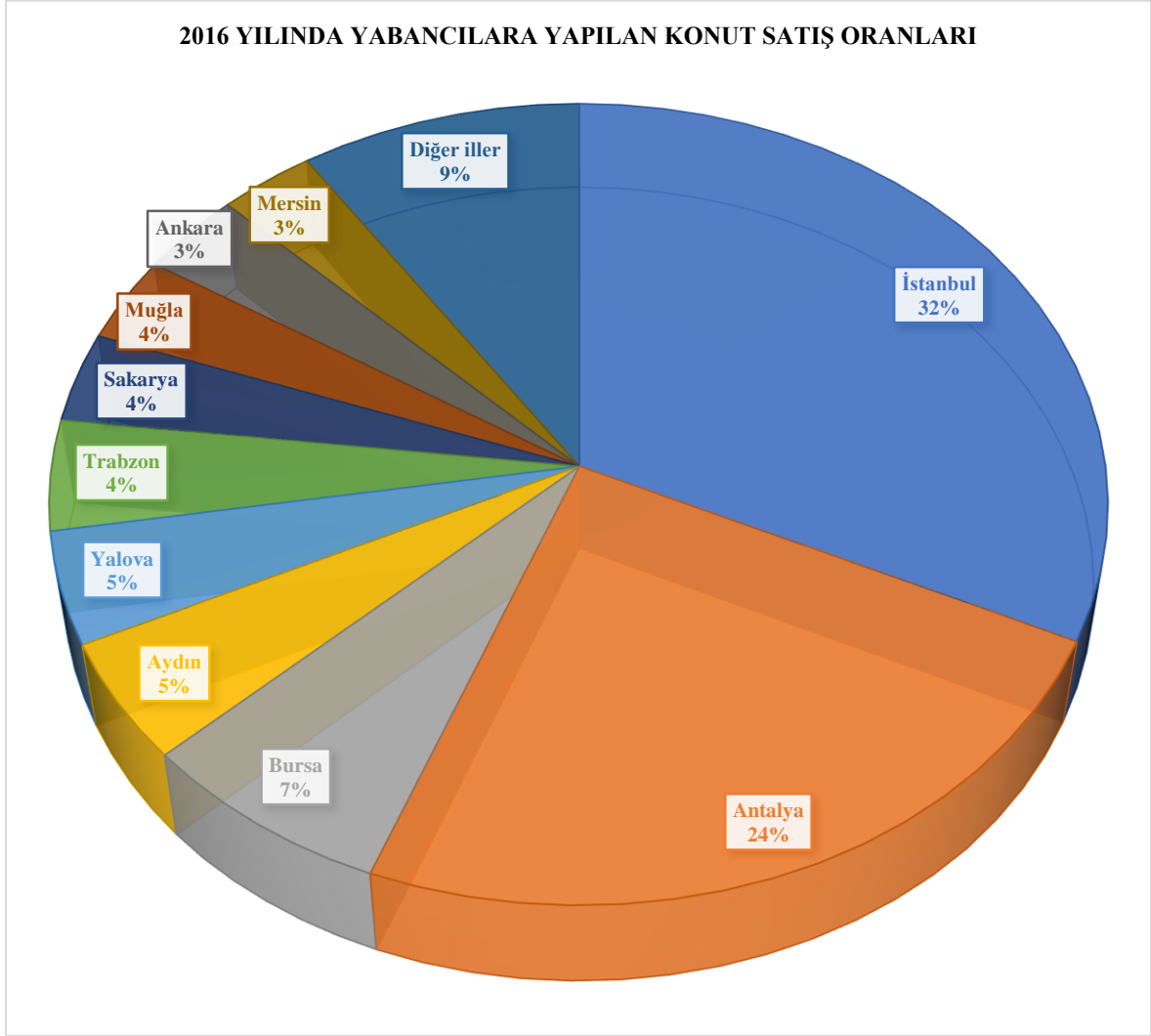
2017 yılında, yabancılara en çok konut satışı yapılan ilin yine İstanbul olduğunu görmekteyiz. İstanbul ilinde, Ocak 2017- Aralık 2017 döneminde 8 bin 182 adet konut satılarak yabancılara yapılan tüm satışların %37'sini kapsamaktadır. İstanbul'u ise, %21'lik dilim ile Antalya takip etmektedir. Antalya ilinde 2017 yılında yabancılara toplam 4 bin 707 adet konut satılmıştır. Üçüncü sırada bin 474 konut ile Bursa, dördüncü sırada ise bin 79 konut ile Yalova yer almaktadır. Trabzon, Aydın, Ankara, Sakarya, Muğla, Mersin illeri ise, yabancılara en çok konut satışı yapılan ilk on ilimiz arasındadır. Diğer tüm illerimizde yapılan toplam 2 bin 167 konut ise, tüm satışların %10'unu kapsamaktadır. Son olarak, 2017 yılında, toplam 22 bin 234 konut, ayda ortalama ise bin 852 konutun yabancılara satışının yapıldığını söyleyebiliriz.

### 8.1.3. 2016 Yılı İstatistikleri

2016	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	TOPLAM
<b>İstanbul</b>	498	555	583	540	511	507	300	390	323	423	596	585	<b>5.811</b>
<b>Antalya</b>	315	328	360	360	407	381	281	370	359	467	409	315	<b>4.352</b>
<b>Bursa</b>	129	141	115	116	118	80	60	111	82	115	111	140	<b>1.318</b>
<b>Aydın</b>	65	57	56	60	88	84	72	77	69	56	113	74	<b>871</b>
<b>Yalova</b>	84	90	66	71	53	49	37	86	67	67	85	67	<b>822</b>
<b>Trabzon</b>	54	41	41	67	89	51	63	108	67	87	81	61	<b>810</b>
<b>Sakarya</b>	51	93	48	66	35	39	41	59	57	47	48	73	<b>657</b>
<b>Muğla</b>	31	38	73	51	45	58	39	60	64	74	55	44	<b>632</b>
<b>Ankara</b>	68	61	56	55	54	42	35	55	39	46	49	63	<b>623</b>
<b>Mersin</b>	36	45	39	49	36	97	24	69	45	48	46	46	<b>580</b>
<b>Diğer iller</b>	131	136	158	146	176	155	92	127	104	136	180	172	<b>1.713</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.462</b>	<b>1.585</b>	<b>1.595</b>	<b>1.581</b>	<b>1.612</b>	<b>1.543</b>	<b>1.044</b>	<b>1.512</b>	<b>1.276</b>	<b>1.566</b>	<b>1.773</b>	<b>1.640</b>	<b>18.189</b>

Tablo 8.3. 2016 yılında yabancılara yapılan konut satış sayıları





Şekil 8.3. 2016 yılında yabancılara yapılan konut satış oranları

2016 yılında, yabancılara en çok konut satışı yapılan ilin yine İstanbul olduğunu görmekteyiz. İstanbul ilinde, Ocak 2016- Aralık 2016 döneminde 5 bin 811 adet konut satılarak yabancılara yapılan tüm satışların %32'sini kapsamaktadır. İstanbul'u ise, %24'lük dilim ile Antalya takip etmektedir. Antalya ilinde 2016 yılında yabancılara toplam 4 bin 352 adet konut satılmıştır. Üçüncü sırada bin 318 konut ile Bursa, dördüncü sırada ise 871 konut ile Aydın yer almaktadır. Yalova, Trabzon, Sakarya, Muğla, Ankara, Mersin illeri ise, yabancılara en çok konut satışı yapılan ilk on ilimiz arasındadır. Diğer tüm illerimizde yapılan toplam bin 713 konut ise, tüm satışların %9'unu kapsamaktadır. Son olarak, 2017 yılında, toplam 18 bin 189 konut, ayda ortalama ise bin 515 konutun yabancılara satışının yapıldığını söyleyebiliriz.

## 8.2. Ülke Uyruklarına Göre Konut Edinim Analizleri

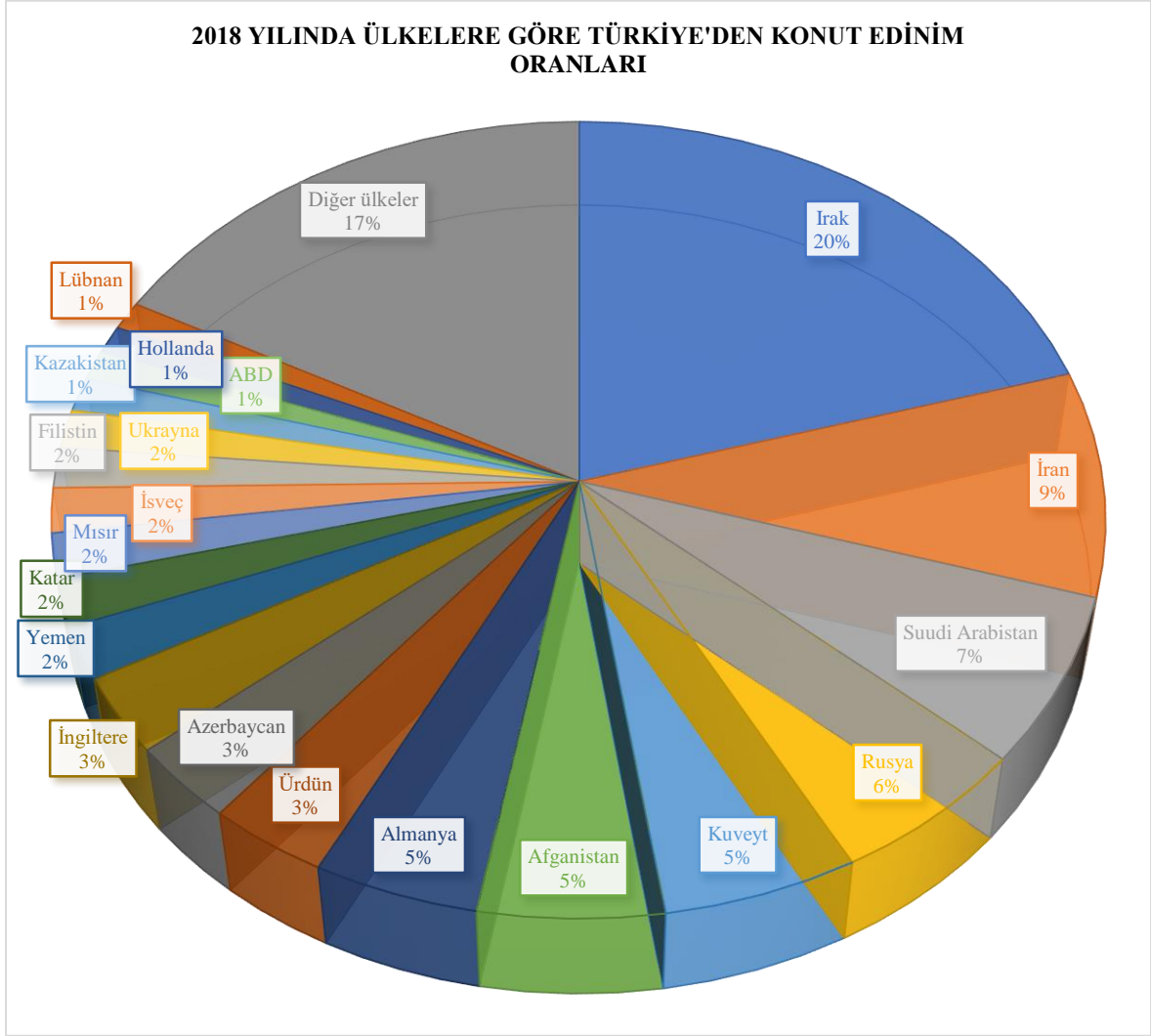
Bir diğer istatistiksel verimiz ise, ülkelere göre Türkiye’den konut edinim sayılarıdır. Analizler yine tablo ve grafikler yardımıyla yapılacaktır.

### 8.2.1. 2018 Yılı İstatistikleri

2018	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	TOPLAM
<b>Irak</b>	272	308	348	337	407	315	584	944	1.351	1.439	1.003	897	<b>8.205</b>
<b>İran</b>	83	122	156	138	217	228	321	394	538	557	463	435	<b>3.652</b>
<b>Suudi Arabistan</b>	160	178	181	252	206	110	211	275	312	332	233	268	<b>2.718</b>
<b>Rusya</b>	121	128	120	112	165	169	173	192	263	336	261	257	<b>2.297</b>
<b>Kuveyt</b>	108	99	79	116	114	90	171	271	360	378	218	195	<b>2.199</b>
<b>Afganistan</b>	124	118	108	99	131	139	143	183	227	319	261	232	<b>2.084</b>
<b>Almanya</b>	89	53	78	97	123	102	109	177	299	341	203	195	<b>1.866</b>
<b>Ürdün</b>	84	46	52	62	65	64	111	124	199	242	143	170	<b>1.362</b>
<b>Azerbaycan</b>	65	63	61	68	75	82	73	96	180	177	144	166	<b>1.250</b>
<b>İngiltere</b>	55	48	52	57	112	88	94	97	193	217	128	96	<b>1.237</b>
<b>Yemen</b>	50	30	32	39	52	60	63	66	95	113	105	146	<b>851</b>
<b>Katar</b>	40	28	41	37	50	35	40	84	136	107	85	81	<b>764</b>
<b>Mısır</b>	62	45	41	44	38	38	70	90	67	75	69	86	<b>725</b>
<b>İsveç</b>	38	29	34	35	48	42	54	65	115	102	85	76	<b>723</b>
<b>Filistin</b>	32	21	23	29	44	29	43	58	73	93	115	95	<b>655</b>
<b>Ukrayna</b>	22	32	51	54	56	44	51	50	54	88	60	62	<b>624</b>
<b>Kazakistan</b>	40	28	28	29	28	35	38	57	79	73	60	47	<b>542</b>
<b>ABD</b>	10	15	22	22	26	13	29	40	58	86	70	77	<b>468</b>
<b>Hollanda</b>	9	43	24	31	41	28	25	53	44	81	43	45	<b>467</b>
<b>Lübnan</b>	8	11	12	16	25	22	23	38	67	92	77	65	<b>456</b>
<b>Diğer ülkeler</b>	288	313	306	385	410	352	459	540	952	1.079	892	923	<b>6.899</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.760</b>	<b>1.758</b>	<b>1.849</b>	<b>2.059</b>	<b>2.433</b>	<b>2.085</b>	<b>2.885</b>	<b>3.894</b>	<b>5.662</b>	<b>6.327</b>	<b>4.718</b>	<b>4.614</b>	<b>40.044</b>

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

Tablo 8.4. 2018 yılında yabancı ülke uyruklarına yapılan konut satış sayıları



Şekil 8.4. 2018 yılında ülkelere göre Türkiye'den Konut Edinim Oranları

2018 yılında, Türkiye'den 8 bin 205 adet ile en çok Irak vatandaşlarının konut edindiğini tablomuzdan görmekteyiz. Irak vatandaşları bu yılda, yabancılara satılan tüm konutların %20'sini oluşturmaktadır. İkinci sırada 3 bin 625 konut ile İran vatandaşları %9, üçüncü sırada 2 bin 718 konut ile Suudi Arabistan vatandaşları %7'lik dilimi oluşturmaktadır.

