

**T.C.
GALATASARAY ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN
TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hale KUTLAY

Tez Danışmanı: Doç. Dr. İlhan YILMAZ

ŞUBAT 2012

ÖNSÖZ

Yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmeleri, son yılların en tartışmalı konularından birini oluşturmaktadır. Nitekim 2003 yılından itibaren yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine ilişkin mevzuatta güncel değişiklikler olmuş, bu değişikliklerin pek çok kez çeşitli gerekçelerle Anayasa Mahkemesinin iptal kararlarına konu olması konunun dinamikliğini ortaya koymuştur.

Yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi konusunda dünyada, bunu yasaklayan veya tanımakla beraber çeşitli şekillerde sınırlandıran farklı hukuk sistemleri vardır. Konu, devletlerin en başta güvenliği, egemenliği ve kalkınmasıyla ilgili olduğundan ve devletlerin hukuki, ekonomik, sosyal ve siyasi hayatı üzerinde gerek güncel gerekse geleceğe yönelik derin etkilere yol açtığından kimi devletler taşınmaz mal edinme hakkının yabancılar için tanınması konusunda koşullar öne sürerken kimi devletler böyle bir edinimi yabancılar için hiçbir şekilde tanımamaktadırlar. Ancak gerek Türkiye gerekse Avrupa ülkelerinde genel olarak yabancılar için taşınmaz mal edinme hakkının tanındığı, fakat bunun bir takım sınırlamalara tabi tutulduğu görülmektedir.

Çalışmamızda tarihi süreçte ve günümüzdeki uygulaması ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerine ilişkin yapılan hukuki düzenlemeler ele alınmış, konunun karşılaştırmalı hukuktaki uygulamasına ilişkin çeşitli ülkelerden örnekler verilmiştir. Avrupa Birliği yolunda siyasi ve stratejik açıdan oldukça önemli bir konuma gelmiş bulunan ülkemizin yabancıların taşınmaz edinimi konusunda nasıl bir politika izlediği hususu açıklanarak değişen hukuki düzenlemelere ilişkin yorumlarda bulunulmuştur. Konu bütünlüğünün bozulmaması açısından çalışmada sadece taşınmaz mülkiyeti edinimine yer verilmiş, sınırlı aynı haklar kapsam dışı bırakılmıştır.

2006 yılından bu yana konuyla ilgili en güncel değişiklikleri ve nihayet yürürlükteki mevzuata ilişkin düzenlemeleri barındıran bir tez yahut basılı eser bulunmaması, konu hakkındaki en güncel eser olabilmesi bakımından konuyu Yüksek Lisans Tezi olarak seçmemin en büyük sebebidir. Ayrıca konu ile ilgili dağınık halde bulunan

mevzuat hükümleri sistematik bir bütün oluşturacak şekilde bir araya getirilmiş ve bir dönem kamuoyunun da yakın ilgisini çekmiş olan iptal edilen mevzuat hükümlerinin iptal gerekçelerine yer verilmiştir. Bu eserin tez danışmanlığını yapan ve çeşitli yapıcı eleştirileri ve önerileriyle eserin olgunlaşmasına katkı sağlayan sayın hocam Doç. Dr. İlhan Yılmaz'a teşekkür borçluyum. Ayrıca tez çalışmalarım sırasında her aşamada benden hiçbir manevi desteği esirgemeyen sevgili aileme teşekkür etmek istiyorum.

İÇİNDEKİLER**KISALTMALAR**

viii

GİRİŞ

1

I. YABANCI KAVRAMI VE YABANCI TÜRLERİ

6

A. YABANCI

6

1. YABANCI GERÇEK KİŞİLER

7

a. Yabancı Devlet Vatandaşları

7

b. Vatansızlar

7

c. Mülteciler

8

d. Göçmenler

9

e. Azınlıklar

10

f. Birden Çok Vatandaşlığa Sahip Olanlar

11

2. YABANCI TÜZEL KİŞİLER

11

a. Yabancı Şirketler

12

b. Yabancı Dernek ve Vakıflar

12

c. Cemaat Vakıfları

13

d. Yabancı Ülke Temsilcilikleri

14

II. TÜRK YABANCILAR HUKUKUNUN GENEL ESASLARI

14

A. EŞİTLİK İLKESİ

14

B. KARŞILIKLILIK İLKESİ

15

C. EN ÇOK GÖZETİLEN ULUS KAYDI İLKESİ

16

D. KAZANILMIŞ HAKLARA SAYGI

17

E. MUKABELE-İ BİL MİSİL ESASI

17

III. GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE MÜLKİYET KAVRAMI VE YABANCILARIN MÜLKİYET HAKKI

18

A. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KAVRAMININ VE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNME HAKKININ GELİŞİMİ

18

B. ESKİ ÇAĞLARDA MÜLKİYET KAVRAMI

19

1) ESKİ YUNAN'DA MÜLKİYET

19

2) ROMA'DA MÜLKİYET

20

C. İSLAM HUKUKUNDA MÜLKİYET KAVRAMI

20

D. ORTAÇAĞDAN GÜNÜMÜZE MÜLKİYET VE YABANCILARIN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ HAKKI

21

IV. ZAMAN İÇİNDE YABANCILARIN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MAL EDİNME HAKKININ GELİŞİMİ

22

A. CUMHURİYET ÖNCESİ DÖNEM

22

1. 1284 SAFER KANUNU YÜRÜRLÜĞE GİRENE KADAR**GEÇEN SÜREÇ**

22

2.	7 SAFER 1284 TARİHLİ “TEBA’YI ECNEBİYENİN EMLAKE MUTASARRIF OLMALARI HAKKINDA KANUN” VE GETİRDİĞİ DÜZEN	24
3.	21 ŞUBAT 1298 TARİHLİ “ECANİBİN HAKKI İSTİMLAKİ KANUNUNUN BİRİNCİ MADDESİNDEN İSTİSNA OLUNAN EŞHASIN EMLAK VE ARAZİSİNE MAHSUS KANUNUN GETİRDİĞİ DÜZEN	25
4.	LOZAN ANLAŞMASININ GETİRDİĞİ DÜZEN	26
5.	LOZAN ANLAŞMASINA EK “İKAMET VE SELAHİYETİ ADLİYE HAKKINDA MUKAVELENAME”	27
6.	3 MART 1340 TARİH VE 431 SAYILI HİLAFETİN İLGASINA VE HANEDANI OSMANININ TÜRKİYE CUMHURİYETİ MEMALİKİ HARİCİNE ÇIKARILMASINA DAİR KANUN	28
B. CUMHURİYETİN İLANINDAN SONRAKİ DÖNEM		30
1.	ANAYASAL DÜZENLEMELER	31
a.	20 Nisan 1924 Tarihli Teşkilat-ı Esasiye Kanunu	31
b.	1961 Anayasası	31
c.	1982 Anayasası	32
2.	KANUNİ DÜZENLEMELER	33
a.	Türk Medeni Kanunu	33
b.	18 Mart 1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanunu	34
c.	22 Aralık 1934 Tarih ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu	36
d.	21 Haziran 1984 Tarih ve 3029 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenleme ve Anayasa Mahkemesinin 13.06.1985 Tarihli İptal Kararı	39
e.	22 Nisan 1986 Tarih ve 3278 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenleme ve Anayasa Mahkemesinin 09.10.1986 Tarihli İptal Kararı	41
f.	3 Temmuz 2003 Tarih ve 4916 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenleme	42
aa.	Köy Kanunu m. 87’nin Yürürlükten Kaldırılması	44
bb.	Tapu Kanunu m.36’nın Yürürlükten Kaldırılması ve 35/3’e Dahil Edilmesi	44
cc.	Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimine İlişkin Düzenleme	45
dd.	Karşılıklılık İlkesinin Tanımlanması	45
ee.	Sınırlı Ayni Haklarla İlgili Getirilen Yenilik	48
ff.	Bakanlar Kurulunun Yetkisi	49
gg.	Anayasa Mahkemesinin 14.03.2005 Tarihli İptal Kararı ve Gerekçeleri	50
g.	29 Aralık 2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenleme ve Anayasa Mahkemesinin 11.04.2007 Tarihli Kısmi İptal Kararı	54
h.	3 Temmuz 2008 Tarih ve 5782 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenleme	60
V. YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT		60
A. YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA GÖRE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ		60
1.	KARŞILIKLILIK İLKESİ	63
a.	Karşılıklılık Türleri	64

b. Karşılıklılık İlkesinin İstisnaları	65
aa. Kazanılmış Haklar	65
bb. Vatansızlar	66
cc. Mülteciler	67
dd. Muhacirler	69
ee. Doğumla Türk Vatandaşı Olan ve Türk Vatandaşlığından Çıkma İzni İle Ayrılanların İstisnai Durumu	70
2. YASAL SINIRLAYICI HÜKÜMLER	73
a. Tapu Kanununda Yer Alan Sınırlamalar	74
aa. Kullanım Amacı Bakımından Sınırlama	74
bb. Miktar Bakımından Sınırlama	75
cc. Taşınmazlara İlişkin Getirilen Alan Sınırlamaları	79
b. Diğer Kanunlarda Yer Alan Sınırlamalar	80
aa. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu	80
bb. Mukabele-i Bil Misil Kanunu	84
cc. Türk Vatandaşlık Kanunu	90
B. YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA GÖRE YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ	91
1. GENEL OLARAK	91
a. Yabancı Tüzel Kişiler	91
b. Yabancı Ticaret Şirketleri	93
c. Yabancı Dernek ve Vakıflar İle Cemaat Vakıfları	98
d. Yabancı Ülke Temsilcilikleri	100
2. YASAL SINIRLAYICI HÜKÜMLER	102
a. Tapu Kanununda Yer Alan Sınırlamalar	102
b. Diğer Kanunlarda Yer Alan Sınırlamalar	106
3. TİCARİ FAALİYETLER AÇISINDAN TAŞINMAZ EDİNİMİNDE YABANCILARA TANINAN KOLAYLIKLAR	109
a. Özelleştirme Kanunu	109
b. Turizmi Teşvik Kanunu	110
c. Petrol Kanunu	112
d. Petrol Piyasası Kanunu	113
e. Elektrik Piyasası Kanunu	114
f. Bankacılık Kanunu	115
g. Endüstri Bölgeleri Kanunu	116
h. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu	117

VI. KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ	124
SONUÇ	134
KAYNAKÇA	138
ÖZGEÇMİŞ	144

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
AÜHFD	: Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
bkz	: Bakınız
C	: Cilt
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirme Raporu
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn	: Dipnot
DYYK	: Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu
E	: Esas
f	: Fıkra
GSÜ	: Galatasaray Üniversitesi
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İÜHFMD	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K	: Karar
m	: Madde
MHB	: Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni
MK	: Medeni Kanun
No	: Numara
RG	: Resmi Gazete
s	: Sayfa
T	: Tarih

TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TVK	: Türk Vatandaşlık Kanunu
vb	: Ve Benzeri
vd	: Ve Devamı
Yarg	: Yargıtay
YSTK	: Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu

GİRİŞ

Hiç şüphesiz bir devletin toprağı o devletin egemenlik unsurunun vazgeçilmez bir parçası ve bağımsızlığının sembolüdür. Bu yönüyle ülke topraklarının yönetiminin akılcı politikalara dayanması gerekmektedir. Hiçbir devlet yabancıların kendi ülkesinde serbestçe mal edinmesine seyirci kalmamıştır. Dünya üzerindeki ülkeler farklı tarihi geçmişlere, sosyo-ekonomik yapılara, coğrafi ve kültürel özelliklere sahip olduklarından farklı mülkiyet rejimleri uygulamaktadırlar. Yabancı uyrukluların ise mülkiyet hakkı bakımından ülkeden ülkeye değişen uygulamalara tabi tutuldukları, kimi ülkelerde serbestçe taşınmaz mal edinebilirken kimi ülkelerde bazı sınırlamalara tabi oldukları görülmektedir.