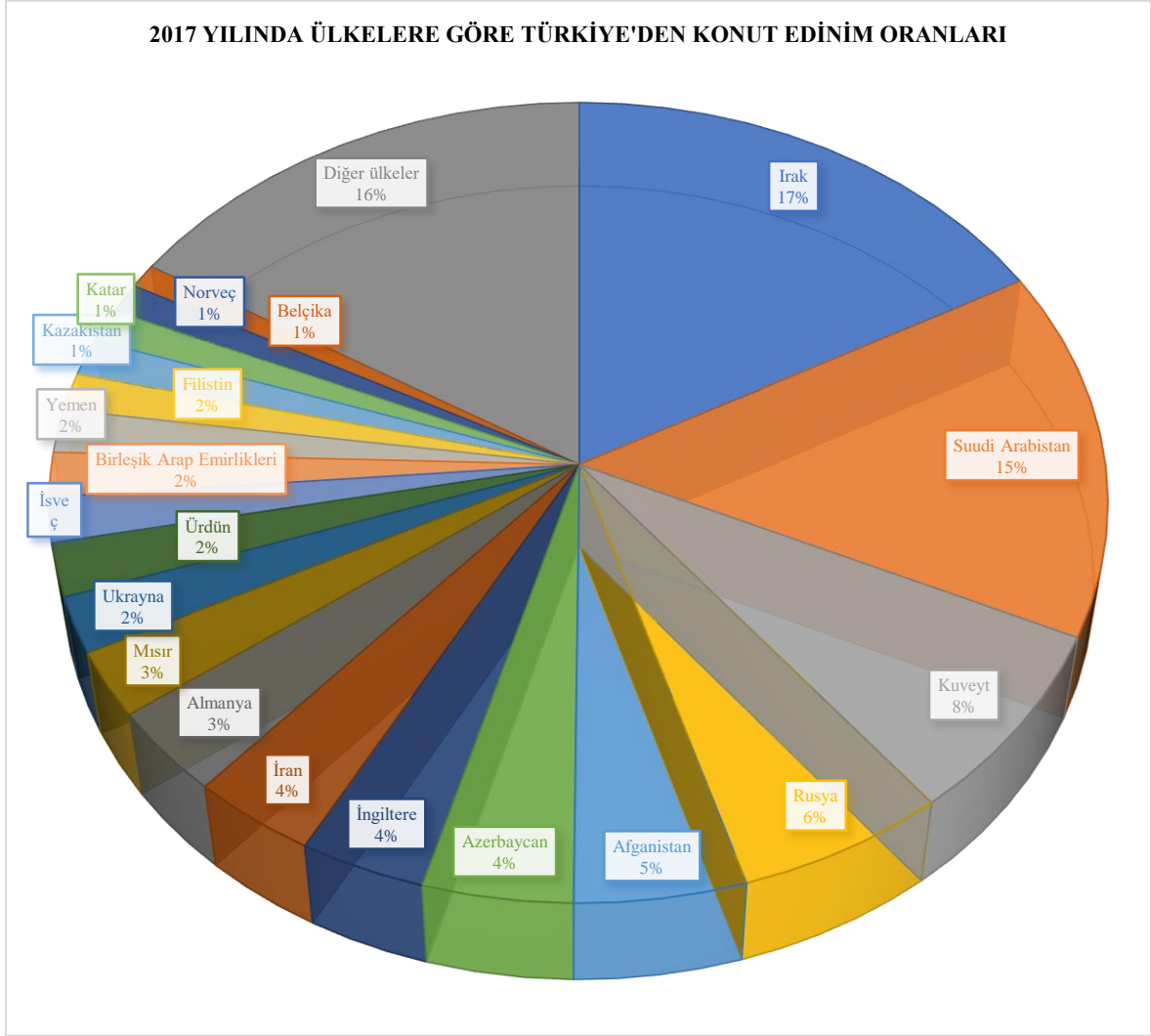
Her ne kadar ilk sıraları Ortadoğu vatandaşları olsa da, Rusya, Kazakistan, Azerbaycan gibi Asya ülkeleri vatandaşları; İsveç, İngiltere, Almanya, Hollanda gibi Avrupa ülkeleri vatandaşları da ülkemizden konut edinen yabancılar arasındadır. Diğer ülkelere yapılan satışlar ise, 6 bin 899 konut ile tüm satışların %17'sini oluşturmaktadır. Son olarak, 2018 yılında yabancılara toplam 40 bin 44 konut, ayda ise ortalama 3 bin 337 konut satıldığını söyleyebiliriz.

## 8.2.2. 2017 Yılı İstatistikleri

2017	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	TOPLAM
Irak	279	282	323	245	277	239	293	317	383	344	405	418	3.805
Suudi Arabistan	144	143	148	185	285	612	248	198	344	528	239	271	3.345
Kuveyt	115	114	139	169	125	136	142	135	160	154	151	151	1.691
Rusya	60	77	115	99	134	115	118	95	129	125	135	129	1.331
Afganistan	107	81	112	81	70	73	71	81	75	120	105	102	1.078
Azerbaycan	54	55	50	65	63	46	61	45	72	278	62	91	942
İngiltere	40	37	39	55	65	87	76	78	103	94	68	52	794
İran	42	42	54	33	68	62	74	49	84	85	81	118	792
Almanya	43	35	31	74	54	64	41	66	77	106	88	93	772
Mısır	45	46	39	38	52	31	46	61	49	34	79	67	587
Ukrayna	41	35	35	31	48	42	36	37	41	60	58	41	505
Ürdün	33	24	36	38	32	17	32	52	41	75	59	44	483
İsveç	24	14	20	36	48	33	40	30	46	43	38	34	406
Birleşik Arap Emirlikleri	23	11	47	36	37	13	26	35	51	66	24	32	401
Yemen	12	18	40	32	40	29	21	25	50	27	49	47	390
Filistin	27	21	49	19	20	17	28	23	24	40	38	31	337
Kazakistan	19	16	28	25	17	35	32	18	63	20	31	30	334
Katar	18	19	14	13	21	9	22	31	33	47	41	37	305
Norveç	9	9	26	21	25	24	24	26	38	24	27	20	273
Belçika	10	8	24	22	15	23	29	22	15	23	14	14	219
Diğer ülkeler	253	231	231	317	299	234	288	275	371	401	379	359	3.638
<b>Toplam</b>	<b>1.398</b>	<b>1.318</b>	<b>1.600</b>	<b>1.634</b>	<b>1.795</b>	<b>1.941</b>	<b>1.748</b>	<b>1.699</b>	<b>2.249</b>	<b>2.694</b>	<b>2.171</b>	<b>2.181</b>	<b>22.428</b>

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

Tablo 8.5. 2017 yılında yabancı ülke uyruklarına yapılan konut satış sayıları



Şekil 8.5. 2017 yılında ülkelere göre Türkiye'den konut edinim oranları

2017 yılında, Türkiye'den 3 bin 805 adet ile yine en çok Irak vatandaşlarının konut edindiğini tablomuzdan görmekteyiz. Irak vatandaşları bu yılda, yabancılara satılan tüm konutların %17'sini oluşturmaktadır. İkinci sırada ise bu kez 3 bin 345 konut ile Suudi Arabistan vatandaşları %15, üçüncü sırada bin 691 konut ile Kuveyt vatandaşları %8'lik dilimi oluşturmaktadır.

Diğer ülkelere yapılan satışlar ise, 3 bin 638 konut ile tüm satışların %16'sını oluşturmaktadır. Son olarak, 2017 yılında yabancılara toplam 22 bin 428 konut, ayda ise ortalama bin 869 konut satıldığını söyleyebiliriz.

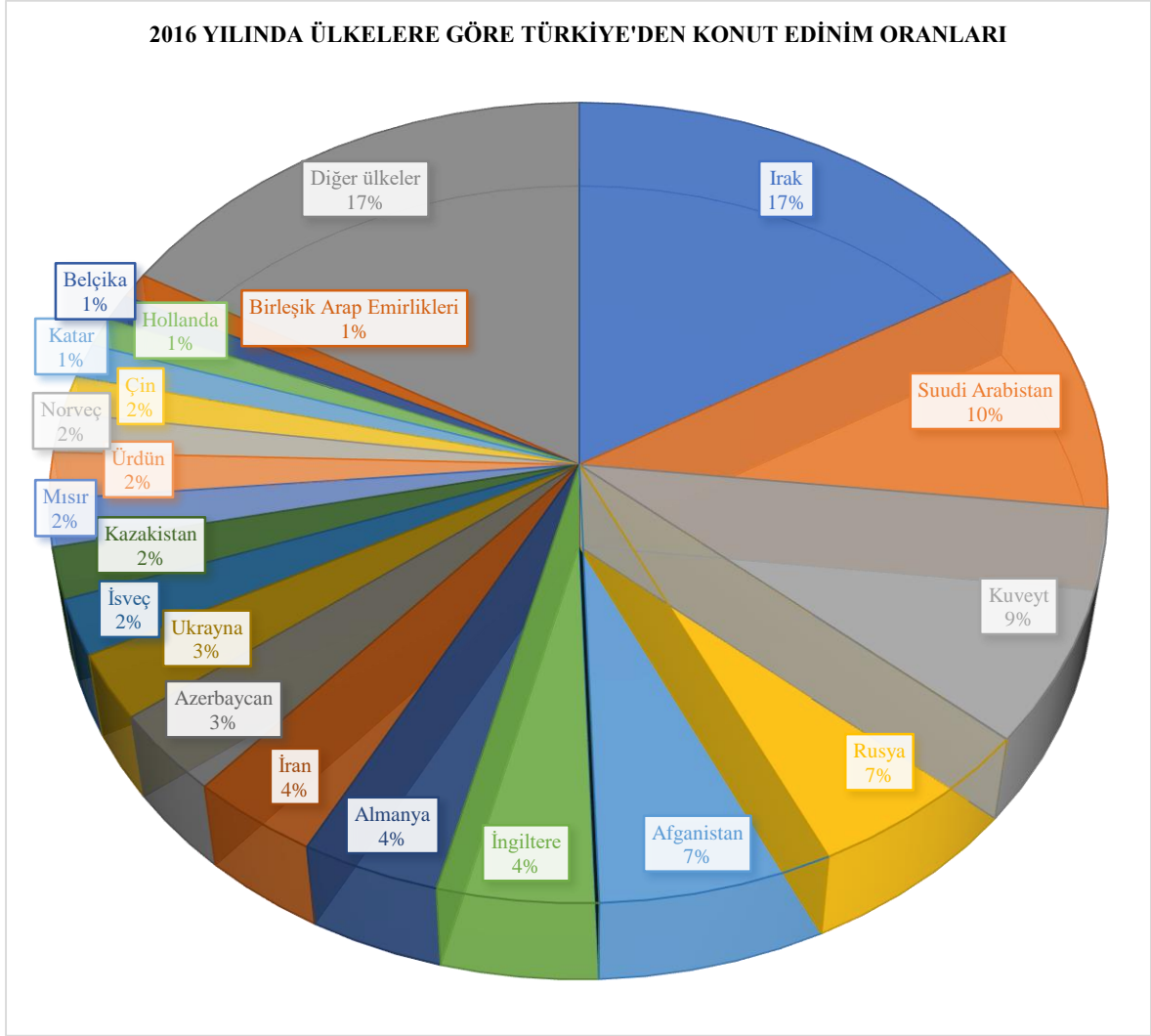
### 8.2.3. 2016 Yılı İstatistikleri

2016	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	TOPLAM
Irak	308	365	244	276	193	214	153	267	230	257	285	244	3.036
Suudi Arabistan	136	158	151	165	160	112	92	173	140	159	236	204	1.886
Kuveyt	134	159	136	172	182	110	111	155	85	135	212	153	1.744
Rusya	106	88	96	96	121	114	64	117	99	132	107	84	1.224
Afganistan	104	141	148	115	125	107	53	75	64	88	91	94	1.205
İngiltere	49	45	62	65	85	102	71	58	84	94	63	49	827
Almanya	49	50	74	50	67	96	25	52	61	63	77	50	714
İran	45	52	53	66	53	55	49	50	42	72	82	45	664
Azerbaycan	54	54	60	47	58	63	39	53	37	42	47	56	610
Ukrayna	31	25	39	24	57	56	36	40	42	46	46	42	484
İsveç	29	25	38	35	39	35	31	41	36	39	42	27	417
Kazakistan	46	40	28	27	25	36	25	42	33	25	18	35	380
Mısır	26	28	39	28	19	28	15	41	18	27	41	38	348
Ürdün	17	21	28	14	26	21	27	29	18	25	55	64	345
Norveç	26	22	23	28	31	26	16	24	27	28	33	12	296
Çin	23	27	24	20	36	23	26	11	18	20	22	31	281
Katar	12	14	17	31	36	29	12	19	11	18	19	38	256
Hollanda	21	23	15	32	17	13	7	14	18	19	12	26	217
Belçika	12	8	28	13	7	17	20	30	20	12	12	19	198
Birleşik Arap Emirlikleri	20	13	22	16	11	14	8	17	12	10	13	36	192
Diğer ülkeler	226	245	279	280	297	287	171	214	204	267	280	317	3.067
<b>Toplam</b>	<b>1.474</b>	<b>1.603</b>	<b>1.604</b>	<b>1.600</b>	<b>1.645</b>	<b>1.558</b>	<b>1.051</b>	<b>1.522</b>	<b>1.299</b>	<b>1.578</b>	<b>1.793</b>	<b>1.664</b>	<b>18.391</b>

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

Tablo 8.6. 2016 yılında yabancı ülke uyruklarına yapılan konut satış sayıları

### 2016 YILINDA ÜLKELERE GÖRE TÜRKİYE'DEN KONUT EDİNİM ORANLARI



Şekil 8.6. 2016 yılında ülkelere göre Türkiye'den konut edinim oranları

2016 yılında, Türkiye'den 3 bin 36 adet ile yine en çok Irak vatandaşlarının konut edindiğini tablomuzdan görmekteyiz. Irak vatandaşları bu yılda, yabancılara satılan tüm konutların %17'sini oluşturmaktadır. İkinci sırada ise yine bin 886 konut ile Suudi Arabistan vatandaşları %10, üçüncü sırada bin 744 konut ile Kuveyt vatandaşları %9'luk dilimi oluşturmaktadır.