Esasen mülkiyet hakkı temel insan haklarından biri olup vatandaş yabancı ayrımı yapılmaksızın herkese tanınmıştır. Bu bağlamda bireyler istedikleri alanlarda taşınmaz edinebilmelidir. Ancak, hiçbir devlet kendi arazisinde yabancı devlet vatandaşlarının veya tüzel kişilerin topraklarına hâkim olmasını istemez. İşte bu nedenle ülkeler yabancıların kendi topraklarında kalıcı olmasına fırsat tanıyan taşınmaz edinimi konusunda kısıtlayıcı ve çekimser olmuşlardır. Yabancı uyrukluların bir ülkede taşınmaz edinmelerinin hem bir takım yararları hem de bazı sakıncaları bulunmaktadır. Yararları arasında; uluslararası ilişkilerin ve dış turizm faaliyetlerinin artmasına katkıda bulunması, yabancı sermayenin ve döviz girdilerinin artmasını sağlaması ve dolayısıyla ülke kalkınmasına katkıda bulunması gibi sebepler sayılabilir. Sakıncaları arasında ise bir ülkedeki taşınmaz mal sahiplerinin o ülkenin ekonomik ve sosyal sistemine büyük ölçüde etki yapmaları sebebiyle, yabancı uyrukluların çokça taşınmaz mala sahip olmalarının buldukları devletin egemenliği üzerinde olumsuz etki yapabileceği gösterilmektedir. Ancak küreselleşen dünyada uluslararası ilişkilerin artması, ticari ve ekonomik hayatın gelişmesi ve turizmin hareketlerinin yoğunlaşması sonucu yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusunda devletlerin benimsediği kısıtlayıcı yaklaşım biçimi giderek zayıflamaya başlamış; Türkiye dahil diğer ülkeler de kanunlarındaki katı yaklaşımları eritme politikasına yönelmişlerdir. Böylece devletler yabancı uyruklulara bahşedilen taşınmaz edinme hakkının sınırlarını çizmeye ve buna yönelik hukuk sistemlerini genişletmeye başlamışlardır.

Türk Hukukunda da özel haklar kategorisinde yer alan mülkiyet hakkı kural olarak yabancılara da tanınmıştır. Burada yabancı gerçek kişilerden kasıt sadece yabancı ülke vatandaşlığını haiz kişiler değil, aynı zamanda vatansızlar, mülteciler ve göçmenlerdir. Ayrıca yabancı tüzel kişiler ile yabancı ticaret şirketlerinin yanı sıra yabancı dernek ve vakıflar ile cemaat vakıfları da kastedilmektedir. Ancak, taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet hakkının tanınması kural olarak karşılıklı işlem ve kanuni sınırlamalara uyma şartlarına bağlanmıştır. Zira temel hak ve hürriyetlerin milletlerarası hukuka uygun olarak ve kanunla sınırlanabileceğine dair Anayasa m. 16 hükmü, yabancıların taşınmaz edinme haklarına ancak kanunla sınırlama getirilebilmesine imkân tanımıştır. Bu hükme dayanarak yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine bazı sınırlamalar getirilmiştir. Türk hukukunda yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin genel düzenleyici kurallar Tapu Kanunu ile konmuştur. Yabancı ülkelerde bu ülke kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimine ilişkin kurallar ise özel kanunlarla vazedilmiştir. Tapu Kanununun yanı sıra bazı özel kanunlarda ve milletlerarası sözleşmelerde de yabancıların taşınmaz edinme konusuna değinilmiştir.

Yabancıların Türkiye’de bulunan taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olabilmeleri, hukuk tarihimiz boyunca tartışma yaratan meselelerden biri olarak karşımıza çıkmıştır. Ülkemizde yabancıların taşınmaz mal edinmesi uygulaması Osmanlı dönemine dayanmaktadır. Osmanlı Devletinde yabancılara taşınmaz edinme hakkı 19. Yüzyıla kadar tanınmamıştır. Ancak 1856 yılında Islahat Fermanının ilanının ardından, özellikle Avrupa Devletlerinin Osmanlı topraklarında Osmanlı tebaası olmayanlara taşınmaz mal edinme hakkının verilmesi yolundaki ısrarı, neticesini 1868 yılında vermiş ve Safer Kanunu ile yabancıların Türkiye’de bulunan taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı hukuken tanınmıştır. Böylece çeşitli sınırlamalar ve şartlar getirilmekle birlikte, yabancıların Hicaz vilayeti dışında kalan tüm imparatorluk topraklarında taşınmaz mülkiyeti kazanmaları ilk kez bu Kanunla mümkün kılınmıştır. Cumhuriyet döneminde ise Lozan Anlaşmasıyla yabancıların mülk edinmesinin önü açılmış ve karşılıklı işlem ilkesi ortaya çıkmıştır. Bu anlaşmayı takiben yabancıların mülk edinmesiyle ilgili en önemli düzenleme 1934 yılında kabul edilen 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 35 ve 36 hükümleriyle yapılmıştır. Buna rağmen bazı alanlarda yabancıların taşınmaz edinmelerini yasaklayan özel kanunlar da bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi köylerde yabancıların taşınmaz

edinmelerini yasaklayan 442 sayılı Köy Kanunudur. Bu Kanun yaklaşık 80 yıl boyunca yürürlükte kalmış, köy dışındaki alanlarda karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak şartı ile yabancıların taşınmaz edinmesi mümkün olmuştur. Ancak Köy Kanunu'nun ilgili yasaklayıcı maddesi 2003 yılında çıkarılan 4916 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılmıştır. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmelerine ilişkin genel hukuki çerçeveyi çizen Tapu Kanunu m. 35 ve 36 hükümler kabul tarihi olan 1934 yılındaki ilk halinden bu yana çeşitli değişikliklere uğramıştır. Ancak genel kural yabancıların taşınmaz ediniminde karşılıklılık şartının oluşması ve kanuni sınırlayıcı hükümlere uyulması şartlarının bulunmasıdır. Çalışmamızda karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiği, hangi durumlarda karşılıklılık şartının gerçekleşmiş olduğu ve bu ilkenin istisnalarının neler olduğu sorularının cevapları verilmiştir. Ayrıca gerçek kişiler ve tüzel kişiler bakımından yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin bütün mevzuat değişiklikleri, getirilen düzenlemelerin iptalini içeren Anayasa Mahkemesi kararları da irdelenerek incelenmiş ve yapılan değişikliklerin arkasındaki nedenler açıklanmaya çalışılmıştır.

Bilindiği üzere Türkiye, doğal güzelliklerinin yanı sıra Avrupa'ya yakınlığı, bir Akdeniz ülkesi olması, gerek taşınmazların gerekse hayat koşullarının dış ülkelere göre daha ucuz olması gibi nedenlerle yabancılar nezdinde gün geçtikçe değer kazanmaktadır. Bununla doğru orantılı olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin çeşitli amaçlarla Türkiye'de taşınmaz edinme talepleri arttıkça bu konuya ilişkin mevzuatta da çeşitli değişikliklerin yapılması yoluna gidilmiştir. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'ye duydukları ilginin ve talebin yoğunlaşması sebebiyle bunların taşınmaz edinimi konusu da Türk Hukukunda son derece güncel, değişime ve yeniliklere açık bir hal almıştır. Konunun seçiminde yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin ülkemiz için önem arz eden güncel mevzuat değişiklikleri ve Anayasa Mahkemesi kararları, konunun derinlemesine irdelenebilmesine fırsat vermesi bakımından önemli bir rol oynamıştır. Çalışmamızda konuyla ilgili geçmişten günümüze yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerini tarihsel süreçte incelemiş, ülkemizin benimsediği tutumu, uyguladığı kuralları, mevzuattaki devrim niteliğindeki yenilikleri, kamuoyunda geniş yankı uyandıran Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararlarını ve gerekçelerini detaylı olarak ele almış bulunmaktayız.

Bu kapsamda yasal düzenlemeler karşısında geçmişten günümüze kadar olan dönem içerisinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerinde meydana gelen değişiklikleri ve yürürlükteki mevzuatı konu alan çalışmamız altı bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde konumuzla ilgili en önemli süje olan “yabancı” kavramı açıklanmış, kimlerin vatandaş kimlerin yabancı olduğu açıklanmış ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kapsamına nelerin dâhil olduğu üzerinde durulmuştur. İkinci bölümde yabancılar hukukunun genel esaslarına değinilerek yabancılara uygulanacak muamelelerin uluslararası hukuktaki standartları ele alınmıştır. Üçüncü bölümde mülkiyet kavramının tarih içindeki çeşitli anlayışlar çerçevesinde geçirdiği aşamalar Roma, Eski Yunan ve İslam Hukuku’ndan örnekler verilerek anlatılmıştır. Dördüncü bölümde yabancıların taşınmaz edinme haklarının tarihi gelişimini ve zaman içindeki değişimini göstermek amacıyla Cumhuriyet Öncesi ve Cumhuriyet Sonrası dönemler birbirinden ayrılarak incelenmiştir. Cumhuriyet Sonrası dönem, Anayasal düzenlemeler ve kanuni düzenlemeler olmak üzere iki başlık altında kaleme alınmıştır. Anayasal düzenlemeler kısmında Türk Anayasalarının yabancıların temel hak ve özgürlükleri kapsamında mülkiyet haklarına karşı yaklaşımları üzerinde durulmuştur. Kanuni düzenlemeler kısmında ise yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine ilişkin temel mevzuat hükümleri ile Tapu Kanunu m. 35 hükmünde yapılan çeşitli değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararları üzerinde ayrıntılı olarak durulmuş, mevzuattaki değişikliklerin amacı, gerekçeleri ve mantığı aktarılmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda Tapu Kanunu’nda 1984, 1986, 2003 ve 2008 yıllarında yapılan değişiklikler anlatılarak bunların bir kısmı uygun görülüş, bir kısmının ise gerekliliği üzerinde eleştirel bakış açıları sunulmuştur. Beşinci bölümde yürürlükteki mevzuata göre yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmesi ve yabancı tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerinin koşulları ayrı ayrı ele alınmış, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerine cevaz veren özel kanun hükümleri üzerinde tek tek durulmuştur. Son olarak karşılaştırmalı hukukta başta Avrupa Birliği mensubu ülkelerin ve bunun dışındaki diğer ülkelerin yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin kabul ettikleri sistemler ve düzenledikleri şartlar üzerinde durularak Türkiye ile diğer yabancı ülkelerin uygulamalarını karşılaştırma fırsatı yaratılmıştır.

Özetle, çalışmamızda Türkiye’de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerinin tarihsel akışı incelenmiş ve mevcut prosedürler hem hukuki hem de uygulama bakımından detaylı olarak irdelenmiştir. Sonuç olarak da gelişmiş ve

gelişmekte olan çeşitli ülkelerin uygulamaları da ele alınarak ülkelerin yabancıların taşınmaz edinimi hususunda izlediği politikalar gösterilmeye çalışılmıştır. Konunun genel değerlendirmesi yapılarak araştırmamızda vardığımız başlıca sonuçların ele alınması ise çalışmamızın sonuç bölümünün konusunu oluşturmaktadır.

I. YABANCI KAVRAMI VE TÜRLERİ

A. YABANCI

Devletler Hukuku Enstitüsü 1892 Cenevre Toplantısı'nda, yabancıyı; “*bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatandaşlığını iddiaya hakkı olmayan kimse*” olarak tanımlamıştır¹. Bu tanım iki açıdan eleştiriye açıktır. Öncelikle vatandaşlık, iddiadan bağımsız, objektif bir olgudur. İkinci olarak, bu tanıma göre bir kişinin yabancı sayılması için o kişinin vatandaşı olduğu ülkeden başka bir ülkede fiziksel olarak bulunması gerekliliği de eleştiriye açıktır. Bir kimsenin yabancı sayılabilmesi için yabancı bir ülkede bulunması gerekmemektedir². Örneğin bir kimse fiziksel olarak bulunmadığı bir ülkede vatandaşlığa özgü miras vb. bir takım hakları haiz olabilir, bu durumda bu kişinin yukarıdaki tanıma göre bulunmadığı ülke nezdinde yabancı sayılması doğru olmayacaktır³. Başka bir ülkenin sınırlarına girmekle kişi o ülkenin mülki hâkimiyeti altına girmiş olur fakat vatandaşı olduğu ülkenin kendi üzerindeki hak ve görevleri devam eder⁴.

Eleştirilere katılmakla birlikte kanaatimizce bu tanım yabancıнын kim olduğunu saptarken başka bir devletin uyruğunda bulunan veya bulunmayan (vatansızlar dahil) bütün kişileri kapsamına alması bakımından yerindedir.

Yabancı tanımı, yabancıнын bulunduğu ülkede sahip olduğu haklar esas alınarak yapılabileceği gibi vatandaşlık kriteri esas alınarak da yapılabilecektir. Yabancılar Hukukunda yabancıya ilişkin yapılan tanımların en yaygın kullanılamı; “*ülkesinde bulunduğu devlete vatandaşlık bağı ile bağı olmayan kimse*” şeklindeki tanımdır⁵.

¹ **Aysel Çelikel/ Günseli Gelgel**, Yabancılar Hukuku, İstanbul 2009, s. 17; **Bülent Çiçekli**, Yabancılar Hukuku, Ankara 2007, s. 20; **Vedat Reşit Seviğ**, Türkiye'nin Yabancılar Hukuku, İstanbul 1981, s.13; **Nuray Ekşi**, Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular, İstanbul 2007, s. 3; **Vahit Doğan/ Hasan Odabaşı**, Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, Ankara 2004, s. 275; **Gülören Tekinalp**, Türk Yabancılar Hukuku, İstanbul 2003, s. 6; **Osman Fazıl Berki**, Devletler Hususi Hukuku, Ankara 1963, s. 156.

² **Selim Levi**, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul 2006, s. 17; **Aydanur Gürzumar**, “Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?” MHB, Sayı 1-2, Yıl 19-20, 1999-2000, İstanbul 2001, s. 383.

³ **Rona Aybay**, Yabancılar Hukuku, İstanbul 2007, s. 12; **Çiçekli**, s. 20.

⁴ **Çelikel/ Gelgel**, s. 18.

⁵ **Aydoğan Asar**, Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları, Ankara 2004, s.7

Nitekim Türkiye Cumhuriyeti Anayasası m. 66; “*Türk Devleti’ne vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkes Türk’tür*” hükmünü havidir. Bu tanıma göre bir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kimseler yabancı sayılacaktır⁶.

Yabancı kavramı sadece yabancı devlet vatandaşlarını kapsayan dar bir kavram değildir. Bu kavram, yabancı devlet vatandaşı olanların yanı sıra, hiçbir devlet vatandaşlığına sahip olmayan vatansızları, mültecileri, muhacirleri de kapsamaktadır⁷. Ayrıca yabancı kavramı sadece gerçek kişileri değil buldukları ülkede hak süjesi oldukları için tüzel kişileri de kapsamaktadır⁸.

1. YABANCI GERÇEK KİŞİLER

a. Yabancı Devlet Vatandaşları

Bir kimsenin yabancı olup olmadığını, yabancı gerçek kişilerin sahip oldukları hakları buldukları ülkenin kanunları belirlemektedir. Örneğin Türkiye’de bulunan yabancıların haklarını Türk Kanunları belirlemektedir. Çünkü bu husus, devletlerin hükümlerleriyle ilişkilidir⁹.

Yabancı devlet vatandaşları, en genel ve sayısı en fazla olan yabancı türüdür. Bu kapsamdakiler bir vatandaşlığa sahip bulunmakta ve vatandaşlığını haiz olduğu ülke dışındaki ülkeler açısından yabancı sayılmaktadır. En basit anlatımla kişi, vatandaşı olduğu devlet dışında bütün devletler nezdinde yabancıdır¹⁰.

b. Vatansızlar

Vatansızlar, hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan, hiçbir devletin vatandaşı sayılmayan kişilerdir¹¹. Yabancı dillerde “heimatlos”, “stateless person” gibi kavramlarla tabir edilen bu kişiler bütün devletler tarafından yabancı

⁶ Aynı yönde bkz. **Levent Mutlu**, “Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye”, TBB Dergisi, Sayı 59, Yıl 2005, s. 265.

⁷ **Ekşi**, s.1; **Levi**, s. 19; **Seviğ**, s.13; **Çiçekli**, s. 20; **Mutlu**, s.265; **Işıl Özkan**, “Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı”, Prof. Dr. Osman Berki’ye Armağan, Ankara 1977, s. 671.

⁸ **Tekinalp**, s. 7, **Çiçekli**, s. 21; **Asar**, s. 7.

⁹ **Yaşar Kısa**, “Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmesi”, Maliye Dergisi, Sayı 128, Yıl 1998, s. 68.

¹⁰ **Aybay**, s. 20.

¹¹ **Ekşi**, s. 2, **Tekinalp**, s. 7; **Levi**, s. 20; **Çelikel/ Gelgel**, s.18, **Asar**, s. 9. Vatansızlık konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Osman Fazıl Berki**, “Vatansızlık”, (Vatansızlık), AÜHF, C. V, Sayı 1-4, Yıl 1948, s.166 vd.

sayılmaktadırlar¹². Vatansızlık, hiçbir devletin vatandaşlığına sahip olmama şeklinde oluşabileceği gibi kişinin vatandaşı olduğu devletin korumasını reddetmesi veya o devlet tarafından diplomatik korumanın reddedilmesi şeklinde de meydana gelebilecektir¹³. Vatansız kişiler yabancılar hukukunda özel bir konuma sahiptirler. Vatansızların, şahıslarına veya mallarına karşı yapılan haksız işlemler karşısında yararlanabilecekleri bir devlet himayesi bulunmamaktadır. Bu sebeple Birleşmiş Milletlerde 26.04.1954 tarihinde “Vatansızların Hukuki Durumu Hakkında Sözleşme¹⁴” kabul edilmiş ve bu sözleşmeye göre vatansızlara yabancı ile eşit muamele anlayışı kabul edilmiştir¹⁵. İşbu Sözleşme m. 14 hükmü ile vatansızlara mümkün olduğu kadar müsait ve yabancılarla aynı şartlar dâhilinde, genel olarak yabancılarla bahşedilen mülkiyet hakkının aynısı tanınmıştır¹⁶. Yabancılarla eş muamele kuralının akit devletler tarafından benimsenmesine rağmen yabancı ile vatansızların tam bir eşitlik içinde bulunmaları mümkün değildir, zira uygulamada devletler iki veya çok taraflı sözleşmeler akdederek kendi vatandaşlarının karşılıklı olarak çeşitli haklardan yararlanmalarını sağlamaktadırlar. Vatansız kişiler ise bu sözleşmelerin kapsamına alınmamaktadır¹⁷.

Vatansızlığın önlenmesi amacıyla Avrupa Konseyi Kişi Halleri Komisyonu tarafından 04.12.1954 tarihinde “Vatansızlık Hallerinin Azaltılmasına Dair Sözleşme” kabul edilmiştir¹⁸.

Özetle hiçbir devlet vatandaşı olmayan kimselerin buldukları ülke ile de vatandaşlık bağı olamayacağından bu kişiler yabancı sınıfında olacaklardır.

c. Mülteciler

Başka bir devletin vatandaşı olmakla beraber, siyasal, dinsel, etnik, ekonomik baskılar karşısında kendi ülkelerini terk etmek zorunda kalmış olan veya bu tür baskılara maruz kalma kaygısı ile yurtlarına dönemedikleri için buldukları ülkeye

¹² Aybay, s.21.

¹³ Vatansızlığı ortaya çıkaran nedenler hakkında detaylı bilgi için bkz. Asar, s. 10 vd.; De jure vatansızlık, de facto vatansızlık açıklamaları için bkz. Ali Heyrani Nobari, An Examination of the Concept of Nationality in Europe, Lausanne 2005, Ekşi, s. 2’den naklen.

¹⁴ Türkiye bu Sözleşmeye taraf olmamıştır.

¹⁵ Tekinalp, s. 7.

¹⁶ Yılmaz Altuğ, Devletler Hususi Hukuku Bakımından Mülteciler (Mülteciler), İstanbul 1967, s. 40.

¹⁷ Çelikel/ Gelgel, s. 19.

¹⁸ Türkiye 1975 yılında bu Sözleşmeye taraf olmuştur, bkz. 15.08.1975 tarihli 15327 Sayılı RG.

sığınanlara mülteci denmektedir¹⁹. Mülteciler kendi devletlerinin diplomatik korumasından yararlanamazlar.

Birinci ve İkinci Dünya Savaşları'nda vuku bulan hadiseler sebebiyle mülteciler meselesi önemini arttırmış, 1947'de Milletlerarası Mülteciler Teşkilatı kurulmuştur. Akabinde Cenevre'de Birleşmiş Milletler öncülüğünde 28.07.1951 tarihinde "Mültecilerin Hukuki Durumuna İlişkin Sözleşme"²⁰ imzalanmıştır. Bu Sözleşme uyarınca mülteci tanımı; "*Irkı, dini, uyrukluğu, belli bir sosyal gruba ait oluşu veya siyasal inançları yüzünden baskıya uğrayacağı yolunda haklı korkuları olması nedeniyle; uyruğu olduğu ülkenin (veya uyrukluğu yoksa, mutad olarak oturduğu ülkenin) dışında bulunan ve; uyrukluğunda olduğu ülkenin korumasından yararlanamayan veya bu korkuları yüzünden yararlanmak istemeyen veya uyrukluğu yoksa, daha önce mutad olarak oturduğu ülkeye dönemeyen veya dönmek istemeyen kişi*" olarak yapılmıştır. Görüleceği üzere belli koşullar varsa vatansızlar da mülteci konumunda olabilmektedir. Sözleşme m. 17 uyarınca akit devletler mültecilere, genel olarak yabancılara tanıdıkları rejimi bahşedeceklerdir. Sözleşme m. 3 uyarınca sözleşme hükümleri, bütün mültecilere ırk, din, köken ülkesi bakımından herhangi bir ayırım gözetilmeksizin uygulanacaktır.

Açıklanan nitelikteki mülteciler uyrukluğunda olan ülke dışında sığındıkları ülkeler bakımından yabancı statüsünde olacaklardır.

d. Göçmenler

Göçmenler (muhacirler) 5543 sayılı İskan Kanunu'na²¹ göre; Türk soyundan gelen ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelen kişileri ifade etmektedir. Kanun, özelliklerine göre; Serbest, İskanlı, Münferit, Toplu olmak üzere dört çeşit göçmenin varlığını kabul etmiştir²². Göçmen kavramı mülteci ile karıştırılmamalıdır. Göçmenlerin mültecilerden farkı, baskı, zulüm ve can korkusu gibi nedenlerle başka ülkeye giriyor olmalarıdır.

¹⁹ Altuğ, Mülteciler, s.1; Mutlu, s. 265; Aybay, s. 22; Çelikel/ Gelgel, s. 19; Seviğ, s. 14; Eksi, s. 3.

²⁰ Türkiye bu Sözleşmeye taraf olmuştur bkz. 05.09.1961 tarihli, 10898 sayılı RG.

²¹ Kanun metni için bkz. 26.09.2006 tarihli, 26301 sayılı RG.

²² Çelikel/ Gelgel, s. 23.

Göçmenlerin ekonomik nedenlerle ve daha iyi yaşam koşullarına ulaşmak ve yerleşmek amacıyla göç etmeleri söz konusudur²³.

Göçmenlerin bir ülkeye yerleşme amacıyla geliyor olmaları, onların yabancı olarak görülmelerinde zorluklar yaratabilmektedir. Türk Hukukuna göre çeşitli şekillerde Türkiye'ye gelen bir göçmenin İskan Kanununa göre belirlenmiş olan süre içinde yetkili makamlara başvurarak vatandaşlık beyannamesi imzalaması ve göçmen kağıdı alması zorunludur. Bu durumda göçmen kağıdı alana kadar bu kişiler yabancı statüsünde bulunacaklardır. Göçmen belgesinin alınmasından sonra bu kişiler Türk vatandaşı sayılacaklarından yabancı sınıfında olmayacaklardır²⁴.

e. Azınlıklar

Azınlıklar, bir ülkede o devletin uyruğu olarak yaşayan ancak ırk, din, dil ve kültür bağları bakımından çoğunluk nüfusa oranla farklı hisseden ve bu farklılıklarını korumak isteyen kişiler olarak tanımlanmıştır²⁵.

Dünyanın her yerinde geçmişten bu yana azınlıklar varlıklarını sürdürmüş ve belirli durumlarda uluslararası korumalardan yararlandırılmışlardır. Uluslararası anlaşmaların haricinde insan hakları anlayışı da azınlıkların korunması esasını benimsemektedir.

Azınlıkların yabancı statüsünde sayılıp sayılmadıkları doktrinde tartışmalıdır. Azınlıkların yabancı olduğu yönünde doktrinde bir görüş bulunmaktadır²⁶. Seviğ'e göre ise azınlıklar konusu esasen yabancılar hukukuna değil iç hukuka ilişkin bir meseledir²⁷. Aynı yönde Aybay da azınlıkların buldukları ülkenin vatandaşlığına sahip olduklarından yabancı statüsünde sayılmamaları gerektiğini savunmaktadır²⁸. Her ne kadar yabancı gerçek kişiler başlığı altında ele alsak da, karışıklıkları bertaraf

²³ Aybay, s. 23.

²⁴ Levi, s. 21.

²⁵ Sevin Toluner, Milletlerarası Hukuk Açısından Türkiye'nin Bazı Dış Politika Sorunları, İstanbul 2000, s. 209; Çelikel/ Gelgel, s. 24; Aybay, s. 19; Levi, s.24

²⁶ Erdoğan Göğer, Yabancılar Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1979, s. 29

²⁷ Seviğ, s. 15, Levi, s. 22.