Diğer ülkelere yapılan satışlar ise, 3 bin 67 konut ile tüm satışların %17'sini oluşturmaktadır. Son olarak, 2016 yılında yabancılara toplam 18 bin 391 konut, ayda ise ortalama bin 532 konut satıldığını söyleyebiliriz.

## 9. SONUÇ VE ÖNERİLER

Dünya’da küreselleşme süreci ile gelişen ulaşım teknolojileri, insanları belli bir yere bağlı veya bağımlı olmak zorunluluğundan çıkarmıştır. Eski çağlarda, bir ülke vatandaşlarının bile taşınmaz mülk edinme olasılığı oldukça düşük iken, çağımızda artık ülke vatandaşı olmayan, yabancı tabir edilen kişilerin bile taşınmaz edinme hakları mevcuttur.

Yabancıların taşınmaz edinimi meselesinin tarihsel gelişimini kısaca incelersek, eski Hint, İran, Sümer, Asur gibi tarihin büyük medeniyetlerinde bile yabancıların taşınmaz edinim hakkı bulunmamaktaydı. Üstelik yabancılar, ülkeye zararlı birer casus olarak görülüyorlardı. Özgür düşüncenin yatağı olan eski Yunan’da kısmen de olsa bazı yabancı gruplarının taşınmaz edinim hakkının var olduğunu söyleyebiliriz. Roma medeniyetinde ise, yabancılar Roma Dini mensubu olmadıkları için taşınmaz edinme hakları yoktu.

İslam Coğrafyasında ise, Müslümanların yaşadığı Dâr’ül İslam ve gayrimüslimlerin yaşadığı Dâr’ül Harp olarak ikiye ayrılan topraklarda, yabancıların Dâr’ül İslam topraklarından ancak cizye adlı vergiyi vererek yararlanabildiğini görmekteyiz.

Bir İslam Devleti olan Osmanlı Devleti’ndeki durumu da kısaca şöyle özetleyebiliriz. 1867 yılına kadar çok kısıtlı olan yabancıların taşınmaz edinim hakkı, bu yılda Safer Kanunu olarak bilinen yasa ile Hicaz Bölgesi hariç olarak tanınmıştır. 1914 yılında Birinci Dünya Savaşı’nın çıkışı ile bu yasa askıya alınmıştır.

Osmanlı Devletinden sonra Anadolu topraklarında kurulan Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nde ise bu konuya oldukça temkinli yaklaşılmıştır. Başta Lozan Antlaşmasına ek protokol ile tanınan bu hak, ayrıca çıkarılan kısıtlayıcı kanunlarla da düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere Köy Kanunu, Tapu Kanunu, Mukabelei Bilmisil Kanunu gibi kanunlar örnek gösterilebilir.

Tapu ile ilgili ilk temel kanun olan 2644 sayılı ve 1934 tarihli Tapu Kanunu yürürlüğe girmeden evvel, Lozan Antlaşmasının ek protokolü ve köylerden yabancıların taşınmaz edinimini yasaklayan 442 sayılı Köy Kanunu’nun ilgili maddesi ile düzenlenen konuda, 1930 yılında yedi yıllık öngörülen protokol süresinin dolması ile bir boşluk oluşmuştur.



Yapılan çalışmalarla 22 Aralık 1934 tarihinde 2644 sayılı Tapu Kanunu yürürlüğe girmiş ve 35 ve 36'ncı maddeleri yabancıların taşınmaz edinimi meselesini düzenlemiştir.

Bu düzenlemelere göre, yabancıların taşınmaz ediniminde iki temel sınırlayıcı koşul ortaya çıkmıştır. Bu koşullar, karşılıklılık ve diğer sınırlayıcı kanun hükümlerine uyulmasıdır. Karşılıklılık şartı, Türkiye'den taşınmaz edinmek isteyen yabancıların bağlı bulunduğu uyruk devletinin de Türk vatandaşlarına taşınmaz edinim hakkı tanınması anlamına gelmekteydi.

1984 yılına kadar bu şekilde devam eden süreç, bu yıldan sonra çok girift bir hâl almıştır. Turgut Özal'ın iktidara gelişi ile, liberal bir ekonomi takip eden hükümet, ithal ikameci politikaları terk etmiş ve ülkeye döviz girişinin önünü açmıştır. Bunun doğal bir sonucu olarak da çıkarılan yeni kanunlarla yabancıların taşınmaz satışının, karşılıklılık şartının kaldırılarak, diğer birtakım yetki ve takdirleri Bakanlar Kurulu'na bırakarak, hukuki olarak kolaylaştırılmasını sağlamıştır.

İşte, hükümet ile Anayasa Mahkemesi'nin bu "yasa çıkarma – yasa iptal etme" çekişmesi uzunca bir süre devam etmiştir. 2012 yılına değin, beş kere iptal edilen yasa altı defa yeniden düzenlenmiştir. Son olarak, 2012 yılında son şekli verilen kanun, 2017 Anayasa değişikliği ile Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi'ne geçilmesi ile, daha önce Bakanlar Kurulu'na verilen yetkilerin yürütmenin başı olan Cumhurbaşkanına devredilmesiyle birlikte son kez değişmiş ve bu hali ile yürürlükte dir.

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye'den taşınmaz edinebilmesinin hukuki zemini 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesindedir. Bu maddenin içerdiği hükümleri kısaca inceleyecek olursak, ilk fıkrada yabancıların taşınmaz ediniminin nitelik ve nicelik olarak birtakım kısıtlamalara tabii tutulduğunu görmekteyiz. Eski kanun hükümlerinde yer verilen karşılıklılık şartı ise, sonraki düzenlemelerde "*uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller*" olarak yer almaktadır. Tabii ki, karşılıklılık şartı ile bu iki husus aynı anlamlara sahip değildir.

İkinci fıkrada ise, bazı yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye'den taşınmaz edinim şartları zikredilmiştir. Üçüncü fıkrada, cumhurbaşkanının konu ile ilgili tespit edici, kısıtlayıcı, kısmi olarak veya tamamen durdurucu veya yasaklayıcı yetkilerinin bulunduğunu

görüyoruz. Dördüncü fıkrada, Türkiye’den taşınmaz edinmek isteyen yabancılara getirilen bir diğer sınırlama olan proje sunma zorunluluğu yer almaktadır. Buna göre, alınan taşınmazın iki yıl içinde bir projeye dönüştürülme şartı vardır. Beşinci fıkrada, taşınmaz edinilemeyecek yerlerden olan askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgeler ile, özel güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlar yer almaktadır. Son olarak altıncı fıkrada ise, kanun hükümlerine aykırı elde edilen taşınmazların tasfiye edileceği bildirilmiştir.

Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesinin ilk cümlesinde yer alan “kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla” tabirinden, diğer kanuni düzenlemelerde yabancılara taşınmaz edinime engel olacak hükümlerin de göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmektedir. Bu kanunlara kısaca bakacak olursak, Köy Kanunu, Mukabele-i Bil Misil Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Tarım Reformu Kanunu, Maden Kanunu, Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, Özel Öğretim Kurumları Kanunu, Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu’nun yanı sıra, Türk Vatandaşlığı Kanunu’na dayanarak çıkarılan Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun Uygulanmasına ilişkin yönetmelik düzenlemelerinin de bu konu hakkında hükümler içerdiğini görmekteyiz.

Türkiye’den taşınmaz ediniminde gerçek kişilerin yanı sıra tüzel kişilerin de böyle bir hakka sahip olduklarını görmekteyiz. Yabancı dernekler ve yabancılara Türkiye’de kurdukları vakıflar da taşınmaz edinebilmektedir. Ek olarak, merkezi yurtdışında faaliyet gösteren yabancı vakıfların Türkiye’den taşınmaz edinim hakkı bulunmamaktadır.

Çeşitli ülkelerde de yabancılara taşınmaz edinim hakları vardır. Örnek olarak, Almanya, İngiltere, İspanya, Yunanistan gibi ülkelerde yabancılara belirli kısıtlamalar dahilinde taşınmaz edinim hakkı verilmektedir.

Son olarak 2019 yılının yabancılara konut satışı ile ilgili TÜİK verilerine baktığımızda, yükselen trendin devam ettiğini ve toplam 40 bin 185 konutun satıldığını; 18 bin 207 ile İstanbul’un birinci sırada yer aldığını görmekteyiz. Ayrıca, yine 2019 yılında 6 bin 699 konut ile Irak vatandaşları Türkiye’den konut satın almada ilk sırada yer almaktadır.

Ülkemiz eski devirlerden beri gerek jeostratejik konumu gerekse coğrafik yapısı ile çeşitli milletlerin ilgisini çekmiştir. Ülkedeki refah, özgürlük ve ekonomik şartlar Türkiye’yi göç alan bir ülke konumuna getirmiştir. Teknolojinin gelişmesi, üretim maliyetlerinin düşmesi, hayat standartlarının yükselmesi, insanları buldukları coğrafyaların dışına çıkmaya teşvik etmiştir. Bunun doğal bir sonucu olarak da insanlar beğendikleri coğrafyalardan barınma ihtiyaçlarını giderecek yerler satın alma arzusunda bulunmuşlardır.

Türkiye’de son dönemlerde gelişen uluslararası ilişkilerde yerini almak ve Avrupa Müktesebatına uyum sağlamak için, çeşitli dünya vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanımıştır. Bu hak eskiden beri farklı usullerde var olmakla birlikte, 2012 yılı değişikliği ile daha da kolaylaşmıştır. Artık, bir yabancı gerçek kişi ülkemizden taşınmaz satın almak istediğinde, belirli sınırlamalar dâhilinde aynı vatandaş gibi taşınmaz edinebilmektedir. Bu sınırlamalar, ülke egemenliğini tehlikeye sokmamak için gözetilen çekinceler olarak yorumlanabilir.

Türkiye Cumhuriyeti’nde hükümet sisteminin değişmesiyle beraber hızlanan bürokrasi ve icraatlar, ülkenin kalkınma ve gelişme yolundaki hareketine ivme kazandıracaktır. Yabancıların taşınmaz edinimi meselesi de bu yolda, ülkenin demokratikleşme ve temel insan hakları konusundaki özgürlükçü yaklaşımına bir delil olmaktadır.

Tahmin ve ümit ediyoruz ki, gelecek çeyrek asırda Türkiye, çağdaş uygarlıklar seviyesinde ilk sıralarda yerini alacaktır. Türkiye’de, ülkenin bilime ve eleştirel düşünceye açık bir ülke pozisyonuna geldiği takdirde, beyin göçü veren bir ülke olmaktan çıkıp, beyin göçü alan bir ülke olması yakın gelecekte mümkün gözükmektedir.

Son olarak, dış politikanın da başta komşu ülke liderleri ve vatandaşları ile bir uyum içerisinde yürümesi, ülkeye sermaye ve işgücü akışının hızlanmasına ve bunun neticesinde de yabancıların taşınmaz edinme meselesine daha yoğun bir mesai harcanmasına neden olacağını tahmin etmekteyiz. Bunu yaparken de toplumun ve muhalif çevrelerin endişelerini de göz önünde bulundurmak gereklidir.

## KAYNAKLAR

- AkademiHukuk. <https://akademikhukuk.org/> adresinden 02.11.2018'de alınmıştır.
- Altuğ, Y. (1976). *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*. (Dördüncü Baskı). İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
- Aybay, R. (2005). *Yabancılar Hukuku*. (Birinci Baskı). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- AYM. [www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr](http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr) adresinden 01.11.2018'de alınmıştır.
- BM. (2019). "İkamet ve Salahati Adliye Hakkında Mukavelename", <http://www.basarmevzuat.com/dustur/kanun/3/0340/lozanant004.htm> adresinden 28.03.2019'de alınmıştır.
- Candan, H., & Oktay, E. (2017). "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi". *MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 6(4), 639-661.
- Caniklioğlu, M. D. (2007). Ulusal ve Uluslararası Hukuk Işığında Türkiye'nin 2003 Tezkere Serüvenine ilişkin görüşler-düşünceler. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9, 29-97.
- Chiha, N. H. (1967). Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu (Çev. H. Cin). *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 24(1).
- Çağatay, M. (2011). Geçmişten Günümüze Azınlık Vakıflarının Mal Edinmeleri Sorunu. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 96, 91-148.
- Demirli, Y., & Ayyıldırım, K. (2016). "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Satışından Elde Ettikleri Kazançların Vergilendirilmesi". *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 12(1), 195-212.