²⁸ Aybay, s. 20. Karşı görüş için bkz. Göğer, s. 29.

etmek adına yer verdiğimiz azınlıklar meselesinin yabancılar hukukunun konusu kapsamında olmadığı görüşüne katılmaktayız.

f. Birden Çok Vatandaşlığa Sahip Olanlar

Birden fazla devlete vatandaşlık bağı ile bağlı bulunan kişiler, vatandaşı olduğu devlet ya da devletler dışındaki tüm diğer devletler bakımından yabancı sayılmaktadır. Bu kişilere çok tabiiyeti de denilmektedir. Çok tabiiyetlilik, kişinin sahip bulunduğu vatandaşlığı koruyarak, yabancı bir devlet vatandaşlığını kazanması sonucu gerçekleşmektedir²⁹. Birden çok vatandaşlığa sahip kişilerin Türkiye Cumhuriyeti Vatandaşlığını haiz olmamaları durumunda bu kişiler yabancı statüsünde olacaklardır.

Bir tanesi Türk Vatandaşlığı olan çok uyruklular, Türkiye Cumhuriyeti Vatandaşlığını korumak kaydıyla her Türk Vatandaşı gibi herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın Türkiye'deki haklardan istifade edebileceklerdir.³⁰.

2. YABANCI TÜZEL KİŞİLER

Tüzel kişilerin vatandaşlığı olup olamayacağı konusunda çeşitli tartışmalar yapılmıştır³¹. Tüzel kişiler kamu hukuku ve özel hukuk tüzel kişileri olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kamu hukuku tüzel kişilerinin vatandaşlığını saptamak daha kolaydır, zira kamu hukuku tüzel kişilerinin hangi devlete bağlı olduklarına bakılarak çözüme varmak mümkündür³². Özel hukuk tüzel kişilerinin ise uyruğunu saptamak daha güçtür. Nitekim bu konuda doktrinde çeşitli kriterler geliştirilmiştir. Bunlar tüzel kişinin merkezinin bulunduğu yer, ortakların vatandaşlığı, denetimi elinde tutan devletin vatandaşlığı, sermayenin toplandığı ülke ve kuruluş yeri kriteri olmak üzere özetlenebilir³³.

²⁹ Göğer, s. 175.

³⁰ **Sait Kemal Obut**, Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Ayni Haklardan İstifadesi, Ankara 1956, s. 99.

³¹ Konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Tuğrul Arat**, Ticaret Şirketlerinin Tabiiyeti, Ankara 1970.

³² **Rona Aybay**, Vatandaşlık Hukuku (Vatandaşlık), İstanbul 2006, s. 371.

³³ **Gülören Tekinalp**, "Türk Hukukunda Ortaklıkların Vatandaşlığı" (Vatandaşlık), İÜHF 50. Yıl Armağanı, İstanbul 1973, s. 558; **Çelikel/ Gelgel**, s. 27; **Asar**, s. 21; **Aybay**, Vatandaşlık, s.373.

a. Yabancı Şirketler

Türk hukukunda bir ortaklığın yabancılık vasfı, 6762 numaralı Türk Ticaret Kanunu'nun genel hükümlerine göre belirlenebilir. TTK m. 42/f. son yabancı işletmelerin Türkiye'deki şubelerinin durumunu düzenlerken “*merkezi Türkiye dışında bulunan ticari işletmeler*” ifadesini kullanmıştır. Bu hüküm uyarınca TTK sisteminde merkezi yurt dışında olan şirketin yabancı statüsünde bulunduğu görülmektedir. Buna göre ortaklık, merkezin bulunduğu devletin vatandaşlığını haizdir. Kanunda yer alan merkez kavramının işletme merkezi sayıldığı kabul edilmektedir³⁴.

2644 sayılı Tapu Kanunu m. 35, yabancı şirketi, yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip şirket olarak ifade etmektedir. Dolayısıyla konumuzla yakından alakalı olan Tapu Kanunu m. 35 anlamında bir şirketin yabancı sayılabilmesi için ortakların uyrukluğu veya sermayesinin kaynağı önem arz etmemektedir. Burada önemli olan, şirketin yabancı bir ülkede ve bu ülkenin mevzuatına göre kurulmuş olmasıdır³⁵. Yabancı şirketlerin taşınmaz edinmesi konusunda Tapu Kanunu m. 35 uyarınca özel kanunlardaki düzenlemeler esas alınacaktır.

b. Yabancı Dernek ve Vakıflar

Dernek, 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu ve 5253 sayılı Dernekler Kanununda tanımlanmıştır. MK m. 56'da belli bir amacı (kazanç paylaşma dışında) gerçekleştirmek için devamlı surette bir araya gelen kişi topluluğu dernek olarak tanımlanmıştır. Vakıf da MK m. 101 hükmünce belli bir amacı (kazanç paylaşma dışında) gerçekleştirmek için teşkilatlanmış mal topluluğu olarak tanımlanmıştır.

Dernekler Yönetmeliği m. 4'e göre, Yönetmelikte geçen yabancı dernek kavramı, merkezleri yurt dışında bulunan kar amacı gütmeyen kuruluşları ifade eder.

³⁴ Tekinalp, Vatandaşlık, s. 572.

³⁵ Nuray Ekşi, Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları (Taşınmaz), İstanbul 2006, s. 47.

Derneklerin ve kar amacı gütmeyen uluslararası kuruluşların yabancılık vasfının tayininde merkezlerinin bulunduğu yer esas alınmıştır³⁶.

Dernekler Yönetmeliği m. 4 yabancı vakıfları; merkezi yurt dışında bulunan vakıf olarak tanımlamıştır. Yönetmelik m. 22'ye göre, yabancı vakıflar, uluslararası alanda işbirliği yapılmasında yarar görülen hallerde, karşılıklı olmak koşulu ile Dışişleri Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle, Bakanlığın izniyle Türkiye'de doğrudan faaliyette bulunabilir, temsilcilik kurabilir, şube açabilir, üst kuruluşlar kurabilir, kurulmuş üst kuruluşlara katılabilir veya kurulmuş vakıflarla işbirliği yapabilirler. Bu vakıflar, Medeni Kanunun hükümlerine göre kurulan vakıflar hakkında uygulanan mevzuata tabidir.

c. Cemaat Vakıfları

Cemaat vakıfları 5555 sayılı Vakıflar Kanununda tanımlanmıştır. Yasanın tanımlar başlıklı üçüncü maddesinde cemaat vakfı, vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince tüzel kişilik kazanmış, mensupları Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan Türkiye'deki gayr-i Müslim cemaatlere ait vakıfları ifade etmektedir.

Cumhuriyetten önce 1912 tarihli Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanuna göre, yabancı tüzel kişilerin kural olarak taşınmaz mal edinme hakları yoktu³⁷. Ancak Cumhuriyetten sonra kanun koyucu, kazanılmış hakların saklı tutulmasına önem vererek Tapu Kanunu m. 3 hükmünü vazetmiştir. Tapu Kanunu m.3, yabancı dini, ilmi ve hayri vakıfların hükümet kararları veya fermanlarla sahip oldukları taşınmazların durumunu düzenlemiştir. Anılan hükme göre bu nitelikteki taşınmazlar ancak hükümetten izin alınmak suretiyle vakıf adına tescil edilebilecektir³⁸.

³⁶ **Eksi**, Taşınmaz, s. 50.

³⁷ **Sibel Özel**, "Heybeliada Ruhban Okulu ve Patrikanenin Ekümeniklik İddiasının Hukuki Açından Değerlendirilmesi" (Değerlendirme), İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 85, Sayı 1, 2011, s. 101; **Eksi**, Taşınmaz, s. 92.

³⁸ Maddenin tam metni şu şekildedir: "Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dinî, ilmi, hayrî meüsseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartile müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir."

d. Yabancı Ülke Temsilcilikleri

Yabancı ülkelerin diplomatik temsilcilikleri ve konsoloslukları bu kapsama girmektedir. Devletler, ülkelerine yabancı ülke temsilciliklerinin yerleşmesine yardımcı olma mükellefiyeti altındadırlar. Bu mükellefiyet, 18.04.1961 tarihli “Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Sözleşmesi” ile getirilmiştir³⁹. Nitekim yabancı elçilik ve konsoloslukların taşınmaz iktisapları örf adet kuralı haline gelmiştir⁴⁰. Türkiye, yabancı temsilciliklerin ve konsoloslukların taşınmaz edinimi konusunda pek çok antlaşmaya taraf olmuştur⁴¹.

II. TÜRK YABANCILAR HUKUKUNUN GENEL ESASLARI

Yabancılara tanınacak hakların kapsamı konusunda yabancılar hukuku alanında milletlerarası düzeyde bazı ilkeler kabul edilmiştir. Bunlar; Eşitlik, Karşılıklık, Karşılıklı İşlem Yapma, En Çok Gözetilen Ulus Kaydı ve Kazanılmış Haklara Saygı ilkeleridir.

A. EŞİTLİK İLKESİ

Bu ilkeye göre haklardan yararlanma konusunda bir devletin vatandaşları ile yabancılar eşit konumdadırlar. İlkenin diğer adı tebaaya temsil ilkesidir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası temel hak ve hürriyetlerden yabancılar dahil herkesin eşit olarak yararlanması ilkesini kabul etmiştir. Yabancılara getirilecek sınırlamaların Anayasa m. 16 uyarınca milletlerarası hukuka uygun olarak ve kanunla getirilebileceği hükme bağlanmıştır. Kararname, yönetmelik, tebliğ, genelge yolu ile yapılan sınırlamaların kaynağının kanun olması gerekliliği mevcuttur⁴². Bu düzenlemenin amacı, yabancıların haklarının kısıtlanmasında keyfiyetin önüne geçilebilmesidir. Anayasa hükmü ile getirilen milletlerarası hukuka uygun olma

³⁹ **Eksi**, s. 52. Viyana Sözleşmesi m.21 hükmü uyarınca; “Kabul eden devlet, kanunlarına uygun olarak kendi ülkesinde gönderen devletin misyonu için gereken binaların edinilmesini kolaylaştıracak veya gönderen devletin başka surette yer bulmasına yardımcı olacaktır.”

⁴⁰ **Galip Esmer**, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, İstanbul 1990, s.688.

⁴¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eksi**, s. 94 vd.

⁴² **Çelikel/Gelgel**, s. 57; **Çiçekli**, s. 42; **Doğan/Odabaşı**, s. 276.

kriteri; Türkiye'nin taraf olduğu milletlerarası anlaşmalara ve milletlerarası hukukta kabul gören ilkelere uygun olmayı kapsamaktadır.

Eşitlik ilkesi, çok taraflı milletlerarası sözleşmelerde de uygulama alanı bulmaktadır⁴³. Bu sözleşmelerin temel amacı, vatandaşlıktan doğan her türlü farklılığın ortadan kaldırılması ve yabancıların vatandaşla haklar açısından aynı seviyeye getirilmesinin sağlanmasıdır⁴⁴.

B. KARŞILIKLILIK İLKESİ

Karşılıklılık (karşılıklı işlem/ mütakabiliyet) “yabancı kişilerin bir ülkede, kendi devletinin yabancılara tanıdığından daha fazla haklara sahip olmaması” şeklinde tanımlanmaktadır⁴⁵. Bu ilkeye göre yabancıların Türkiye’de belli haklardan yararlanabilmesi için, yabancıların vatandaşı olduğu ülkede Türk vatandaşlarına aynı hakların benzer şekilde tanınıyor olması gerekmektedir. Söz konusu yabancı ülkede Türk vatandaşlarına bahşedilmeyen bir hak, yabancı kişi tarafından Türkiye’de talep edilemeyecektir. Milletlerarası hukukta temel haklar dışında yabancılara hak tanınması karşılıklılık şartına bağlanmış olabilir. Örneğin Tapu Kanunu m. 35, yabancıların taşınmaz edinmesini bu şarta tabi tutmuştur⁴⁶.

Karşılıklılık, anlaşmadan doğan (ahdi / siyasi), kanundan doğan (kanuni) veya fiili olmak üzere üç türdür. Ahdi karşılıklılıkta belirli bir konuda sözleşme imzalayan akit devletler, akit taraf vatandaşlarına birbirlerinin ülkesinde aynı nitelikteki hakları karşılıklı olarak tanımayı taahhüt ederler⁴⁷. Kanuni karşılıklılık bir ülkede yabancılara bu ilke çerçevesinde belli hakların tanınacağına kanuni düzenlemeye bağlanması durumudur. Fiili karşılıklılıkta; bir hakkın yabancıya tanınması için milletlerarası sözleşme veya kanun hükmü olmamasına rağmen uygulamada veya mahkeme kararlarına istinaden yabancılara bu hakkın tanınması söz konusudur⁴⁸.

⁴³ Bunlara örnek olarak; Avrupa Ekonomik Topluluğu Sözleşmesi, Kişilerin Seyahatleri ile İlgili Avrupa Sözleşmesi, Milletlerarası Çalışma Teşkilatı Statüsü, Gümrük Tarifeleri, Ticaret Genel Anlaşması vd. gösterilebilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Çelikel/Gelgel**, s. 57 vd.

⁴⁴ **Asar**, s. 33.