Doğan, V. (2013). Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi. *Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi*. (Vol. Beşinci Bölüm, pp. 74-132). Ankara.

Dürgen, B. (2016). "Türkiye'deki Yabancı Cemaat Vakıflarının Taşınmaz Mal Edinmeleri". *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7(2).

EkonomiHukuk. "Aynı Hak Nedir ? Çeşitleri, Özellikleri Nelerdir?",  
<https://ekonomihukuk.com/medeni-hukuku/ayni-hak-cesitleri-detayli-anlatim/>  
adresinden 16.10.2018'de alınmıştır.

Ekşi, N. (2012). *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı (6302 Sayılı ve 3.5.2012 Tarihli Kanunla Yapılan Değişikliklere Göre Hazırlanmış)*. (İkinci Baskı). İstanbul: Beta Yayınları.

Erdoğan, G. (2008). Sosyal devletle sanat ve sanatçının korunması. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 74, 191-225.

Erdost, M. İ. (2018). Osmanlı'dan Günümüze Yabancılara Taşınmaz Satışı. *Memleket Siyaset Yönetim Dergisi*(29).

Ertaş, Ş., & Öztürk, G. Y. (2017). "Yabancıların Taşınmaz Edinmesindeki Gelişmeler ve Türkiye'deki Son Durum". *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 23(3).

ErzincanValiliği. (2017). "4. Grup ahıska Türkleri Erzincan'a Geldi",  
<http://www.erkincan.gov.tr/4-grup-ahıska-turkleri-erkincana-geldi> adresinden  
10.10.2018'de alınmıştır.

Fendoğlu, H. T. (2008). *Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı*. (Birinci Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.

- Fırat, İ. (2010). *Anayasal Vatandaşlık; 1982 Anayasası Üzerine Bir İnceleme*. (Yüksek Lisans Tezi), Atılım Üniversitesi, Ankara.
- Genç, Ş. (2014). "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi". *Sayıştay Dergisi*(95).
- Gül, İ. (2014). Danıştay Kararlarında "Kamu Yararı" Kavramı. *Ankara Barosu Dergisi*(2).
- Güven, P. (2011). "Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35. Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi". *Public and Private International Law Bulletin*, 31(2), 203-300.
- Hamidoğlu, N. (2012). Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Tasarısı'nda yer alan ikamet izni türleri ile türk vatandaşlığı Kanunu'nun Olağan Telsik yoluyla Türk Vatandaşlığının kazanılmasında aranan ikamet şartı arasındaki ilişki. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*.
- HaritaveKadastroMühendisleriOdası. [www.hkmo.org.tr](http://www.hkmo.org.tr) adresinden 20.10.2018'de alınmıştır.
- HaritaveKadastroMühendisleriOdası. (2012). "Yabancılara Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Kıskaçında Türkiye Toprakları", [https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/46bdd08bae2e357\\_ek.pdf](https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/46bdd08bae2e357_ek.pdf) adresinden alınmıştır.
- HukukMedeniyeti. (2018). "Stratejik Bölge Nedir?", <http://www.hukukmedeniyeti.org/stratejik-bolge/nedir/> adresinden 3 Ağustos 2018'de alınmıştır.
- İyilikli, A. C. (2017). Mirasçılık (Veraset) Belgesinin Hukuk Yargılamasındaki Görünümü. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 2017-9, 281-382.

KamacıHukuk. "Yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinmelerine ilişkin kanuni düzenlemeler", <https://www.kamaci.av.tr/index.php/makaleler/98-yabancilarin-turkiye-de-tasinmaz-mal-edinmelerine-iliskin-kanuni-duzenlemeler.html> adresinden 22.10.2018'de alınmıştır.

Kaya, C. (2016). Danıştay İçtihatlarında Hükümet Tasarrufu Teorisinden Devletin Hükümranlık/Egemenlik Hakkı Teorisine. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 637-663.

Kuşçu, N. (2010). *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi*. (Yüksek Lisans Tezi), Akdeniz Üniversitesi, Antalya.

Kutlay, H. (2012). *Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri*. (Yüksek Lisans Tezi), Galatasaray Üniversitesi, İstanbul.

Levi, S. (2006). *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*. (Birinci Baskı). İstanbul: Legal Yayınları.

MevzuatBilgiSistemi. [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr) adresinden 12.10.2018'de alınmıştır.

Mülteci-der. (2018). "Türkiye'ye İltica Eden veya Başka Bir Ülkeye İltica Etmek Üzere Türkiye'den İkamet İzni Talep Eden Münferit Yabancılar ile Topluca Sığınma Amacıyla Sınırlarımıza Gelen Yabancılara ve Olabilecek Nüfus Hareketlerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik", <http://www.multeci.org.tr/wp-content/uploads/2016/12/1994-Yonetmeli.pdf> adresinden 18 Ağustos 2018'de alınmıştır.

Nokay, M. (2018, 18 Ağustos 2018). "Gerçek Kişiler Ve Tüzel Kişiler Bakımından Yabancı Kavramı", [http://www.turkhukuksitesi.com/makale\\_281.htm](http://www.turkhukuksitesi.com/makale_281.htm) adresinden alınmıştır.

- Orman, P. (2012). *Seçilmiş AB Ülkelerinde Yabancıların ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimi*. (Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi), T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ankara.
- Önal, A., & Çapa, S. (2016). Yabancı Ortaklı Joint Venture'ların (ortak Girişimlerin) Türk Hukuku Uyarınca Taşınmaz Edinimleri. *3-Özel Sayı*.
- Önder, H. (2007). *Yabancılara Toprak Satışı*. (Birinci Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Özcan, Z. T. (2015). Derneklerin Faaliyetleri. *İzmir Barosu Dergisi*, 2015-1, 99-140.
- Öztürk, G. (2014). *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinme Ehliyeti*. (Yüksek Lisans Tezi), Yaşar Üniversitesi,
- Parlak yıldız, H. (2019). *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri*. (Yüksek Lisans Tezi), Galatasaray Üniversitesi,
- Sargın, F. (1997). *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*. (Birinci Baskı). Ankara: Yetkin Yayınları.
- Solmaz, E. (2015). *Yabancılara Taşınmaz Satışı*. (Yüksek Lisans Tezi), Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.
- Tanrıvermiş, H., Öcal, Ş. A., & Demir, E. (2017). *Gayrimenkul Mevzuatı*. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu.
- TapuKadastroGenelMüdürlüğü. [www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr) adresinden 24.10.2018'de alınmıştır.
- TürkDilKurumu. (2018). "Yabancı",  
[http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&kelime=yabanc%C4%B1](http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=yabanc%C4%B1)  
adresinden 14 Ağustos 2018'de alınmıştır.



UluslararasıGöçÖrgütü. (2018a). "Alien",  
[http://publications.iom.int/system/files/pdf/handbook\\_on\\_migration\\_terminology.pdf](http://publications.iom.int/system/files/pdf/handbook_on_migration_terminology.pdf)  
adresinden 14 Ağustos 2018'de alınmıştır.

UluslararasıGöçÖrgütü. (2018b). "Foreigner",  
[http://publications.iom.int/system/files/pdf/handbook\\_on\\_migration\\_terminology.pdf](http://publications.iom.int/system/files/pdf/handbook_on_migration_terminology.pdf)  
adresinden 14 Ağustos 2018'de alınmıştır.

UluslararasıHukukEnstitüsü. (1892). "I. Règles internationales sur l'admission et  
l'expulsion des étrangers", [http://www.idi-iiil.org/app/uploads/2017/06/1892\\_gen\\_01\\_fr.pdf](http://www.idi-iiil.org/app/uploads/2017/06/1892_gen_01_fr.pdf) adresinden 14 Ağustos 2018'de  
alınmıştır.

Unhcr. (2018). "Vatansızlığın Sonlandırılması", <http://www.unhcr.org/tr/vatansizligin-sonlandirilmasi> adresinden alınmıştır.

Unicankara. (1954). "Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme",  
[http://www.unicankara.org.tr/doc\\_pdf/metin127.pdf](http://www.unicankara.org.tr/doc_pdf/metin127.pdf) adresinden 14 Ağustos 2018'de  
alınmıştır.

Üçüncü, S. (2014). 6302 Sayılı Kanunun Yürürlüğe Girmesinden Sonra Yabancı Uyruklu  
Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi.  
*Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, 34(2).

Vantsiouri, P. (2005). Yunan Hukuku'nda Yabancıların Gayrimenkul Edinmesi (Çev. E.  
Molu). *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, 25(1-2), 643-  
662.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Yabancı İşler  
Dairesi Başkanlığı. Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimi konulu 29.08.2016  
tarih ve 36189470-125.01.01-E.1930819 sayılı yazısı.

[https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/yapisiz\\_tasinmazda\\_proje\\_gelistirme\\_suresi\\_hk.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/yapisiz_tasinmazda_proje_gelistirme_suresi_hk.pdf) adresinden alınmıştır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı. Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimleri konulu 27.11.2013 tarih ve 75439090.350-353/1465 sayılı yazısı (Genelge No: 1752-2013/15). <https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2013-15.pdf> adresinden alınmıştır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı. Yapısız Taşınmaz Edinimi konulu 24.02.2017 tarih ve 36189470-622.02-E.431649 sayılı yazısı. [https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/proje\\_gelistirme\\_suresi\\_dolan\\_yapisiz\\_tasinmazin\\_satisi\\_hk\\_0.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/proje_gelistirme_suresi_dolan_yapisiz_tasinmazin_satisi_hk_0.pdf) adresinden alınmıştır.

Yarar, G. (2014). *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri*. (Yüksek Lisans Tezi), Akdeniz Üniversitesi, Antalya.



**EKLER**

## EK-1: GERÇEK KİŞİLER İÇİN TAAHHÜTNAME

### TAAHHÜTNAME

Edinilecek Taşınmaz Malın

İli :.....

İlçesi :.....

Mahalle/Köyü :.....

Ada Numarası :.....

Parsel Numarası :.....

Niteliği :.....

Yüzölçümü :.....m<sup>2</sup>

Yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazın ..... payını/tamamını tarımsal proje geliştirmek/..... amacıyla edinmek istiyorum. Başka amaçla kullanmam halinde 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35' inci maddesi gereğince gerekli yasal işlemlerin yapılacağını kabul ve taahhüt ediyorum...../.../.....

Alıcı

.....

(İmza)

Alıcının

Adı Soyadı :.....

Adresi :.....

Eki: Kimlik veya Pasaport Fotokopisi

## EK-2: YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER İÇİN TAAHHÜTNAME

EK-1

### TAAHHÜTNAME

**(2644 SAYILI TAPU KANUNUNUN 36 NCI MADDESİ KAPSAMINDAKİ  
ŞİRKETLERİN VEYA İŞTİRAKLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE SINIRLI  
AYNI HAK EDİNİMİ İÇİN)**

Başvuru Numarası		
Başvuru Tarihi		
Şirket/İştirak Bilgileri		
Şirketin/İştirakin Unvanı		
Ticaret Sicil Numarası		
Vergi Numarası		

Yukarıda yazılı bilgileri doğru olarak beyan ettiğimi, şirketin/iştirakin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek üzere ..... İli, ..... İlçesi, ..... mahallesinde/köyünde, ..... ada, ..... parselde kayıtlı ..... yüzölçümüne (m2) sahip taşınmazın mülkiyetini/taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesisini talep ettiğimi ve edindiğim taşınmazı/sınırlı aynı hakkı bu çerçevede kullanacağımı, aksi takdirde 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimine İlişkin Yönetmelikte yer alan yaptırımların uygulanmasını kabul edeceğimi, beyan ve taahhüt ederim.

Tarih, Adı-Soyadı, İmza, Kaşe

## EK-3: TKGM RAPORLARI YAZILI İZNI



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı



Sayı : 66840836-622.03-E.3627827  
Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

16.11.2018

Sayın Kemal ALKAN

İlgi : 07.11.2018 tarihli başvurunuz.

İlgi başvurudan; yabancı uyruklu gerçek kişilerin ve yabancı sermayeli şirketlerin ülkemizden taşınmaz edinimlerine ilişkin istatistiki raporlara ihtiyaç duyulduğu anlaşılmıştır.

2015/2 sayılı genelgemizde yer alan raporlaştırılmış veri taleplerine ilişkin gerekli belgelerin eksiksiz olduğu ve Döner Sermaye ücretinin TKGM hesabına yatırıldığı görülmüş olup, istenilen veriler hazırlanarak yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerini rica ederim.

 e-imzalıdır  
Adnan KAHVECİ  
Genel Müdür a.  
Yabancı İşler Dairesi Başkanı

Ek :

- 1 - İl Bazında Rapor.
- 2 - İlçe Bazında Rapor.
- 3 - Uyruk Bazında Rapor.
- 4 - Yabancı Sermayeli Şirketler

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Dikmen Cad. No:14 Bakanlıklar-ANKARA  
Tel: 0312 551 42 56 - 0312 551 42 72Faks: 0312 413 68 52  
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Emrah KARACAOĞLU  
Tekniker  
Telefon No:(312) 551 42 59

## EK-4: DERNEKLERİN TAŞINMAZ MAL BİLDİRİM BEYANI FORMU

(EK- 26)

### TAŞINMAZ MAL BİLDİRİMİ

..... DERNEĞİ

Sayı : ...../.../...  
Konu : Taşınmaz Mal Bildirimi

..... VALİLİĞİNE/KAYMAKAMLIĞINA

Derneğimiz aşağıda nitelikleri belirtilen taşınmaz malı .../.../... tarihinde edinmiştir. Bilgilerinize arz ederim.

İmza  
Adı ve Soyadı  
Yönetim Kurulu Başkanı

TAŞINMAZ MAL BİLDİRİMİ					
DERNEĞİN	Adı	:			
	Kütük No	:			
TAŞINMAZ MALIN	İli	:			
	İlçesi	:			
	Bucağı	:			
	Mahallesi	:			
	Köyü	:			
	Sokağı	:			
	Mevkii	:			
	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü	Alış/Rayıç Bedeli
	Vasfi	:			
Sınırı	:				
İktisabı	:				
Sahibi	:				
TAPU SENEDİNİN					
Sıra No	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Tarihi	

**EK-5: İLÇE BAZINDA YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİM VERİLERİ**

30.10.2018 tarihine kadar elde edilen verilerden derlenmiştir.(kaynak: TKGM)



İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m²)	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m²)	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m²)	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
<b>ADANA</b>	<b>201</b>	<b>262209</b>	<b>167</b>	<b>213</b>	<b>17007</b>	<b>368</b>	<b>279217</b>	<b>296</b>
CEYHAN	10	17352	2	7	484	12	17836	9
ÇUKUROVA	10	2647	66	77	7093	76	9740	85
FEKE	11	6827	0	0	0	11	6827	2
KARATAŞ	19	4524	3	8	3379	22	7903	15
KOZAN	6	710	2	2	101	8	811	5
POZANTI	1	455	1	1	248	2	703	2
SARIÇAM	7	10904	17	18	1224	24	12129	26
SEYHAN	83	30542	71	94	4041	154	34583	129
TUFANBEYLİ	4	3214	0	0	0	4	3214	2
YÜREĞİR	50	185034	5	6	437	55	185471	21
<b>ADİYAMAN</b>	<b>10</b>	<b>8500</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>689</b>	<b>21</b>	<b>9189</b>	<b>15</b>
BESNİ	0	0	2	3	116	2	116	2
GÖLBAŞI	3	5681	2	5	15	5	5696	1
KAHTA	1	200	0	0	0	1	200	1
MERKEZ	6	2619	7	8	558	13	3177	11
<b>AFYONKARAHİSAR</b>	<b>36</b>	<b>10451</b>	<b>44</b>	<b>90</b>	<b>3808</b>	<b>80</b>	<b>14259</b>	<b>112</b>
BOLVADİN	1	20	2	2	232	3	252	2
DAZKIRI	2	378	0	0	0	2	378	1
DİNAR	0	0	1	1	47	1	47	1
EMİRDAĞ	2	1734	1	1	9	3	1743	4
İHSANİYE	15	1154	10	51	822	25	1976	54
KIZILÖREN	1	10	0	0	0	1	10	1
MERKEZ	8	3152	29	34	2643	37	5795	40
SANDIKLI	3	900	1	1	55	4	955	5
SİNANPAŞA	3	2724	0	0	0	3	2724	3
ŞUHUT	1	379	0	0	0	1	379	1
<b>AĞRI</b>	<b>27</b>	<b>44391</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>1486</b>	<b>31</b>	<b>45877</b>	<b>6</b>
DOĞUBAYAZIT	16	27411	2	12	1390	18	28801	2
MERKEZ	11	16980	2	2	96	13	17076	4
<b>AKSARAY</b>	<b>105</b>	<b>188127</b>	<b>46</b>	<b>52</b>	<b>3497</b>	<b>151</b>	<b>191624</b>	<b>105</b>
ESKİL	2	13125	0	0	0	2	13125	1
GÜLAĞAÇ	2	1289	0	0	0	2	1289	2
GÜZELYURT	4	3884	0	0	0	4	3884	5
MERKEZ	92	165914	43	46	2629	135	168543	90

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
ORTAKÖY	4	2931	1	1	17	5	2948	4
SARIYAHŞI	1	984	0	0	0	1	984	1
SULTANHANI	0	0	2	5	851	2	851	2
<b>AMASYA</b>	<b>32</b>	<b>51204</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>1105</b>	<b>54</b>	<b>52310</b>	<b>32</b>
GÖYNÜCEK	9	3761	0	0	0	9	3761	2
MERKEZ	12	4653	16	16	876	28	5530	18
MERZİFON	11	42790	5	7	196	16	42986	11
SULUOVA	0	0	1	1	33	1	33	1
<b>ANKARA</b>	<b>412</b>	<b>644746</b>	<b>3257</b>	<b>4327</b>	<b>252543</b>	<b>3669</b>	<b>897291</b>	<b>4973</b>
AKYURT	8	4851	49	63	3842	57	8694	87
ALTINDAĞ	20	1462	164	249	13811	184	15273	286
AYAŞ	5	6691	0	0	0	5	6691	6
BALA	3	161423	0	0	0	3	161423	2
BEYPAZARI	0	0	1	1	36	1	36	16
ÇAMLIDERE	0	0	1	1	609	1	609	1
ÇANKAYA	53	15886	1007	1261	79722	1060	95608	1388
ÇUBUK	3	2733	19	21	859	22	3592	32
ELMADAĞ	2	1579	0	0	0	2	1579	2
ETİMESGUT	12	2709	294	414	28849	306	31558	452
EVREN	1	1781	0	0	0	1	1781	1
GÖLBAŞI	54	153186	22	34	4472	76	157658	71
GÜDÜL	2	5176	2	19	15	4	5191	23
HAYMANA	51	58854	0	0	0	51	58854	4
KAHRAMANKAZAN	1	600	0	0	0	1	600	1
KEÇİÖREN	23	8902	657	911	48383	680	57285	1018
KIZILCAHAMAM	0	0	3	12	31	3	31	14
MAMAK	41	8631	621	829	39091	662	47722	949
POLATLI	68	183861	12	12	788	80	184649	21
PURSAKLAR	6	4648	63	76	4522	69	9170	95
SİNCAN	16	13751	88	121	7827	104	21578	139
ŞEREFLİKOÇHİSAR	11	2600	10	10	314	21	2914	23
YENİMAHALLE	32	5422	244	293	19372	276	24795	342
<b>ANTALYA</b>	<b>2339</b>	<b>2136108</b>	<b>8407</b>	<b>51207</b>	<b>4783470</b>	<b>10746</b>	<b>6919578</b>	<b>65196</b>
AKSEKİ	1	5921	0	0	0	1	5921	1
AKSU	76	60564	52	383	40654	128	101217	417
ALANYA	726	554682	2918	32508	2560167	3644	3114849	42024

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
DEMRE	10	23849	8	12	1155	18	25004	25
DÖŞEMEALTI	118	60534	32	68	19014	150	79549	142
ELMALI	2	18590	1	1	50	3	18640	2
FİNİKE	14	14788	31	48	4300	45	19088	55
GAZİPAŞA	100	172178	43	275	44958	143	217136	416
KAŞ	439	420534	491	1457	352560	930	773094	2634
KEMER	177	161170	345	1766	370564	522	531734	2270
KEPEZ	59	52204	554	878	51893	613	104097	923
KONYAALTI	34	30455	1229	6294	366480	1263	396935	6833
KORKUTELİ	25	153557	5	5	244	30	153801	13
KUMLUCA	66	97766	20	39	11371	86	109137	106
MANAVGAT	221	144926	455	3030	470658	676	615584	4292
MURATPAŞA	91	27229	1913	3159	195379	2004	222608	3341
SERİK	180	137161	310	1284	294023	490	431184	1702
<b>ARDAHAN</b>	<b>11</b>	<b>8077</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>60</b>	<b>13</b>	<b>8137</b>	<b>3</b>
DAMAL	11	8077	0	0	0	11	8077	1
MERKEZ	0	0	2	2	60	2	60	2
<b>ARTVİN</b>	<b>13</b>	<b>4704</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>189</b>	<b>16</b>	<b>4893</b>	<b>9</b>
BORÇKA	2	573	1	1	40	3	613	2
HOPA	6	139	1	1	39	7	178	3
MURGUL	0	0	1	2	110	1	110	1
ŞAVŞAT	5	3992	0	0	0	5	3992	3
<b>AYDIN</b>	<b>936</b>	<b>842517</b>	<b>2818</b>	<b>12200</b>	<b>1570234</b>	<b>3754</b>	<b>2412750</b>	<b>17428</b>
BOZDOĞAN	1	6262	0	0	0	1	6262	1
DİDİM	587	410623	1549	5958	595800	2136	1006423	9301
EFELER	11	15613	24	25	821	35	16434	34
GERMENCİK	1	164	3	4	97	4	261	5
İNCİRLİOVA	7	1573	3	4	420	10	1993	10
KOÇARLI	0	0	2	6	215	2	215	2
KÖŞK	6	2501	0	0	0	6	2501	3
KUŞADASI	275	301464	1210	5572	863240	1485	1164704	7026
KUYUCAK	2	3670	0	0	0	2	3670	2
NAZİLLİ	8	1023	14	16	820	22	1842	20
SÖKE	38	99624	10	612	108664	48	208288	1021
SULTANHİSAR	0	0	1	1	74	1	74	1
YENİPAZAR	0	0	2	2	83	2	83	2

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
<b>BALIKESİR</b>	<b>370</b>	<b>228418</b>	<b>435</b>	<b>600</b>	<b>71108</b>	<b>805</b>	<b>299527</b>	<b>917</b>
ALTIEYLÜL	7	1033	36	42	1785	43	2818	54
AYVALIK	96	23742	101	130	25716	197	49458	239
BANDIRMA	17	12873	32	34	1449	49	14321	44
BİGADIÇ	14	8727	1	3	13	15	8741	6
BURHANİYE	20	34959	45	61	10687	65	45646	82
DURSUNBEY	1	187	0	0	0	1	187	1
EDREMİT	71	50031	151	238	22085	222	72115	270
ERDEK	7	5633	20	23	1783	27	7416	41
GÖMEÇ	11	24701	10	18	4928	21	29629	35
GÖNEN	6	5104	7	9	449	13	5553	13
HAVRAN	82	39404	1	1	53	83	39458	33
KARESİ	14	5825	23	27	1136	37	6961	52
KEPSUT	1	1107	1	4	42	2	1149	10
MANYAS	6	5569	1	2	28	7	5597	5
MARMARA	10	4149	4	6	922	14	5071	21
SUSURLUK	7	5374	2	2	32	9	5407	11
<b>BARTIN</b>	<b>14</b>	<b>865</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>221</b>	<b>18</b>	<b>1086</b>	<b>8</b>
AMASRA	0	0	1	1	58	1	58	1
KURUCAŞİLE	1	112	2	3	145	3	257	3
MERKEZ	13	753	1	1	18	14	771	4
<b>BATMAN</b>	<b>52</b>	<b>45581</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>298</b>	<b>55</b>	<b>45879</b>	<b>11</b>
BEŞİRİ	33	31340	0	0	0	33	31340	2
MERKEZ	19	14241	3	10	298	22	14539	9
<b>BAYBURT</b>	<b>18</b>	<b>34895</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>34895</b>	<b>5</b>
MERKEZ	18	34895	0	0	0	18	34895	5
<b>BİLECİK</b>	<b>67</b>	<b>228824</b>	<b>48</b>	<b>67</b>	<b>2369</b>	<b>115</b>	<b>231194</b>	<b>87</b>
BOZÜYÜK	25	12070	13	17	808	38	12878	28
MERKEZ	6	31243	34	49	1523	40	32767	51
OSMANELİ	7	1601	0	0	0	7	1601	4
PAZARYERİ	26	153588	0	0	0	26	153588	1
SÖĞÜT	2	15461	1	1	38	3	15499	2
YENİPAZAR	1	14861	0	0	0	1	14861	1

İL-İLÇE	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
<b>BİNGÖL</b>	<b>37</b>	<b>32085</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>119</b>	<b>42</b>	<b>32204</b>	<b>10</b>
KARLIOVA	9	2824	0	0	0	9	2824	1
MERKEZ	10	2659	5	5	119	15	2778	6
YAYLADERE	8	8162	0	0	0	8	8162	1
YEDİSU	10	18440	0	0	0	10	18440	2
<b>BOLU</b>	<b>99</b>	<b>80668</b>	<b>242</b>	<b>495</b>	<b>105011</b>	<b>341</b>	<b>185679</b>	<b>533</b>
GEREDE	12	1241	0	0	0	12	1241	1
MENGEN	0	0	1	1	2103	1	2103	1
MERKEZ	87	79427	216	335	26561	303	105988	373
MUDURNU	0	0	25	159	76347	25	76347	158
<b>BURDUR</b>	<b>95</b>	<b>245423</b>	<b>19</b>	<b>34</b>	<b>7116</b>	<b>114</b>	<b>252540</b>	<b>53</b>
AĞLASUN	2	430	0	0	0	2	430	2
ALTINYAYLA	3	3362	0	0	0	3	3362	3
BUCAK	27	171679	6	15	5896	33	177575	24
GÖLHİSAR	1	205	0	0	0	1	205	1
KEMER	1	1650	0	0	0	1	1650	1
MERKEZ	58	57498	12	14	1125	70	58624	21
YEŞİLOVA	3	10599	1	5	95	4	10694	1
<b>BURSA</b>	<b>3539</b>	<b>1701491</b>	<b>3152</b>	<b>8514</b>	<b>555933</b>	<b>6691</b>	<b>2257422</b>	<b>12002</b>
BÜYÜKORHAN	1	111	0	0	0	1	111	1
GEMLİK	41	95162	198	385	20337	239	115498	394
GÜRSU	22	4146	312	504	27144	334	31290	470
İNEGÖL	147	102566	295	705	65420	442	167986	800
İZNİK	21	41439	5	5	575	26	42013	19
KARACABEY	52	91364	25	35	1898	77	93262	73
KELES	12	5833	0	0	0	12	5833	2
KESTEL	21	6067	56	116	8745	77	14812	139
MUDANYA	81	98999	253	754	75039	334	174038	724
MUSTAFAKEMALPAŞA	109	147710	58	91	3725	167	151436	186
NİLÜFER	77	87265	574	1801	142300	651	229565	1772
ORHANELİ	1	19	0	0	0	1	19	1
ORHANGAZİ	51	516372	22	52	5691	73	522062	53
OSMANGAZİ	930	210066	982	3136	158300	1912	368366	4154
YENİŞEHİR	7	19544	4	4	275	11	19819	14
YILDIRIM	1966	274828	368	926	46484	2334	321312	3200