⁴⁵ **Doğan/ Odabaşı**, s.277; **Tekinalp**, s. 20; **Çiçekli**, s. 42; **Aybay**, s. 88.

⁴⁶ **Tekinalp**, s. 20.

⁴⁷ **Çiçekli**, s. 43.

⁴⁸ **Vahit Doğan**, “29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanuna Göre Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri”, Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan, Ankara 2006, s. 482.

Yargıtay'ın karşılıklılık ilkesi ile ilgili vermiş olduğu kararlara bakıldığında şu tanımları kullandığı görülmektedir: *“Türk yabancılar hukukunun genel ilkelerinden olan karşılıklı işlem (mütekabiliyet) esası, en az iki Devlet arasında uygulanan ve her birinin ülkelerinde diğerinin vatandaşına aynı mahiyetteki hakları karşılıklı tanımlarını ifade eder. Bu ilke anlaşma ile tanıma yanında iç mevzuat bakımından bir engel koyma biçiminde yazılı hukukta yer alabilir. Ancak en önemli nokta idari karar veya istisnai kanunlarla Türk uyruklular bakımından mülkiyet haklarının kısmen veya tamamen sınırlanıp, sınırlanmadığının daha açık bir ifade ile fiili durumun belirlenmesidir. Yabancı ülke mevzuatında bir engel olmamakla beraber Türk Vatandaşlarının o ülkede taşınmaz mal edinmeleri şu veya bu biçimde fiilen engelleniyorsa, Tapu Kanununun 35. maddesinde açıklanan edinme engelinin bulunmadığını söylemek mümkün değildir.”*⁴⁹

C. EN ÇOK GÖZETİLEN ULUS KAYDI İLKESİ

En çok gözetilen ulus kaydı (en ziyade müsaadeye mazhar millet kaydı) devletlerin akdettikleri sözleşmelere koydukları bir kayıt olup, lehine bu kayıt konulan devlet vatandaşlarının, bu hakkı tanıyan devlet ülkesinde üçüncü ülke vatandaşları lehine tanınmış veya tanınacak haklardan aynı oranda yararlanma hakkını ifade etmektedir. Bu ilke ile bir ülkede bulunan bütün yabancıların aynı tür haklardan benzer oranda yararlanması gayesi güdülmektedir. Yabancılar arasındaki eşitliği sağlamaya hizmet eden bu ilke, bir anlaşma hükmüne dayanmak zorundadır⁵⁰.

En çok gözetilen ulus kaydı, çoğunlukla devletler arasında akdedilen iki taraflı ikamet, ticaret, gümrük ve konsolosluk anlaşmalarında görülmektedir. Türkiye pek çok ülke ile yapmış olduğu bu türdeki sözleşmeler sayesinde diğer sözleşmeciler devlet topraklarında en çok gözetilen ulus muamelesinden yararlanmaktadır.

Türkiye'nin yabancı devletlerle imzaladığı anlaşmalarda en sık rastlanan ilkeler mütekabiliyet ve en çok gözetilen ulus kaydı ilkeleridir⁵¹.

⁴⁹<http://www.kazanci.com/cgi-bin/highlt/ibb/highlight.cgi?file=ibb/files/2hd-2000-5883.htm&query=%222000/5883%22#fm> Yarg. 2. HD., 05.06.2000 T., 2000/5883 E., 2000/7449 K. <http://www.kazanci.com/cgi-bin/highlt/ibb/highlight.cgi?file=ibb/files/2hd-1992-6595.htm&query=%221992/6595%22#fm> Yarg. 2. HD., 30.06.1992 T., 1992/6595 E., 1992/7379 K.

⁵⁰ Çelikel/ Gelgel, s. 60; Doğan/ Odabaşı, s.278; Çiçekli, s. 45; Asar, s. 34.

⁵¹ Sait Kemal Mimaroglu, “Yabancı Sermaye Şirketlerinin Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri”, 3. Ticaret ve Banka Hukuku Haftası, 13-19 Mayıs 1963, Ankara 1964, s. 648.

D. KAZANILMIŞ HAKLARA SAYGI

Kazanılmış haklara saygı ilkesi milli hukukta olduğu gibi milletlerarası hukukta da kabul gören bir ilkedir. Bu ilkeye göre bir yabancıнын yürürlükteki hukuk kuralları doğrultusunda kazanmış olduğu hakların, hukuk kurallarının değişmesi veya yürürlükten kalkması halinde dahi korunması gerekmektedir⁵².

E. MUKABELE-İ BİL MİSİL (KARŞI İŞLEM) ESASI

Mukabele-i bil misil, diğer adıyla karşı işlem, başka devletlerin adil olmayan muamelelerine karşı, kendisinin veya vatandaşlarının haklarını korumak amacı ile devletin almış olduğu tedbirlerdir. Bu ilke, yabancılara tanınan hakların kısıtlanmasını veya ortadan kaldırılmasını öngörür. Karşı işlem yapma yetkisi, kanunla verilmiş yetkiye bağlı olarak, kanunun yetki verdiği makam tarafından kullanılabilen siyasi bir işlemdir.

Türk hukukunda karşı işlem yapma yetkisini 1062 sayılı Mukabele-i Bil Misil Kanunu⁵³ düzenlemektedir. Kanun m.1 uyarınca, ülkelerinde Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını idari kararlarla veya istisnai yasal düzenlemelerle kısmen veya tamamen kısıtlayan devletlerin Türkiye’deki vatandaşlarının mülkiyet hakkı Bakanlar Kurulu kararı ile kısmen veya tamamen kısıtlanabilecek, bu kişilerin menkul ve gayrimenkullerine el koyulabilecektir⁵⁴.

Türk Hukukunda karşı işlem yapma yetkisi çeşitli kanunlarla düzenlenmiştir. 5682 sayılı Pasaport Kanunu m. 9 hükmü uyarınca; Türk vatandaşlarının ülkelerine girmelerini çeşitli kısıtlamalara tabi tutan devletlerin vatandaşlarının Türkiye’ye girişlerini belirli kısıtlamalara tabi tutma yetkisi mevcuttur. Ayrıca Yabancıların İkamet ve Seyahatleri Hakkında Kanun m. 2 ile yabancıların ülkenin belli bölgelerinde ikametlerinin Bakanlar Kurulu kararı ile yasaklanabileceği hükme

⁵² Türk hukukunda kazanılmış hakların korunmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Çelikel/ Gelgel**, s. 65.

⁵³ 28.05.1927 tarihli kanunun tam adı : “Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye’deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bil Misil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun” dur.

⁵⁴ **Tekinalp**, 22; **Çiçekli**, s. 44; **Çelikel/ Gelgel**, s. 63.

bağlanmıştır. Ayrıca m. 28 uyarınca Türkiye’de görev yapan yabancı konsolosluk memurlarına tanınan ayrıcalıkların misilleme tedbiri olarak kaldırılabileceğine yer verilmiştir. Mukabele-i bil misil tedbirleri yabancıların ülkemizde taşınmaz edinimi bakımından da Arnavutluk, Lübnan, Suriye, Yunanistan gibi ülkelere uygulanmıştır.

III. GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE MÜLKİYET KAVRAMI VE YABANCILARIN MÜLKİYET HAKKI

A. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ KAVRAMININ VE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNME HAKKININ GELİŞİMİ

Mülkiyet hakkı, “bireyin bir şey üzerindeki mutlak egemenliği demektir; bir şeye malik olan kişi ona dilediği gibi tasarruf edebilir⁵⁵”. Taşınmaz mülkiyetinin konusu olan taşınmaz; özüne zarar vermeksizin bir yerden diğer bir yere taşınması mümkün olmayan eşyalardır⁵⁶. Mülkiyet hakkı evrensel insan haklarından, kişilerin en temel hak ve özgürlüklerinden biridir. Taşınmaz mal mülkiyeti ile ilgili tarih içinde özellikle yabancılar açısından çeşitli gelişmelere tabi olmuştur.

Bir devletin üç temel unsuru bulunmaktadır. Bunlar ülke, insan topluluğu ve egemenliktir⁵⁷. Ülkenin toprakları üzerinde egemenlik hakkı olduğundan o ülke toprakları üzerindeki taşınmaz mallar ve bunlar üzerindeki mülkiyet hakkı o ülke açısından önem arz etmektedir. Nitekim yabancıların, devletin en önemli unsurlarından birinde hak sahibi olmaları her zaman kaygı ile karşılanmıştır. Ortaçağ öncesinde dünyanın birçok yerinde yabancı devlet uyruklularının taşınmaz elde etme hakkı yoktu, keza ilk çağlarda yabancılar öldürülmesi gereken düşmanlar olarak görülmekteydi⁵⁸.

İlerleyen zaman içerisinde ekonomik, ticari ve uluslararası ilişkilerin artması ile devletlerin yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin tutumlarında da değişiklikler meydana gelmiştir. 19. Yüzyıl’ı takiben yabancılar, buldukları birçok devlette genel kural olarak taşınmaz mal mülkiyeti ve miras hakkına bugünkü esaslar

⁵⁵ Ejder Yılmaz, Hukuk Sözlüğü, Ankara 2003, s.479.

⁵⁶ Şeref Ertaş, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku”, Ankara 2011, s.279.

⁵⁷ Turhan Esener, Hukuk Başlangıcı, İstanbul 2008, s. 209.

⁵⁸ Levi, s. 25.

çerçevesinde sahip olmuşlardır. Bugün yabancılara taşınmaz iktisabını tamamen yasaklayan çok az devlet kalmıştır.

B. ESKİ ÇAĞLARDA MÜLKİYET KAVRAMI

Eski çağlarda yaşamış toplumlarda mülkiyet kutsal sayılmaktaydı. Bu dönemlerde ferdi mülkiyetten ziyade kolektif mülkiyet anlayışı hâkimdi. Ferdi mülkiyet, kişilerin bizzat kendi yaptıkları çok sınırlı sayıdaki bir takım eşya üzerinde söz konusu idi. Toprak (arazi) üzerinde kolektif mülkiyet geçerli idi⁵⁹.

1) ESKİ YUNAN'DA MÜLKİYET

Eski Yunan'da mülkiyet kavramı aile ile sıkı bir ilişki içinde idi. Toprak mülkiyeti de şahıslara değil ailelere bahşedilmekte idi. Aile üyelerinden birinin ölmesi durumunda cenaze ailenin sahibi olduğu araziye gömülürdü. Aile reisi öldüğünde toprak, ailenin yeni reisi olan en büyük erkek çocuğa kalırdı. Ailenin kız çocukları ise evlendiklerinde gelin olarak gittikleri ailenin dinine mensup olacaklarından miras hakları bulunmamaktaydı⁶⁰. Görüleceği üzere bu dönemde hak sahibi olmanın din ile sıkı bir bağlantısı bulunmaktadır.

Zaman ilerledikçe dinin etkisini kaybetmesi, aile bağlarının zayıflaması ve ticari ilişkilerin gelişmesi ile toprak mülkiyeti kutsallığını yitirmiş ve ferdi mülkiyet anlayışına doğru yol alınmaya başlanmıştır. Bir süre sonra kişiler, malik oldukları taşınmazları vasiyetnamelere konu etmeye başlamışlardır⁶¹.

Atina'da yabancılar dört sınıftı. Bunlar İzoteller, Mefekler, Atina'da mukim olmayan yabancılar ve esirlerdir (barbarlar). Bunlardan İzoteller, kanun veya sözleşme hükümlerine istinaden Atina'da medeni haklara tamamen veya kısmen sahip olabilmekte, arazi mülkiyetine sahip olabilmekteydi. Meteklerin ise bir takım medeni hakları olmasına rağmen taşınmaz mülkiyetine sahip olmaları mümkün değildi.

⁵⁹ Challeye F., Mülkiyetin Tarihi, (Çeviren: Turgut Aytuğ), İstanbul 1969, s. 17; Levi, s. 25.

⁶⁰ Challeye, s. 20.

⁶¹ Challeye, s. 22.

Atina'da mukim olmayan yabancılar ise Metekler'den daha az medeni hakka sahip bulunmaktaydı. Barbarlar ise hiçbir hakkı haiz değildi⁶².

2) ROMA'DA MÜLKİYET

Roma hukukunda Romalı olmayan yabancılara On İki Levha Kanununda düşman gözüyle bakılıyordu. Medeni haklardan ve mülkiyet hakkından yalnızca Roma vatandaşları yararlanabilmekte idi. Roma'da yabancıları oluşturan gruplar Latinler, Peregrinler ve Barbarlardı. Roma'da da Eski Yunan'da olduğu gibi yabancıların mülkiyet sahibi olamamaları dinle alakalıydı. Bu devirlerde mülkiyet hakkının kanunlarla değil din ile teminat altına alındığı görülmektedir⁶³. Roma'da her sitenin ve sitede yaşayan ailenin ayrı dininin olması onları buldukları topraklara bağlıyor, arazileri satılmaz, devredilmez hale getiriyordu. Solon kanunlarına göre arazisinin satılması vatandaşlık hakkının kaybı manasına geliyordu⁶⁴.