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
<b>ÇANAKKALE</b>	<b>271</b>	<b>356112</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>3667</b>	<b>295</b>	<b>359779</b>	<b>141</b>
AYVACIK	128	172977	14	18	2498	142	175475	76
BAYRAMIÇ	5	37904	0	0	0	5	37904	5
BİGA	10	3760	3	3	53	13	3813	9
BOZCAADA	29	16472	0	0	0	29	16472	4
ECEABAT	2	125	0	0	0	2	125	1
EZİNE	6	3436	6	6	883	12	4319	12
GELİBOLU	11	5086	1	1	233	12	5319	7
GÖKÇEADA	53	40889	0	0	0	53	40889	18
LAPSEKİ	3	76	0	0	0	3	76	1
MERKEZ	22	65250	0	0	0	22	65250	6
YENİCE	2	10137	0	0	0	2	10137	2
<b>ÇANKIRI</b>	<b>17</b>	<b>5474</b>	<b>22</b>	<b>28</b>	<b>1412</b>	<b>39</b>	<b>6886</b>	<b>42</b>
ÇERKEŞ	0	0	1	1	75	1	75	1
ELDİVAN	1	1268	0	0	0	1	1268	1
ILGAZ	9	2851	1	1	65	10	2916	2
MERKEZ	7	1355	20	26	1272	27	2627	38
<b>ÇORUM</b>	<b>21</b>	<b>16623</b>	<b>59</b>	<b>65</b>	<b>3491</b>	<b>80</b>	<b>20114</b>	<b>69</b>
İSKİLİP	0	0	1	1	2	1	2	1
MECİTÖZÜ	5	4496	0	0	0	5	4496	1
MERKEZ	4	7387	56	59	3435	60	10823	64
ORTAKÖY	10	4663	0	0	0	10	4663	1
OSMANCIK	2	77	1	4	36	3	112	1
SUNGURLU	0	0	1	1	18	1	18	1
<b>DENİZLİ</b>	<b>61</b>	<b>85971</b>	<b>96</b>	<b>123</b>	<b>6405</b>	<b>157</b>	<b>92376</b>	<b>141</b>
ACIPAYAM	2	732	3	4	54	5	786	6
BEKİLLİ	12	15089	0	0	0	12	15089	2
BEYAĞAÇ	1	1465	0	0	0	1	1465	1
BOZKURT	9	18107	0	0	0	9	18107	4
ÇAL	8	1050	0	0	0	8	1050	5
ÇARDAK	0	0	1	6	250	1	250	1
ÇİVRİL	6	618	0	0	0	6	618	3
HONAZ	3	791	6	8	844	9	1635	10
KALE	0	0	1	1	56	1	56	1
MERKEZEFENDİ	4	14931	33	51	3313	37	18244	43
PAMUKKALE	5	6315	50	51	1822	55	8137	60

İL-İLÇE	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
SARAYKÖY	11	26873	2	2	66	13	26939	5
<b>DİYARBAKIR</b>	<b>84</b>	<b>66032</b>	<b>37</b>	<b>55</b>	<b>4134</b>	<b>121</b>	<b>70165</b>	<b>48</b>
BAĞLAR	1	15833	6	6	576	7	16409	6
BİSMİL	22	12448	0	0	0	22	12448	2
ERGANİ	0	0	1	1	64	1	64	1
HAZRO	1	77	0	0	0	1	77	1
KAYAPINAR	1	25532	24	36	3295	25	28827	24
SUR	54	10961	2	8	25	56	10986	6
YENİŞEHİR	5	1181	4	4	174	9	1354	8
<b>DÜZCE</b>	<b>67</b>	<b>88844</b>	<b>172</b>	<b>290</b>	<b>39626</b>	<b>239</b>	<b>128470</b>	<b>450</b>
AKÇAĞKOCA	6	2951	18	21	1335	24	4286	26
CUMAYERİ	0	0	3	3	299	3	299	4
ÇİLİMLİ	4	1963	1	1	43	5	2007	4
GÜMÜŞOVA	4	10205	0	0	0	4	10205	2
KAYNAŞLI	15	34384	1	18	16720	16	51103	31
MERKEZ	38	39341	149	247	21229	187	60570	383
<b>EDİRNE</b>	<b>130</b>	<b>522923</b>	<b>249</b>	<b>705</b>	<b>24703</b>	<b>379</b>	<b>547625</b>	<b>710</b>
ENEZ	3	32114	14	27	3874	17	35988	29
HAVSA	5	6050	0	0	0	5	6050	4
İPSALA	16	125024	1	1	152	17	125176	14
KEŞAN	34	72336	33	45	3905	67	76241	54
LALAPAŞA	6	10087	0	0	0	6	10087	2
MERKEZ	29	110458	199	630	16371	228	126828	596
UZUNKÖPRÜ	37	166854	2	2	401	39	167255	11
<b>ELAZIĞ</b>	<b>42</b>	<b>33893</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>795</b>	<b>58</b>	<b>34688</b>	<b>30</b>
KARAKOÇAN	21	17454	0	0	0	21	17454	5
MADEN	7	5559	0	0	0	7	5559	1
MERKEZ	14	10880	16	17	795	30	11675	24
<b>ERZİNCAN</b>	<b>71</b>	<b>61729</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>262</b>	<b>76</b>	<b>61990</b>	<b>14</b>
ÇAYIRLI	29	31756	0	0	0	29	31756	1
İLİÇ	8	3107	0	0	0	8	3107	1
MERKEZ	4	1145	5	5	262	9	1406	8
TERCAN	28	24163	0	0	0	28	24163	2
ÜZÜMLÜ	2	1558	0	0	0	2	1558	2

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
<b>ERZURUM</b>	<b>20</b>	<b>3055</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>1201</b>	<b>41</b>	<b>4256</b>	<b>40</b>
AZİZİYE	0	0	2	3	250	2	250	11
HORASAN	1	400	0	0	0	1	400	1
KÖPRÜKÖY	8	726	0	0	0	8	726	1
OLTU	2	1	1	1	30	3	31	2
PALANDÖKEN	0	0	7	7	358	7	358	8
UZUNDERE	1	1572	0	0	0	1	1572	1
YAKUTİYE	8	356	11	14	563	19	919	16
<b>ESKİŞEHİR</b>	<b>73</b>	<b>423379</b>	<b>538</b>	<b>668</b>	<b>23513</b>	<b>611</b>	<b>446892</b>	<b>768</b>
BEYLİKOVA	4	243010	0	0	0	4	243010	8
ÇİFTELER	3	11350	0	0	0	3	11350	3
MİHALIÇCIK	1	163	0	0	0	1	163	2
ODUNPAZARI	24	85113	203	243	9935	227	95048	282
SİVRİHİSAR	2	46620	0	0	0	2	46620	2
TEPEBAŞI	39	37123	335	425	13578	374	50701	471
<b>GAZİANTEP</b>	<b>83</b>	<b>88802</b>	<b>223</b>	<b>377</b>	<b>22504</b>	<b>306</b>	<b>111305</b>	<b>360</b>
ARABAN	1	4608	1	1	43	2	4651	4
NİZİP	10	5180	2	2	84	12	5263	3
OĞUZELİ	1	460	0	0	0	1	460	1
ŞAHİNBEY	53	57418	160	282	14982	213	72400	269
ŞEHİTKAMİL	18	21136	60	92	7395	78	28531	83
<b>GİRESUN</b>	<b>45</b>	<b>37345</b>	<b>37</b>	<b>60</b>	<b>2061</b>	<b>82</b>	<b>39406</b>	<b>72</b>
BULANCAK	8	1404	4	4	182	12	1586	8
ÇAMOLUK	4	972	0	0	0	4	972	1
DERELİ	0	0	1	20	810	1	810	18
ESPİYE	1	13000	2	2	44	3	13044	3
EYNESİL	1	267	0	0	0	1	267	1
GÖRELE	9	2636	1	1	48	10	2684	5
GÜCE	5	1414	0	0	0	5	1414	1
KEŞAP	3	194	0	0	0	3	194	1
MERKEZ	11	12711	23	26	774	34	13485	27
PİRAZİZ	2	1050	2	2	63	4	1113	2
TİREBOLU	0	0	4	5	140	4	140	4
YAĞLIDERE	1	3697	0	0	0	1	3697	1



İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
<b>HATAY</b>	<b>331</b>	<b>1114826</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>169</b>	<b>339</b>	<b>1114994</b>	<b>201</b>
ALTINÖZÜ	75	19319	0	0	0	75	19319	14
ANTAKYA	2	16	4	4	70	6	86	7
ARSUZ	92	800646	0	0	0	92	800646	29
BELEN	64	241273	0	0	0	64	241273	81
DEFNE	4	92	1	1	52	5	144	5
DÖRTYOL	8	434	0	0	0	8	434	2
İSKENDERUN	42	16220	3	9	47	45	16266	48
KIRIKHAN	27	28993	0	0	0	27	28993	3
REYHANLI	10	5259	0	0	0	10	5259	4
SAMANDAĞI	7	2574	0	0	0	7	2574	8
<b>IĞDIR</b>	<b>7</b>	<b>9500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>9500</b>	<b>4</b>
KARAKOYUNLU	4	1161	0	0	0	4	1161	1
MERKEZ	3	8339	0	0	0	3	8339	3
<b>ISPARTA</b>	<b>57</b>	<b>42182</b>	<b>48</b>	<b>54</b>	<b>2769</b>	<b>105</b>	<b>44950</b>	<b>86</b>
AKSU	2	1716	0	0	0	2	1716	2
ATABEY	3	1636	0	0	0	3	1636	2
EĞİRDİR	16	27887	2	2	165	18	28052	11
GELENDOST	1	2116	0	0	0	1	2116	1
KEÇİBORLU	9	1451	0	0	0	9	1451	2
MERKEZ	22	4206	44	50	2430	66	6636	64
ŞARKİKARAAĞAÇ	1	981	1	1	70	2	1050	2
ULUBORLU	0	0	1	1	104	1	104	1
YALVAÇ	3	2189	0	0	0	3	2189	1
<b>İSTANBUL</b>	<b>3997</b>	<b>2505314</b>	<b>12872</b>	<b>46656</b>	<b>2538055</b>	<b>16869</b>	<b>5043370</b>	<b>47752</b>
ADALAR	72	52969	52	53	4772	124	57741	188
ARNAVUTKÖY	181	236588	49	97	67695	230	304283	223
ATAŞEHİR	10	1409	170	380	15399	180	16808	361
AVCILAR	127	64372	911	2606	123318	1038	187690	2664
BAĞCILAR	69	9421	149	1536	57139	218	66560	1128
BAHÇELİEVLER	87	2095	522	815	23994	609	26089	881
BAKIRKÖY	44	6927	568	993	48087	612	55014	1006
BAŞAKŞEHİR	26	32596	293	4213	266195	319	298790	3854
BAYRAMPAŞA	63	7317	193	579	15776	256	23093	554
BEŞİKTAŞ	83	20866	428	664	41324	511	62190	727
BEYKOZ	65	376856	20	62	57684	85	434541	107

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
BEYLİKDÜZÜ	47	31744	862	3474	203458	909	235202	3977
BEYOĞLU	272	31262	364	503	9791	636	41053	1077
BÜYÜKÇEKMECE	156	182841	495	1999	534103	651	716944	2172
ÇATALCA	26	149406	6	9	1528	32	150934	34
ÇEKMEKÖY	14	20495	87	146	15523	101	36018	147
ESENLER	33	1336	84	127	2743	117	4080	159
ESENYURT	33	11916	1337	13073	306047	1370	317964	12752
EYÜPSULTAN	33	8359	311	587	23381	344	31740	591
FATİH	361	22524	1117	1530	29558	1478	52082	1749
GAZİOSMANPAŞA	62	6606	200	995	26279	262	32885	951
GÜNGÖREN	61	1946	238	339	9757	299	11703	415
KADIKÖY	86	18465	698	931	34253	784	52717	997
KAĞITHANE	26	960	209	359	6772	235	7732	349
KARTAL	26	2942	141	439	16332	167	19274	235
KÜÇÜKÇEKMECE	400	32491	553	2524	142087	953	174578	2929
MALTEPE	90	9658	216	474	18844	306	28502	427
PENDİK	44	15873	186	495	31535	230	47407	480
SANCAKTEPE	10	8507	70	123	7214	80	15721	135
SARIYER	162	112220	186	1710	134471	348	246691	1229
SİLİVRİ	600	744847	210	808	113510	810	858357	860
SULTANBEYLİ	3	2422	7	18	1019	10	3441	21
SULTANGAZİ	68	7915	59	118	3067	127	10983	142
ŞİLE	59	127643	33	61	13445	92	141088	105
ŞİŞLİ	78	4142	639	1150	25885	717	30026	1123
TUZLA	15	19688	78	129	10745	93	30433	137
ÜMRANİYE	28	5736	206	360	14693	234	20429	328
ÜSKÜDAR	100	92337	247	509	33934	347	126271	591
ZEYTİNBURNU	277	19617	678	1668	46698	955	66316	1947
<b>İZMİR</b>	<b>1578</b>	<b>1267760</b>	<b>2149</b>	<b>3205</b>	<b>319401</b>	<b>3727</b>	<b>1587157</b>	<b>4775</b>
ALIAĞA	19	10629	18	30	4185	37	14814	56
BALÇOVA	13	4360	60	75	3256	73	7617	78
BAYINDIR	4	24465	0	0	0	4	24465	4
BAYRAKLI	38	35544	85	161	6830	123	42374	179
BERGAMA	24	32184	5	5	209	29	32392	24
BORNOVA	190	58372	133	222	8498	323	66869	435
BUCA	57	50508	125	168	5951	182	56459	211
ÇEŞME	219	211453	243	298	62527	462	273979	513
ÇİĞLİ	21	2300	84	108	7134	105	9434	124

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
DİKİLİ	61	37152	58	86	14965	119	52117	139
FOÇA	54	44664	99	184	35663	153	80327	286
GAZİEMİR	27	119697	43	71	4808	70	124505	95
GÜZELBAHÇE	13	17795	26	45	11752	39	29547	47
KARABAĞLAR	140	21359	95	153	4496	235	25855	306
KARABURUN	101	52858	47	64	10382	148	63240	131
KARŞIYAKA	34	5240	339	479	15437	373	20677	488
KEMALPAŞA	9	32203	3	3	1061	12	33263	9
KINIK	25	36388	3	8	474	28	36862	20
KONAK	142	20173	255	345	8605	397	28778	535
MENDERES	69	58260	151	234	29491	220	87751	357
MENEMEN	10	3188	37	63	6591	47	9779	65
NARLIDERE	12	5606	58	87	7815	70	13421	100
ÖDEMİŞ	7	713	1	1	27	8	740	6
SEFERİHİSAR	64	51699	51	63	12524	115	64223	123
SELÇUK	85	165620	35	44	4438	120	170058	96
TİRE	14	32161	3	5	335	17	32496	11
TORBALI	18	29886	24	118	9032	42	38918	163
URLA	108	103283	68	85	42915	176	146197	174
<b>KAHRAMANMARAŞ</b>	<b>37</b>	<b>56879</b>	<b>28</b>	<b>34</b>	<b>1844</b>	<b>65</b>	<b>58724</b>	<b>46</b>
ANDIRIN	3	2757	0	0	0	3	2757	1
ÇAĞLAYANCERİT	3	1150	0	0	0	3	1150	3
DULKADİROĞLU	12	6703	9	9	313	21	7016	16
GÖKSUN	1	17400	0	0	0	1	17400	1
ONİKİŞUBAT	5	1005	19	25	1531	24	2537	18
PAZARCIK	5	13436	0	0	0	5	13436	3
TÜRKOĞLU	8	14428	0	0	0	8	14428	4
<b>KARABÜK</b>	<b>17</b>	<b>6148</b>	<b>39</b>	<b>47</b>	<b>2864</b>	<b>56</b>	<b>9013</b>	<b>48</b>
MERKEZ	13	3628	33	41	1908	46	5537	40
SAFRANBOLU	4	2520	5	5	929	9	3449	7
YENİCE	0	0	1	1	27	1	27	1
<b>KARAMAN</b>	<b>36</b>	<b>103181</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>926</b>	<b>52</b>	<b>104107</b>	<b>28</b>
AYRANCI	4	69493	0	0	0	4	69493	1
BAŞYAYLA	4	1634	0	0	0	4	1634	1
KAZIMKARABEKİR	10	29054	0	0	0	10	29054	2
MERKEZ	6	466	16	20	926	22	1392	23

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
SARIVELİLER	12	2534	0	0	0	12	2534	1
<b>KARS</b>	<b>11</b>	<b>8677</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>594</b>	<b>19</b>	<b>9271</b>	<b>12</b>
MERKEZ	0	0	8	10	594	8	594	9
SELİM	11	8677	0	0	0	11	8677	3
<b>KASTAMONU</b>	<b>31</b>	<b>8097</b>	<b>28</b>	<b>35</b>	<b>1364</b>	<b>59</b>	<b>9462</b>	<b>49</b>
ABANA	0	0	1	1	36	1	36	1
AĞLI	1	2118	0	0	0	1	2118	1
ARAÇ	0	0	1	1	24	1	24	1
AZDAVAY	8	950	0	0	0	8	950	1
BOZKURT	0	0	1	1	16	1	16	1
CİDE	6	64	1	1	37	7	102	2
ÇATALZEYTİN	2	69	0	0	0	2	69	1
MERKEZ	4	726	23	30	1224	27	1950	37
TOSYA	10	4170	1	1	27	11	4197	4
<b>KAYSERİ</b>	<b>41</b>	<b>56954</b>	<b>148</b>	<b>173</b>	<b>9158</b>	<b>189</b>	<b>66112</b>	<b>219</b>
BÜNYAN	1	638	0	0	0	1	638	1
DEVELİ	3	1046	1	1	25	4	1071	3
HACILAR	2	5497	0	0	0	2	5497	2
İNCESU	2	706	0	0	0	2	706	2
KOCASINAN	3	123	40	43	1882	43	2005	44
MELİKGAZİ	17	32099	51	62	4754	68	36853	80
PINARBAŞI	0	0	1	1	115	1	115	1
SARIOĞLAN	4	12007	0	0	0	4	12007	1
TALAS	5	677	55	66	2382	60	3059	82
TOMARZA	4	4161	0	0	0	4	4161	3
<b>KIRIKKALE</b>	<b>138</b>	<b>76736</b>	<b>54</b>	<b>58</b>	<b>2485</b>	<b>192</b>	<b>79222</b>	<b>152</b>
BAHŞİLİ	4	4764	0	0	0	4	4764	3
MERKEZ	22	3115	43	46	2189	65	5305	61
YAHŞİHAN	112	68857	11	12	296	123	69153	88
<b>KIRKLARELİ</b>	<b>75</b>	<b>129110</b>	<b>50</b>	<b>66</b>	<b>3533</b>	<b>125</b>	<b>132642</b>	<b>103</b>
BABAESKİ	10	30862	4	4	200	14	31061	15
DEMİRKÖY	5	13280	2	2	271	7	13551	7
LÜLEBURGAZ	26	18436	28	41	2642	54	21078	45
MERKEZ	14	34511	15	18	375	29	34886	27

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
PEHLİVANKÖY	1	316	0	0	0	1	316	1
PINARHİSAR	15	24738	1	1	45	16	24783	3
VİZE	4	6967	0	0	0	4	6967	5
<b>KIRŞEHİR</b>	<b>29</b>	<b>96390</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>938</b>	<b>47</b>	<b>97328</b>	<b>26</b>
BOZTEPE	16	47106	0	0	0	16	47106	1
KAMAN	8	20437	0	0	0	8	20437	1
MERKEZ	5	28847	18	18	938	23	29785	24
<b>KİLİS</b>	<b>1</b>	<b>117</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>666</b>	<b>2</b>	<b>784</b>	<b>2</b>
MERKEZ	1	117	1	1	666	2	784	2
<b>KOCAELİ</b>	<b>474</b>	<b>1543109</b>	<b>589</b>	<b>1580</b>	<b>229877</b>	<b>1063</b>	<b>1772988</b>	<b>1842</b>
BAŞISKELE	85	82926	130	647	87544	215	170470	675
ÇAYIROVA	1	1	16	21	853	17	854	21
DARICA	9	2323	50	83	7277	59	9600	85
DERİNCE	16	2909	21	25	1937	37	4846	40
DİLOVASI	4	5382	0	0	0	4	5382	4
GEBZE	18	35525	43	57	2786	61	38311	75
GÖLCÜK	17	5566	59	74	6481	76	12047	88
İZMİT	78	74954	144	336	42163	222	117118	358
KANDIRA	11	22342	8	9	934	19	23276	18
KARAMÜRSEL	51	165896	40	101	10441	91	176337	131
KARTEPE	86	710842	46	167	64660	132	775503	231
KÖRFEZ	98	434443	32	60	4801	130	439244	116
<b>KONYA</b>	<b>101</b>	<b>258759</b>	<b>396</b>	<b>517</b>	<b>51867</b>	<b>497</b>	<b>310625</b>	<b>731</b>
AKÖREN	4	22041	0	0	0	4	22041	3
AKŞEHİR	3	631	2	2	145	5	775	5
ALTINEKİN	3	68560	0	0	0	3	68560	2
BEYŞEHİR	0	0	1	1	29	1	29	1
BOZKIR	1	259	0	0	0	1	259	2
CİHANBEYLİ	7	8254	1	1	106	8	8361	4
ÇUMRA	7	1611	1	1	62	8	1673	4
EREĞLİ	6	11484	5	5	330	11	11814	10
HÜYÜK	4	2264	0	0	0	4	2264	5
ILGIN	0	0	2	2	152	2	152	3
KARAPINAR	2	1248	0	0	0	2	1248	7
KARATAY	16	63281	91	100	7950	107	71231	127

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
KULU	13	48083	5	8	1487	18	49569	45
MERAM	23	24677	63	70	11226	86	35903	115
SARAYÖNÜ	1	515	1	1	64	2	579	2
SELÇUKLU	11	5851	221	323	30135	232	35986	393
SEYDİŞEHİR	0	0	3	3	181	3	181	3
<b>KÜTAHYA</b>	<b>63</b>	<b>37450</b>	<b>84</b>	<b>132</b>	<b>5000</b>	<b>147</b>	<b>42450</b>	<b>147</b>
ALTINTAŞ	1	11600	0	0	0	1	11600	1
ÇAVDARHİSAR	38	3512	0	0	0	38	3512	2
GEDİZ	1	85	0	0	0	1	85	1
MERKEZ	10	6892	82	130	4919	92	11811	137
SİMAV	2	12488	0	0	0	2	12488	1
TAVŞANLI	11	2873	2	2	81	13	2954	5
<b>MALATYA</b>	<b>53</b>	<b>183537</b>	<b>43</b>	<b>66</b>	<b>2809</b>	<b>96</b>	<b>186346</b>	<b>64</b>
ARAPGİR	6	13792	0	0	0	6	13792	3
ARGUVAN	2	2859	0	0	0	2	2859	1
BATTALGAZİ	5	4387	26	44	1325	31	5712	30
DARENDE	9	112030	0	0	0	9	112030	3
KALE	4	4353	0	0	0	4	4353	3
YAZIHAN	17	20386	0	0	0	17	20386	2
YEŞİLYURT	10	25730	17	22	1484	27	27214	22
<b>MANİSA</b>	<b>281</b>	<b>818005</b>	<b>122</b>	<b>196</b>	<b>10224</b>	<b>403</b>	<b>828228</b>	<b>400</b>
AKHİSAR	151	232899	30	61	3244	181	236143	177
ALAŞEHİR	13	16604	4	5	187	17	16791	10
DEMİRCİ	3	51600	0	0	0	3	51600	1
GÖLMARMARA	1	13494	0	0	0	1	13494	1
GÖRDES	24	351661	0	0	0	24	351661	22
KULA	8	13793	0	0	0	8	13793	6
SALİHLİ	10	19675	14	26	2036	24	21711	21
SARIGÖL	2	692	0	0	0	2	692	2
SARUHANLI	4	26129	5	6	142	9	26271	10
SOMA	35	35114	12	19	735	47	35849	45
ŞEHZADELER	10	1995	19	20	448	29	2443	32
TURGUTLU	4	987	5	11	522	9	1509	14
YUNUSEMRE	16	53362	33	48	2910	49	56271	59
<b>MARDİN</b>	<b>37</b>	<b>101638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>101638</b>	<b>17</b>

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
MİDYAT	28	16530	0	0	0	28	16530	8
NUSAYBİN	1	476	0	0	0	1	476	1
SAVUR	2	3028	0	0	0	2	3028	1
YEŞİLLİ	6	81604	0	0	0	6	81604	7
<b>MERSİN</b>	<b>317</b>	<b>309750</b>	<b>1554</b>	<b>5097</b>	<b>387551</b>	<b>1871</b>	<b>697299</b>	<b>5175</b>
AKDENİZ	9	1590	157	220	5765	166	7354	180
ANAMUR	5	5269	24	32	2993	29	8262	31
AYDINCIK	16	9691	4	20	2341	20	12032	27
BOZYAZI	6	6670	8	11	2429	14	9099	15
ÇAMLIYAYLA	1	600	0	0	0	1	600	1
ERDEMLİ	72	98570	168	2389	181062	240	279632	2711
GÜLNAR	4	573	1	1	314	5	887	5
MEZİTLİ	10	10298	580	1355	94817	590	105114	1150
SİLİFKE	53	39010	89	158	27850	142	66860	239
TARSUS	15	51720	10	12	641	25	52361	32
TOROSLAR	69	65069	28	50	4503	97	69572	88
YENİŞEHİR	57	20690	485	849	64836	542	85526	696
<b>MUĞLA</b>	<b>2619</b>	<b>3425709</b>	<b>3606</b>	<b>12788</b>	<b>3077662</b>	<b>6225</b>	<b>6503369</b>	<b>19796</b>
BODRUM	212	439971	947	2733	863336	1159	1303307	3392
DALAMAN	184	297950	110	651	165296	294	463246	1077
DATÇA	143	212054	121	191	31248	264	243302	338
FETHİYE	691	658285	1345	5020	1234331	2036	1892616	7967
KAVAKLIDERE	10	123851	0	0	0	10	123851	2
KÖYCEĞİZ	107	150004	22	24	7054	129	157058	152
MARMARİS	178	135715	566	1160	138340	744	274055	1686
MENTEŞE	41	62489	10	13	1508	51	63996	28
MİLAS	181	361837	200	2326	488602	381	850438	3347
ORTACA	586	617765	200	511	110379	786	728144	1323
SEYDİKEMER	193	232797	12	48	15786	205	248583	297
ULA	92	132790	73	111	21782	165	154572	186
YATAĞAN	1	201	0	0	0	1	201	1
<b>MUŞ</b>	<b>58</b>	<b>63597</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>63656</b>	<b>5</b>
MERKEZ	0	0	1	1	59	1	59	1
VARTO	58	63597	0	0	0	58	63597	4
<b>NEVŞEHİR</b>	<b>187</b>	<b>116180</b>	<b>31</b>	<b>51</b>	<b>3670</b>	<b>218</b>	<b>119850</b>	<b>177</b>