Roma'da da ataerkil toplum yapısının terk edilmesi ile Roma daha düzenli ve medeni bir şehir devleti olmuştur. Önceleri hiçbir hukukları bulunmayan yabancılara daha sonraları buldukları toplulukların hukukları uygulanmaya başlamıştır. Bununla birlikte kolektif mülkiyet yerini ferdi mülkiyete bırakmaya başlamıştır⁶⁵.

C. İSLAM HUKUKUNDA MÜLKİYET KAVRAMI

İslam kamu hukukuna göre dünya Daral-Harp ve Daral-İslam olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Daral-Harp henüz Müslüman hâkimiyetinde bulunmayan devletleri; Daral-İslam şeriatın tatbik edildiği ve İslam hükümdarının egemenliğindeki ülkeyi ifade etmektedir⁶⁶. Müslümanlar uyrukluk durumunda bakılmaksızın, Daral-İslam

⁶² **Yılmaz Altuğ**, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi (Arazi), İstanbul 1976, s. 14.

⁶³ **Paul Pigeonniere Lerebours**; *Precis de droit international prive*, Paris 1954, s.6 (**Altuğ**, Arazi, s. 17'den naklen)

⁶⁴ Roma'da çıkarılan toprak kanunlarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Şakir Berki**, *Toprak Hukuku*, Ankara 1967, s. 51 vd.

⁶⁵ **Challe**, s.33; **Levi**, s. 27.

⁶⁶ **Mustafa Emil Elöve**, "Türkiye'de Din İmtiyazları", *AÜHFD*, C. 10, Sayı 1-4, 1953, s. 309; **Altuğ**, Arazi, s. 17; **Levi**, s. 28.

sınırları içerisinde eşit sayılmakta ve yabancı olarak görülmemekteydi. Bunun sebebi henüz milliyet değil ümmet anlayışının hâkim olmasıdır⁶⁷.

Müslümanlar tarafından fethedilen devletlerdeki gayrimüslim tebaadan kişiler fetih sonrasında Daral İslam sınırları içinde cizye vergisi vererek (zımmi olarak) kendi dinlerini muhafaza ediyor veya İslamiyet'e geçiyordu. Din değiştiren ve Müslüman olan kişi Müslümanlarla eşit haklara sahip oluyordu. Zımmiler ise cizye ve haraç vergisi ödeyerek arazi iktisabı dahil çeşitli haklardan yararlanabiliyordu⁶⁸.

Müslüman ve zımmilerin yanı sıra bir de müstemen diye adlandırılan bir grup vardı. Bunlar, Daral-Harb'a mensup olup müsaade alarak Daral-İslam'a giren kişilerdir. İslam darında bir seneden fazla kalan müstemenlerin cizye vererek zımmi olması gerekmekte idi. Müstemenlerin bir takım hakları olsa da bunlar arazi iktisabına ehil değillerdi. Bu kişiler toprak satın alırlarsa haraç vermek ve zımmi sayılmak durumunda kalırlardı⁶⁹.

D. ORTAÇAĞDAN GÜNÜMÜZE MÜLKİYET VE YABANCILARIN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ HAKKI

Yüzyıllarca toplumlar tarafından mülkiyet hakkı kutsal ve dokunulmaz bir hak olarak görülmüştür. Kilise başta, toprağın Tanrı'nın malı olması dolayısıyla toprak üzerinde ferdi mülkiyetin olamayacağı kanısındaydı. 1200'lü yıllarda Tanrı'nın sayılan malın, kişilerce daha verimli işletileceği düşüncesiyle ferdi mülkiyetin gerekliliği savunulmaya başlanmıştır⁷⁰.

Ortaçağda ferdi mülkiyetin artmasıyla birlikte insanlar, karışıklıkların doğduğu zamanlarda zarar görmemek için "seigneur" denilen güçlü kişilere sığınmışlar ve karşılığında kendi arazilerini vermişlerdir. Mülkiyeti seigneur'de olmak üzere kişiler kendi arazilerini işletebilmekteydi. Taraflardan birinin ölmesiyle sona eren bu ilişki zamanla miras yolu ile geçmeye başlamıştır⁷¹.

⁶⁷ Altuğ, Arazi, s. 17.

⁶⁸ Seviğ, s. 156; Altuğ, Arazi, s. 17.

⁶⁹ Seviğ, s. 156; Altuğ, Arazi, s. 18.

⁷⁰ Challeye, s. 61.

⁷¹ Challeye, s. 55; Altuğ, Arazi, s. 19.

Ortaçağda yabancıların taşınmazlar üzerinde mülkiyet ve miras hakkı yok denecek kadar azdır. Ticari yaşamın gelişmesi ve ekonomik ilişkilerin artması ile yabancılara çeşitli hakların tanınmasıyla birlikte mülkiyet hakkının da bahşedildiği görülmektedir. Ferdi mülkiyete geçiş çok uzun süreler ve mücadeleler sonucunda sağlanmış ve mülkiyet hakkı zamanla hukuk devleti içinde kanunlarla tanınan bir hak durumuna girmiştir⁷².

IV. ZAMAN İÇİNDE YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ MAL EDİNME HAKKININ GELİŞİMİ

A. CUMHURİYET ÖNCESİ DÖNEM

1. 1284 SAFER KANUNU YÜRÜRLÜĞE GİRENE KADAR GEÇEN SÜREÇ

Devletler, kendi hukuk sistemleri çerçevesinde tabiiyetlerindeki kişilerin başka ülke topraklarına bağlanmalarını önlemek için, yabancı ülke topraklarına ve Osmanlı topraklarına gelmelerini engellemişlerdir. Yukarıda değinildiği üzere İslam Hukukundaki anlayış da hüküm sürdüğünden, Osmanlı Devletinde bu süreç içinde yabancıların taşınmaz edinmesi önemli bir konu olmamıştır. Zira 1284 yılından önce, Osmanlı’da yabancılara taşınmaz edinme hakkı verilmemiştir. Osmanlı Devleti çeşitli ülkelere verdiği kapitülasyonlarda tanıdığı imtiyazlarda da yabancılara taşınmaz mülkiyeti hakkı vermemiştir. Buna rağmen yabancıların Osmanlı topraklarında muvazaa yoluyla taşınmaz edindiklerine rastlanmıştır. Yabancı kişiler, kendilerini Osmanlı tabiiyetinde göstermek suretiyle Osmanlı topraklarında bulunan taşınmazları kendi üzerlerine tescil ettirebilmiş veyahut da yabancı olan bir kişi Osmanlı tabiiyetinde olan karısı adına taşınmaz mal iktisap etmiştir. Yabancıların satın aldığı taşınmazı Osmanlı tebaasından bir kimsenin üzerine kaydettirmesi de sıklıkla başvurulan bir yöntemdir⁷³. Bu sebeple Osmanlı Hükümeti zaman zaman fermanlar çıkararak bir şekilde yabancıların uhdesine geçmiş bulunan toprakların Osmanlı Tebaasına satılmasını emretmiştir⁷⁴.

⁷² **Esin Örucü**, Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlanması, İstanbul 1976, s. 9.

⁷³ **Nedjib H. Chiha**, “Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu”, (Çeviren: Halil Cin), AÜHFD, C. 24, Sayı 1-4, Ankara 1967, s. 247.

⁷⁴ **Altuğ**, Arazi, s. 56.

Yabancılar uzun yıllar boyunca Osmanlı yönetiminden taşınmaz edinme hakkının tanınmasını istemişler ve hükümete çeşitli başvurularda bulunmuşlardır⁷⁵. Yabancıların taşınmaz mülkiyetinden istifade edebilmeleri meselesine ilk olarak 18 Şubat 1856 tarihli Islahat Fermanı'nda değinilmiştir. Islahat Fermanı, Hristiyan tebaa ile Müslüman tebaa arasında eşitliği sağlayan ve bir takım kişi haklarını teminat altına alan hükümler yanında, yabancılara taşınmaz mal iktisabı konusunda “vaad” niteliği taşıyan bir ibareye de yer vermiştir. Buna göre Osmanlı Hükümeti ile yabancı devletler arasında yapılacak sözleşmeler ile sözleşmenin tarafı devlet vatandaşlarının Osmanlı topraklarında emlak tasarrufları mümkün olabilecektir. Yabancı kişiler, Osmanlı kanun ve nizamlarına tabi olmak ve vergi vermek koşuluyla bu haktan yararlanabilecektir⁷⁶.

Her ne kadar Islahat Fermanıyla bu vaad verilmiş olsa da Osmanlı Devleti vaadini gerçekleştirmek konusunda pasif davranmıştır. Hükümet, bu vaadin gerçekleştirilmesi durumunda memleketteki yabancı sayısının çok fazla artacağından ve verilen imtiyazların gereğinden fazla genişletilmiş olacağından endişe etmekteydi. Hükümetin bu tutumu karşısında bazı yabancı elçilikler⁷⁷ 1862 yılında Osmanlı Devletine bir nota vererek Islahat Fermanı ile verilen vaadin yerine getirilmesini, bu doğrultuda ortak bir görüşme yapılmasını talep etmişlerdir. Osmanlı Devleti de gönderdiği cevabi notada aslen yabancılara taşınmaz edinme hakkını vermek istediğini fakat bunu (Osmanlı tebaasının verdiği vergileri verme, mallar üzerindeki tasarruflarda Osmanlı Mahkemelerinin yetkili kılınması gibi) bir takım koşullara bağlı kabul edeceğini bildirmiştir.⁷⁸ Karşılıklı görüşmeler sonucunda, Osmanlı Devleti, yabancılara taşınmaz edinme hakkının tanınması amacıyla 7 Safer 1284 (08.06.1868) tarihli Kanunu çıkarmıştır.

⁷⁵ **Fügen Sargın**, Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Ankara 1997, s. 40; **Aysel Çelikel**, “Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul İktisabı”, MHB, Sayı 2, Yıl 5, 1985, s. 124; **Hicri Fişek**, “Türkiye’de Yabancıların Ayni Haklardan İstifadesi”, AÜHFD, Sayı 3-4, Ankara 1950, s.428; **Çelikel/ Gelgel**, s. 225.

⁷⁶ **Altuğ**, s. 60; **Sargın**, s. 42; **Seviğ**, s. 61; **Levi**, s. 56.

⁷⁷ İngiltere, Fransa, Rusya, Prusya, Avusturya bkz. **Altuğ**, Arazi, s. 60.

⁷⁸ **Muzaffer İlhan Erdost**, “Osmanlı’dan Günümüze Yabancılara Taşınmaz Satışı Yasallaşma Süreçleri ve Sonuçları”, Memleket Siyaset Yönetim Dergisi, Sayı 1, Yıl 2006, s. 64; **Levi**, s. 57; **Sargın**, s. 43.

2. 7 SAFER 1284 TARİHLİ “TEBA’YI ECNEBİYENİN EMLAKE MUTASARRIF OLMALARI HAKKINDA KANUN” VE GETİRDİĞİ DÜZEN

7 Safer 1284 tarihli Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun m. 1, 2 ve 5 hükümleri yabancılara tanınmış olan taşınmaz edinme hakkının kapsamını, sınırlarını ve yararlanma şartlarını düzenlemiştir⁷⁹. Safer Kanun ile getirilen düzenlemeye göre gerçek kişiler için taşınmaz iktisabında tebaaya temsil sistemi (tebaa ile eşit şartlarda) kabul edilmiştir. Bunun iki istisnası vardır. Biri taşınmazın edinileceği toprağın vasfına diğeri de yabancının niteliğine ilişkindir.

Kanunun birinci maddesine göre yabancılar, hicaz toprakları haricinde tüm imparatorluk topraklarında, köylerde ve şehirde bulunan her nevi taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı iktisap edebileceklerdir. Hicaz toprakları Mekke ve Medine’yi kapsamaması nedeniyle Osmanlı Devletinde kutsal sayıldığından, yabancıların bu bölgede arazi iktisabı yasak tutulmuştur. Ayrıca, doğuştan Osmanlı tabiiyetinde bulunup da, sonradan izin almaksızın tabiiyet değiştirmiş oldukları için tabiiyetten ıskat edilenler bu Kanun hükümlerine dayanarak taşınmaz mal edinemeyeceklerdir⁸⁰. Safer Kanunu’nda, izin almadan Osmanlı vatandaşlığını değiştiren kişiler için özel bir kanun çıkarılacağını belirtilmiştir.