İL-İLÇE	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
ACIGÖL	1	568	0	0	0	1	568	1
AVANOS	40	27222	2	2	568	42	27790	29
GÜLŞEHİR	0	0	1	1	265	1	265	1
HACIBEKTAŞ	0	0	1	1	34	1	34	1
KOZAKLI	12	37796	2	22	22	14	37818	22
MERKEZ	65	17351	18	18	1189	83	18540	84
ÜRGÜP	69	33243	7	7	1592	76	34835	39
<b>NİĞDE</b>	<b>19</b>	<b>20847</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>716</b>	<b>29</b>	<b>21563</b>	<b>35</b>
ALTUNHİSAR	1	122	0	0	0	1	122	1
BOR	5	3457	0	0	0	5	3457	3
MERKEZ	2	10310	7	10	432	9	10742	17
ULUKIŞLA	11	6958	3	11	284	14	7242	14
<b>ORDU</b>	<b>84</b>	<b>89326</b>	<b>73</b>	<b>207</b>	<b>11616</b>	<b>157</b>	<b>100942</b>	<b>203</b>
PERŞEMBE	0	0	2	2	285	2	285	1
AKKUŞ	32	2973	0	0	0	32	2973	1
ALTINORDU	14	11447	33	38	1933	47	13380	47
AYBASTI	3	47	0	0	0	3	47	1
ÇATALPINAR	4	193	0	0	0	4	193	1
FATSA	10	60686	24	138	7716	34	68402	128
GÜLYALI	1	122	0	0	0	1	122	1
KABADÜZ	1	408	0	0	0	1	408	1
KUMRU	4	1811	2	2	56	6	1867	3
MESUDİYE	11	342	0	0	0	11	342	2
ÜNYE	4	11297	12	27	1626	16	12923	17
<b>OSMANİYE</b>	<b>22</b>	<b>15890</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>991</b>	<b>29</b>	<b>16881</b>	<b>17</b>
DÜZİÇİ	1	299	0	0	0	1	299	1
KADIRLI	1	345	0	0	0	1	345	1
MERKEZ	5	15088	7	13	991	12	16079	12
TOPRAKKALE	15	158	0	0	0	15	158	3
<b>RİZE</b>	<b>72</b>	<b>9768</b>	<b>29</b>	<b>37</b>	<b>1286</b>	<b>101</b>	<b>11054</b>	<b>46</b>
PAZAR	6	182	4	6	227	10	409	7
ARDEŞEN	16	5471	5	6	212	21	5683	7
ÇAYELİ	1	42	5	9	329	6	370	7
DEREPAZARI	21	468	0	0	0	21	468	2
FINDIKLI	5	1448	2	2	57	7	1505	4



İL-İLÇE	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
MERKEZ	23	2157	13	14	461	36	2619	19
<b>SAKARYA</b>	<b>560</b>	<b>1001779</b>	<b>1145</b>	<b>3446</b>	<b>606357</b>	<b>1705</b>	<b>1608137</b>	<b>3548</b>
ADAPAZARI	65	43232	450	1196	77760	515	120992	1260
AKYAZI	40	46136	6	9	510	46	46646	35
ARIFİYE	8	5979	6	13	1241	14	7220	15
ERENLER	17	8959	93	254	17633	110	26592	272
FERİZLİ	1	44	3	3	278	4	323	4
GEYVE	24	113704	6	8	3975	30	117679	28
HENDEK	20	17215	8	9	1641	28	18855	21
KARAPÜRÇEK	0	0	4	66	5378	4	5378	58
KARASU	22	7975	147	285	14461	169	22436	257
KAYNARCA	11	9521	1	1	81	12	9603	10
KOCAALİ	10	3318	6	7	845	16	4163	16
PAMUKOVA	5	14456	5	5	231	10	14687	8
SAPANCA	266	526205	193	1032	430938	459	957143	1102
SERDİVAN	45	57267	216	556	51370	261	108637	446
SÖĞÜTLÜ	5	30167	0	0	0	5	30167	4
TARAKLI	21	117601	1	2	15	22	117616	12
<b>SAMSUN</b>	<b>199</b>	<b>435018</b>	<b>1198</b>	<b>1575</b>	<b>59268</b>	<b>1397</b>	<b>494286</b>	<b>1684</b>
43239	9	17129	0	0	0	9	17129	4
ÇARŞAMBA	11	20742	2	2	61	13	20803	7
ALAÇAM	2	856	0	0	0	2	856	2
ATAKUM	39	76034	609	820	37277	648	113311	863
AYVACIK	1	3008	0	0	0	1	3008	1
BAFRA	21	130045	6	6	147	27	130192	14
CANIK	28	5094	24	45	5027	52	10121	59
HAVZA	0	0	1	1	37	1	37	1
İLKADIM	30	171374	551	696	16509	581	187883	715
KAVAK	8	340	0	0	0	8	340	1
SALIPAZARI	8	238	0	0	0	8	238	1
TEKKEKÖY	6	2008	3	3	130	9	2138	7
TERME	30	6856	2	2	80	32	6936	4
VEZİRKÖPRÜ	1	7	0	0	0	1	7	1
YAKAKENT	5	1287	0	0	0	5	1287	4
<b>SİİRT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>46</b>	<b>2</b>	<b>46</b>	<b>2</b>
MERKEZ	0	0	2	2	46	2	46	2

İL-İLÇE	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
<b>SİNOP</b>	<b>60</b>	<b>46911</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>441</b>	<b>70</b>	<b>47351</b>	<b>43</b>
AYANCIK	1	175	1	1	52	2	226	2
DİKMEN	5	181	0	0	0	5	181	1
ERFELEK	29	33718	0	0	0	29	33718	22
MERKEZ	12	9614	9	9	389	21	10003	16
TÜRKELİ	13	3223	0	0	0	13	3223	2
<b>SİVAS</b>	<b>185</b>	<b>125206</b>	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>766</b>	<b>202</b>	<b>125971</b>	<b>42</b>
AKINCILAR	0	0	1	1	91	1	91	1
ALTINYAYLA	6	2566	0	0	0	6	2566	1
DİVRİĞİ	37	24022	0	0	0	37	24022	2
GEMEREK	2	757	0	0	0	2	757	1
HAFİK	49	11498	0	0	0	49	11498	8
KANGAL	17	20179	0	0	0	17	20179	1
MERKEZ	9	535	16	18	675	25	1209	24
YILDIZELİ	55	65317	0	0	0	55	65317	3
ZARA	10	332	0	0	0	10	332	1
<b>ŞANLIURFA</b>	<b>27</b>	<b>43672</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>2483</b>	<b>67</b>	<b>46156</b>	<b>57</b>
BİRECİK	3	8414	1	1	31	4	8446	2
CEYLANPINAR	1	1004	0	0	0	1	1004	1
EYYÜBİYE	3	450	5	5	384	8	834	9
HALFETİ	11	28685	0	0	0	11	28685	7
HALİLİYE	2	44	18	22	967	20	1011	19
KARAKÖPRÜ	0	0	12	12	868	12	868	12
SURUÇ	0	0	1	3	94	1	94	1
VİRANŞEHİR	7	5075	3	3	139	10	5214	6
<b>ŞIRNAK</b>	<b>37</b>	<b>214321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>214321</b>	<b>5</b>
CİZRE	5	1503	0	0	0	5	1503	1
İDİL	32	212818	0	0	0	32	212818	4
<b>TEKİRDAĞ</b>	<b>436</b>	<b>398421</b>	<b>416</b>	<b>801</b>	<b>54433</b>	<b>852</b>	<b>452851</b>	<b>1042</b>
ÇERKEZKÖY	9	6485	87	311	11977	96	18461	358
ÇORLU	62	43012	114	148	6704	176	49716	183
ERGENE	41	29652	5	6	299	46	29950	40
HAYRABOLU	5	26886	0	0	0	5	26886	2
KAPAKLI	0	0	11	12	492	11	492	12

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
MALKARA	2	65	1	1	1	3	66	5
MARMARA EREĞLİSİ	162	77571	48	118	20206	210	97776	175
MURATLI	2	786	3	3	250	5	1037	4
SARAY	5	100484	1	1	556	6	101039	5
SÜLEYMANPAŞA	120	70200	91	133	7511	211	77711	173
ŞARKÖY	28	43280	55	68	6437	83	49717	85
<b>TOKAT</b>	<b>113</b>	<b>109795</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>756</b>	<b>117</b>	<b>110551</b>	<b>40</b>
ALMUS	11	410	0	0	0	11	410	1
ERBAA	1	19197	0	0	0	1	19197	1
MERKEZ	7	1761	4	5	756	11	2517	11
NİKSAR	21	14657	0	0	0	21	14657	7
REŞADİYE	21	5383	0	0	0	21	5383	1
TURHAL	19	10077	0	0	0	19	10077	2
YEŞİLYURT	9	14836	0	0	0	9	14836	15
ZİLE	24	43474	0	0	0	24	43474	2
<b>TRABZON</b>	<b>442</b>	<b>340835</b>	<b>444</b>	<b>3843</b>	<b>256754</b>	<b>886</b>	<b>597586</b>	<b>3371</b>
AKÇAABAT	154	53706	67	366	27327	221	81033	375
ARAKLI	9	205	3	150	5708	12	5912	147
ARSİN	9	12903	26	224	7010	35	19913	216
BEŞİKDÜZÜ	10	3954	2	2	31	12	3985	3
ÇARŞIBAŞI	25	46164	1	1	50	26	46214	6
ÇAYKARA	12	448	0	0	0	12	448	1
DERNEKPAZARI	10	790	1	7	476	11	1265	8
MAÇKA	15	20669	2	10	236	17	20905	21
OF	15	5150	13	94	4842	28	9991	86
ORTAHİSAR	59	31740	248	1632	135531	307	167271	1368
SÜRMENE	30	23788	3	4	163	33	23951	13
TONYA	6	564	0	0	0	6	564	1
VAKFIKEBİR	10	48784	4	11	513	14	49297	17
YOMRA	78	91970	74	1342	74867	152	166837	1109
<b>TUNCELİ</b>	<b>7</b>	<b>2235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>2235</b>	<b>7</b>
HOZAT	1	67	0	0	0	1	67	3
MERKEZ	5	1956	0	0	0	5	1956	3
PÜLÜMÜR	1	212	0	0	0	1	212	1
<b>UŞAK</b>	<b>39</b>	<b>44168</b>	<b>35</b>	<b>44</b>	<b>1571</b>	<b>74</b>	<b>45739</b>	<b>43</b>

İl-İlçe	Toplam Yabancılara ait Ana Gayrimenkul Parsel Sayısı	Toplam Ana Gayrimenkulde Paya tekabül eden yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Parsel Sayısı	Toplam Yabancılara ait Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm yer alan Paya tekabül Eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Toplam Parsel Sayısı	Toplam Toplam Paya tekabül eden Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Gayrimenkul Sahibi Yabancı Sayısı
EŞME	18	28022	0	0	0	18	28022	2
KARAHALLI	1	82	0	0	0	1	82	1
MERKEZ	10	13298	35	44	1571	45	14869	39
SIVASLI	10	2766	0	0	0	10	2766	1
<b>VAN</b>	<b>8</b>	<b>4243</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>614</b>	<b>24</b>	<b>4857</b>	<b>23</b>
EDREMİT	0	0	1	1	128	1	128	1
İPEKYOLU	4	1829	15	16	486	19	2315	19
MURADİYE	2	1235	0	0	0	2	1235	1
ÖZALP	1	512	0	0	0	1	512	1
TUŞBA	1	667	0	0	0	1	667	1
<b>YALOVA</b>	<b>1133</b>	<b>1246218</b>	<b>2182</b>	<b>6232</b>	<b>465830</b>	<b>3315</b>	<b>1712048</b>	<b>7144</b>
ALTINOVA	73	96970	25	61	6645	98	103615	116
ARMUTLU	21	95300	29	126	5053	50	100353	172
ÇINARCIK	179	252470	536	1557	73774	715	326244	1621
ÇİFTLİKKÖY	87	195104	378	853	54152	465	249256	927
MERKEZ	504	334311	1176	3381	277358	1680	611668	3601
TERMAL	269	272063	38	254	48848	307	320912	707
<b>YOZGAT</b>	<b>127</b>	<b>112577</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>1371</b>	<b>148</b>	<b>113948</b>	<b>42</b>
AKDAĞMADENİ	0	0	2	2	90	2	90	2
AYDINCIK	2	16050	0	0	0	2	16050	1
BOĞAZLIYAN	32	12033	0	0	0	32	12033	6
ÇEKEREK	1	70	0	0	0	1	70	1
MERKEZ	64	23430	12	12	647	76	24077	19
SARIKAYA	1	120	0	0	0	1	120	1
SORGUN	1	5540	5	6	326	6	5866	6
ŞEFAATLİ	5	79	0	0	0	5	79	1
YERKÖY	21	55255	2	3	308	23	55563	5
<b>ZONGULDAK</b>	<b>88</b>	<b>8667</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>550</b>	<b>99</b>	<b>9216</b>	<b>28</b>
ALAPLI	0	0	1	1	84	1	84	1
ÇAYCUMA	4	2093	2	2	122	6	2215	4
DEVREK	42	693	1	1	12	43	704	4
EREĞLİ	1	3135	5	5	244	6	3379	6
KOZLU	0	0	2	5	88	2	88	4
MERKEZ	41	2746	0	0	0	41	2746	9

## ÖZGEÇMİŞ

### Kişisel Bilgiler

Soyadı, Adı : Alkan, Kemal  
Uyruğu : T.C.  
Doğum tarihi ve yeri : 23.03.1995 Ankara  
E-mail : kemalalkan@outlook.com.tr

### Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi	2020
Lisans	Gazi Üniversitesi	2017

### İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2017	Mamak Belediyesi	Sözleşmeli Pers.
2015	Gazi Üniversitesi	Stajyer

### Yabancı Dil

İngilizce