Kanun m. 2’de, taşınmaz malların alımı, satımı ve kullanımı açısından yabancılara Osmanlı vatandaşları ile aynı muamelenin yapılacağı; Osmanlı vatandaşlarının taşınmaz edinimine ilişkin mükellef oldukları ve olacakları tüm resim ve vergilerin yabancılar tarafından da ödeneceği, taşınmazlarla ilgili davaların Osmanlı Mahkemelerinde görüleceği belirtilmiştir⁸¹.

Safer Kanunu ile yabancılara Osmanlı topraklarında taşınmaz edinme imkanı tanınmış fakat yabancıların miras hakkından bahsedilmemiştir. O dönemde yürürlükte bulunan Arazi Kanunnamesi m. 110 hükmü⁸²; yabancıların Osmanlı

⁷⁹ Özkan, s. 676; Chiha, s. 248; Obut, s. 62; Altuğ, s. 63; Ekşi, s.109.

⁸⁰ Çelikel/ Gelgel, s. 225; Ekşi, s. 109; Fişek, s. 428; Altuğ, s. 64; Levi, s. 57.

⁸¹ Fişek, s.429; Sargın, s. 46.

⁸² “tebaayı Devleti Aliyyeden olan bir kimsenin arazisi, tebaayı ecnebiyeden olan evladına ve babasına ve anasına intikal etmez ve tebaayı Devleti Aliyyeden olan kimsenin arazisinde tebaayı ecnebiyeden olan kimsenin hakkı tapusu olmaz.”

tebaasından olan bir arazi malikine mirasçı olamayacaklarını açıkça düzenlemiştir. Bu durum doktrinde iki farklı görüşün doğmasına sebebiyet vermiştir. Birinci görüşe göre Safer Kanunu ile artık yabancı kişilerin de gayrimenkullere miras hakkı söz konusu olacaktır⁸³. İkinci görüşe göre ise Safer Kanunu'nun miras hakkına ilişkin bir düzenleme getirmediğinden miras hukuku kurallarını ihlal etmemelidir, yabancıların miras haklarına ilişkin yasak halen devam etmektedir⁸⁴. Kanaatimizce Safer Kanunu yabancıların taşınmazlara ilişkin miras haklarında yeni bir düzenleme getirmemiştir, dolayısıyla lafzında miras hukuku konusunda yabancıların ehliyetsizliği, Safer Kanunu'na rağmen devam etmektedir.

Safer Kanunu'ndan yararlanacak ülkeler, Kanuna eklenen bir protokol⁸⁵ ile belirlenmiştir. Fransa, İsveç, Norveç, Belçika, İngiltere, Avusturya, Danimarka, Prusya, İspanya, Yunanistan, Rusya, İtalya, Felemenk, ABD, Portekiz, İran ve Romanya bu protokolü imzalamıştır⁸⁶. Bu devletler dışındaki devlet vatandaşlarının Osmanlı'da taşınmaz edinmesi mümkün değildi.

Safer Kanunu, Türk Hukukunda belirli koşul ve şartlarda da olsa, yabancılarla taşınmaz mal edinme hakkının fiilen uygulanmasına hizmet eden ilk yasal düzenleme olma özelliğine sahiptir. Belirtilmelidir ki, Safer Kanunu ile taşınmaz mal edinme hakkı gerçek kişilere tanınmıştır, tüzel kişiler yasal düzenleme kapsamına alınmamıştır.

3. 21 ŞUBAT 1298 TARİHLİ “ECANİBİN HAKKI İSTİMLAKİ KANUNUNUN BİRİNCİ MADDESİNDEN İSTİSNA OLUNAN EŞHASIN EMLAK VE ARAZİSİNE MAHSUS KANUNUN GETİRDİĞİ DÜZEN

1298 sayılı Kanun, Osmanlı vatandaşlığından izin almadan ayrıldıkları için vatandaşlıktan ıskat edilenlerin hukuki durumunun düzenlenmesi amacıyla çıkarılmıştır. Bu Kanun kapsamındaki kişilerin Osmanlı toprakları üzerindeki taşınmazlar bakımından mülkiyet ve miras hakkından yoksun oldukları kabul edilmiştir. Bu kişiler, çoğunlukla Osmanlı uyrukluğundan, kapitülasyonların

⁸³ **Chiha**, s. 254.

⁸⁴ **Sargın**, s. 47.

⁸⁵ 17 Safer 1285 (09.06.1868) tarihli Protokolün tam metni için bkz. **Altuğ**, Arazi, s.80.

⁸⁶ **Obut**, s. 62.

yabancılara sağladığı ayrıcalıklardan faydalanmak amacıyla ayrılan kişilerdir. Böylelikle 1298 sayılı Kanun ile kötü niyetle gayrimeşru menfaatler elde eden bu kişilerin hakları kısıtlanarak uyruk değiştirmelerinin önüne geçilmeye çalışılmıştır⁸⁷. Nitekim Tabiiyeti Osmaniye Kanunnamesi⁸⁸'nin çıkarılmasında ve tabiiyetten iskat müessesesinin yasal olarak düzenlenmesinde de bu amaç güdülmüştür⁸⁹.

Kanunun ilk maddesiyle, Osmanlı İmparatorluğu ile vatandaşlık bağı kesilen herkesin bu kapsamda sayılmadığı belirtilmiştir. Doğumla Osmanlı vatandaşlığını kazanmış olup da, Tabiiyeti Osmaniye Kanunnamesinin yürürlüğe girmesinden önce, uluslararası anlaşmalar uyarınca ve Osmanlı Devletinin kabulü ve onayı ile Osmanlı vatandaşlığından çıkarak yabancı bir devlet vatandaşlığına geçmiş olanlar ile, bu kanunun yürürlüğe girmesinden sonra içerdiği hükümlere uygun olarak vatandaşlık değiştirenlerin, uyrukluğuna geçtikleri devletlerin Safer Kanunu'na ek Protokol'e taraf olmaları koşuluyla, Safer Kanunu'nda tanınan taşınmaz edinme hakkından yararlanabilecekleri kabul edilmiştir⁹⁰.

Safer Kanunu ve 1294 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden 24 Temmuz 1923'te Lozan Anlaşmasının imzalanmasına kadar geçen sürede yabancıların taşınmaz mal edinmeleri bu düzenlemelere göre gerçekleşmiştir.

4. LOZAN ANLAŞMASININ GETİRDİĞİ DÜZEN

24 Temmuz 1923 tarihinde imzalanan Lozan Anlaşması ile yabancıların taşınmaz edinmesinde yeni bir döneme geçilmiştir. Safer Kanunu'nda benimsenen, yabancı ile vatandaşın eşit durumda görüldüğü “tebaaya temsil” sisteminden “karşılıklılık” koşulunun esas alındığı bir düzene geçilmiştir. Lozan Anlaşmasından sonra imzalanan anlaşmaların ve yapılan kanuni düzenlemelerin hepsinde karşılıklılık ilkesinin yer aldığı görülmektedir. Lozan Anlaşması, yabancı hakları konusunda

⁸⁷ Levi, s. 58.

⁸⁸ 23 Ocak 1869 tarihli dir.

⁸⁹ İlhan Unat, “Türk Vatandaşlığından Koğulanlar Miras Hakkından Yoksun Mudur?”, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, C. 20, No: 3, Yıl 1965, s. 185.

⁹⁰ Levi, s. 58.

Cumhuriyet dönemine geçişte atılan en önemli adımdır, keza Anlaşma ile kapitülasyonlar kesin olarak kaldırılmıştır⁹¹.

5. LOZAN ANLAŞMASINA EK “İKAMET VE SALAHİYETİ ADLİYE HAKKINDA MUKAVELENAME”

Lozan Anlaşması’na ek İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename’nin birinci maddesi⁹², bu Sözleşmeye taraf ülkelerin birbirlerinin ülkesinde belirli haklardan yararlanmasını ahdi (siyasi) karşılıklılık şartına bağlamıştır. Taşınmaz mal edinme hakkı Sözleşme m. 3’te⁹³ düzenlenmiştir. Bu madde uyarınca Sözleşme tarafı ülke vatandaşlığına sahip kişiler, karşılıklı olmak kaydıyla Türkiye’de miras dâhil, yasal düzenlemelerin izin verdiği her türlü yolla taşınmaz mal edinebilecek ve bu taşınmazlar üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabileceklerdir. Sözleşmeye taraf devletler Fransa, İngiltere, İtalya, Japonya Yunanistan, Romanya ve Yugoslavya’dır⁹⁴. Bu devletlerin vatandaşları, Türkiye’nin her yerinde tam bir karşılıklılık şartıyla taşınmaz mal edinebileceklerdir.

Sözleşmeye taraf devletlerin mevzuatlarında yabancıların taşınmaz iktisap koşulları birbirinden farklılık arz etmektedir. Örneğin Romanya Kanunları, sadece şehir ve kasabalarda yabancılara (Türlere) taşınmaz edinme hakkı tanımakta iken, İtalyan ve Fransız Kanunları ülkenin her yerinde yabancılara taşınmaz edinebilme hakkını vermekteydi. Tam karşılıklılık prensibi gereği Türkiye de aynı koşul ve şartlarda bu ülke devletlerinin vatandaşlarına taşınmaz mal iktisap hakkı tanımaktadır⁹⁵. Görüleceği üzere, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmeleri mutlak bir serbestiye dayanmamakta, yabancı devletlerde Türk vatandaşlarına tanınan haklarla doğru orantılı olarak uygulama yapılmaktadır.

⁹¹ **Cemal Şanlı**, “Türkiye’deki Yabancı Dini, İlmi, Hayri Kurumların Hukuki Durumu ve Gayrimenkul İktisapları”, Prof. Dr. Hıfzı Timur’un Anısına Armağan, İstanbul 1979, s. 849; **Özkan**, s. 682; **Altuğ**, Arazi, s. 93; **Levi**, s. 59; **Sargin**, s. 49.

⁹² “İşbu fasılda mündemiç ahkamdan her birinin Türkiye’de diğer düveli akide tebaa ve şirketlerine tatbiki, düveli mezkure arazisinde Türk tebaa ve şirketleri hakkında tam bir muamelei müteakibe tatbiki şartı sarihine muallaktır.”

⁹³ “Türkiye’de diğer Düvel-i Akide tebaasının kavanin ve nizamati mahalliyeye tevfikan her türlü emval-i menkule ve gayri menkuleyi ihraza, tasarrufa ve devir ve ferağa hakları olacaktır, tebaai mezkure bilhassa bey’i ve mübadele ve hibe, vasiyet ile veyahut diğer her ne suretler emvali mebhuseyi tasarruf edebilecekleri gibi bermucibi kanun veraset tarikiyle veya hibe veyahut vasiyet suretiyle emval-i mezkureye malik olabileceklerdir.”

⁹⁴ **Hasan Tahsin Fendoğlu**, Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı, Ankara 2008, s.67; **Altuğ**, Arazi, s. 94.

⁹⁵ **Ebul’ula Mardin**, Toprak Hukuku Dersleri, İstanbul 1947, s. 29.

Sözleşmeye taraf olmayan devlet vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri ile ilgili 22 Temmuz 1931 tarihinde 1868 sayılı özel bir kanunla düzenlenmiştir. Buna göre yabancı bir devlet ile Osmanlı Devleti arasında bu konuya ilişkin bir sözleşme imzalanıncaya kadar, Bakanlar Kuruluna, yabancı devlete; “en çok gözetilen ulus kaydı” ilkesi gereği, fakat iki yılı aşmamak üzere geçici ikamet arasında bir sözleşme imzalanmaması halinde elde edilen arazinin tasfiyesi yapılacaktır⁹⁶.

Lozan Anlaşmasına bağlı İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesi m. 20 uyarınca, Sözleşme 7 yıl sürelidir ve sona ermesinden 1 yıl önce taraflardan herhangi biri fesih beyanında bulunmadığı müddetçe geçerli olacak, fesih tebliğ edilirse feshin tebliği tarihinden itibaren 1 yıl geçmesinden sonra hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır. Türkiye’nin, bu hükme dayanarak Sözleşmenin imzalanmasından 7 yıl sonra 1930 yılında fesih iradesini bildirmesiyle Sözleşme yürürlükten kalkmıştır⁹⁷.

6. 3 MART 1340 TARİH VE 431 SAYILI HİLAFETİN İLGASINA VE HANEDANI OSMANININ TÜRKİYE CUMHURİYETİ MEMALİKİ HARİCİNE ÇIKARILMASINA DAİR KANUN

431 sayılı Kanun, m. 2’de sayılan Osmanlı Hanedanı’na mensup erkek ve kadınları ve bunların damatlarını Kanun’un yürürlüğe girmesinden 10 gün içerisinde Türkiye’yi terk etmeye mecbur kılmış ve bu kişileri Türkiye’de ikamet etme hakkından ebediyen mahrum bırakmıştır. Ayrıca Kanun m. 5 hükmü ile, hanedana mensup şahısların Türkiye’deki taşınmaz malları üzerinde tasarruf hakları kaldırılmış, yeniden taşınmaz edilmeleri yasaklanmış ve mevcut malların tasfiye edilmesi hükme bağlanmıştır. Kanun m. 7 hükmü uyarınca hanedan mensubu kişilerin, mallarını bir yıl içinde hükümet kontrolü altında tasfiye etmeleri, tasfiye etmedikleri takdirde Hükümetçe tasfiyenin yapılacağı ve bedellerinin kendilerine verileceği kararlaştırılmıştır. Bu Kanun, Lozan Anlaşmasına ek İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesinin bir istisnasını teşkil etmektedir. Bu nedenle bu bölümde (Cumhuriyet Öncesi Dönem) zikredilmektedir. Zira hanedan mensubu bu kişiler

⁹⁶ Levi, s. 60.

⁹⁷ Esmer, s. 553.

yabancı devlet vatandaşı olsalar ve bu devlet Lozan Anlaşmasına ek Sözleşmeyi imzalamış olsa bile Türkiye’de taşınmaz mal edinemeyecektir⁹⁸.

Kanun m. 8, Osmanlı İmparatorluğunda padişahlık yapmış kişilerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları dâhilindeki tapuya kayıtlı taşınmaz mallarının Hazineye intikal ettiğini kabul etmiştir. Buna göre, 431 sayılı Kanun yürürlüğe girdiği tarihte hayatta olsun olmasın Osmanlı İmparatorluğunda padişahlık yapmış herhangi bir kişi adına Türkiye Cumhuriyeti’nde kayıtlı taşınmaz mallar, Kanun’un yürürlüğe girmesiyle millete intikal etmiştir. 431 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 03.03.1924 tarihinden sonra millete intikal etmiş olan, padişahlık yapmış kişilere ait taşınmaz malların, mirasçılara intikalinin yapıp yapılmayacağı ve mirasçılar tarafından hiçbir hak iddia olunamayacağı da TBMM’nin 02.05.1949 tarihli ve 245 sayılı Yorum Kararı ile kabul edilmiştir⁹⁹. Kanunun yürürlüğe girmesinden önce mirasçılara intikal etmiş bulunan taşınmazlar üzerinde ise mirasçılarının hakkı saklıdır¹⁰⁰.

Her ne kadar bu Kanuni düzenleme ile güdülen amaç saltanatın izlerini olabildiğince etkili bir biçimde ortadan kaldırmak olsa bile, fiilen padişahlık yapmamış kişilerin, sadece hanedan soyuna mensup oldukları için bu Kanunda yer alan ağır yaptırımlarla karşı karşıya bırakılmasının haksız bir uygulama olduğunu düşünmekteyiz. Nitekim bu husus cezaların şahsiliği ilkesi ile de bağdaşmamaktadır. Mülkiyet hakkı, en temel insan haklarından ve mülkiyet hakkının böyle ceza niteliğinde bir düzenleme ile kişilerin elinden alınmasının hakkaniyete aykırı olduğu düşüncesindeyiz¹⁰¹. Zira ilerleyen yıllarda 431 sayılı Kanun’da yapılan değişikliklerle bu yaptırımların hafifletildiği görülmektedir.

⁹⁸ **Altuğ**, Arazî, s. 89; **Sargın**, s. 53; **Özkan**, s. 683.

⁹⁹ TBMM’nin 02.05.1949 tarihli, 245 sayılı Yorum kararı ile Kanun m. 8 hükmü açıklık kazanmıştır. Zira Yargıtay’ın 06.02.1946 tarihli ve 15/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile, sadece hayatta olan padişahların tapulu taşınmazlarının 431 sayılı Kanun uyarınca millete intikal edeceği, bu tarihten önce ölen padişahların tapulu taşınmazlarının ise mirasçılara geçmesi gerektiği benimsenmişti. TBMM’nin yorum kuralı ile, 06.02.1946 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı hükümsüz hale gelmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Ali Rıza Düzceer**, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz Mal İktisabı, Ankara 1984, s. 463; **Halid Kemal Elbir**, “Osmanlı Padişahlarının Tapulu Gayrimenkullerinin Varislerine İntikali Hakkında Bir Teşriî Tefsir ve Teşriî Tefsirin Makabline Şümülu Meselesi”, İÜHFİM, C. 15, Sayı 1-4, 1949, s. 1186 vd.

¹⁰⁰ **Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü**, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler”, Ankara 1998, s. 21.

¹⁰¹ Aynı yönde bkz. **Sargın**, s. 62.

16.06.1952 sayılı 5958 sayılı “431 sayılı Kanunun 2. Maddesinin Değiştirilmesi ve Aynı Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun uyarınca Osmanlı Hanedanının kadın mensuplarının ve damatlarının Türkiye’ye gelmelerine izin verilmiş ve kadın mensuplarının bu Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren genel hükümler çerçevesinde taşınmaz mal edinmesine hak tanınmıştır. Bu kişilerin halen tasfiye edilmemiş veya tasfiyesi süren malları hakkında açık bir hüküm bulunmaması nedeniyle ortaya çıkan ihtilaflar hakkında Yargıtay, 5958 sayılı Kanun ile tasfiye sebebi ortadan kalktığından, Türkiye’ye gelerek Türk vatandaşlığına kabul edilen kişilerin taşınmazları üzerinde mülkiyet haklarının devam edeceğini savunmuştur¹⁰².

Cumhuriyetin 50. Yılı nedeniyle 15.05.1974 tarihli, 1803 sayılı Genel Af Kanunu ile Osmanlı Hanedanının erkek üyeleri bunların erkek furu Türkiye’ye gelebilme ve mal edinebilme bakımından genel hükümlere tabi tutulmuştur. Ancak bu kişilerin önceden millete intikal etmiş malları üzerinde miras nedeniyle veya başka bir iddia ile hak sahibi olma imkânı kaldırılmıştır¹⁰³.

B. CUMHURİYETİN İLANINDAN SONRAKİ DÖNEM

Cumhuriyet öncesi yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin yapılan kanuni düzenlemeler, Cumhuriyetin ilanını izleyen süreçte daha kapsamlı düzenlemelerle ele alınmaya başlanmıştır. Ne var ki, Türk Hukukunda yabancıların haklarını belirleyen tek bir kanun olmadığından, bu düzenlemeler ayrı ayrı kanunlara serpiştirilmiş vaziyettedir. Cumhuriyetin ilanından günümüze kadar uzayan bu kanuni düzenlemeleri tek tek incelemeye başlamadan önce Türk Anayasalarında yabancıların haklarının ele alınış biçimine değineceğiz.

¹⁰²<http://www.kazanci.com/cgi-bin/highlt/ibb/highlight.cgi?file=ibb/files/ibgk-1957-5.htm&query=%221957/5%22#fm> Yarg. İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, 17.04.1957 T., 1957/5 E., 1957/5 K.

¹⁰³ Sargin, s. 55; Levi, s. 63.

1. ANAYASAL DÜZENLEMELER

a. 20 Nisan 1924 Tarihli Teşkilat-ı Esasiye Kanunu

1924 Anayasası klasik hak ve hürriyetler arasında mülkiyet hakkına da yer vermiştir. Anayasa m. 70 hükmüne göre mülk edinme ve malını kullanma hakkı Türklerin tabii haklarından sayılmıştır¹⁰⁴. Bu maddede yabancılardan bahsedilmediğinden, mülkiyet hakkının yabancılar bakımından Anayasal güvence altına alınmamış olduğu söylenebilecektir. Ancak bu husus, yabancılardan taşınmaz edinmelerinin önünde bir engel olarak görülmemelidir¹⁰⁵.

1924 Anayasası m. 71, vatandaşlığa ilişkin bir ayırım yapılmaksızın “malın dokunulmazlığını” düzenlemiştir. Her ne kadar m. 70, taşınmaz mal temellükünü yabancılardan kabul etmemiş olsa da, yabancı kişilerin yasal yollardan edindikleri taşınmazların m 79 hükmünce dokunulmazlık kapsamına gireceği düşünülebilecektir¹⁰⁶. 79. Maddede ise mülk edinmenin ve malların tasarrufuna dair hakların sınırının kanunla belirleneceği hükme bağlanmıştır¹⁰⁷.

1924 Anayasasının geneline bakıldığında yabancılardan taşınmaz mal edinmesine cevaz veren bir sistemin benimsenmediği görülmektedir.

b. 1961 Anayasası

1961 Anayasası, mülkiyet hakkına ilişkin ayrı bir maddeye yer vermiştir. “Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler” bölümü altında kaleme alınmış olan m. 36 hükmüne göre¹⁰⁸; “*Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” Maddenin lafzı, yabancılardan taşınmaz edinimini engeller nitelikte değildir. Ancak yabancılardan mülkiyet hakkının kanunlarla sınırlandırılabilmesi mümkün kılınmıştır.

¹⁰⁴ Suna Kili/ A. Şeref Gözübüyük, Senedi İttifaktan Günümüze Türk Anayasa Metinleri, İstanbul 2006, s. 143.

¹⁰⁵ Sargın, s. 51.

¹⁰⁶ Levi, s. 52.

¹⁰⁷ Örucü, s. 22.

¹⁰⁸ Kili/ Gözübüyük, s. 202.

1961 Anayasası m. 37 hükmüne göre; “Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini gerçekleştirmek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlamak amacıyla gereken tedbirleri alır.” Burada çiftçinin tabiiyetinden ve dolayısıyla özellikle Türk çiftçisi olması gerektiğinden bahsedilmemiştir. Böylece yabancı olup Türkiye’de çiftçilik yapan kimselerin de Türkiye’de çıkarılacak olan toprak kanunlarından faydalanması hukuken imkân dâhilinde sayılmaktadır¹⁰⁹.

1961 Anayasası’nın Temel Hak ve Ödevler bölümü altında yabancıların durumunu düzenleyen 13. Maddesi¹¹⁰ “Bu kısımda gösterilen hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak, kanunla sınırlanabilir.” hükmünü havidir. Dolayısıyla yabancıların mülkiyet hakkı milletlerarası hukuka uygun olmak ve bir kanuni düzenlemeye dayanmak suretiyle ile sınırlanabilmektedir¹¹¹.

c. 1982 Anayasası

Mülkiyet hakkı ve yabancıların hakları ile ilgili, 1982 Anayasası, 1961 tarihli Anayasa ile benzer hükümler içermektedir. Anayasa m. 12’ye göre; “Herkes kişiliğine bağlı dokunulmaz, vazgeçilmez, devredilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir”. Anayasa’da ayrıca “Temel Hak ve Ödevler” kısmı altında düzenlenen mülkiyet hakkına ilişkin m. 35, 1961 Anayasası’nın 35. Maddesiyle aynı içeriğe sahiptir. Buradaki fark, mülkiyet hakkının 1961 Anayasasında Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler başlığı altında düzenlenmiş olmasıdır. Bu farkın önemli bir neticesi vardır. Anayasa m. 91 hükmü, Kanun Hükmünde Kararnamelerle, sıkıyönetim ve olağanüstü haller dışında kalan zamanlarda temel hak ve özgürlüklere ilişkin düzenlemeler getirilemeyeceğini belirtmektedir. Buna göre Anayasada temel hak ve özgürlükler kapsamında sayılan mülkiyet hakkının olağan zamanlarda sınırlanması, Anayasa’ya aykırılık teşkil edecektir. Oysa 1961 Anayasasında olduğu gibi bu hak temel haklardan sayılmasaydı, olağan zamanlarda dahi Kanun Hükmünde Kararnamelerle sınırlamalara konu edilebilecekti¹¹².

¹⁰⁹ Şakir Berki, “1961 Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Toprak Davası ile İlgili Esasları”, (Toprak Davası), AÜHFD, C. 27, Sayı 1-2, 1970, s.162.

¹¹⁰ Kili/ Gözübüyük, s. 194.

¹¹¹ Sargın, s. 56.

¹¹² Ergun Özbudun, Türk Anayasa Hukuku, Ankara 2008, s. 125.

Anayasa m. 16 hükmü ile yabancıların durumunu 1961 Anayasası ile aynı şekilde düzenlemiş ve yabancıların temel hak ve özgürlüklerinin milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla¹¹³ sınırlanabileceğini aynen kabul etmiştir. Dolayısıyla yabancıların diğer hakları gibi mülkiyet hakları da belli şartlarla sınırlanabilecektir.

Görüleceği üzere 1982 Anayasası da yabancıların taşınmaz mal edinme hakkına ilişkin açık bir düzenleme getirmemiş, ülkede bulunan herkesin mülkiyet hakkının var olduğunu belirtmiştir. 1982 Anayasasının diğer Anayasalardan farklı olan en belirgin yönü, temel hak ve özgürlükler konusunda vatandaş-yabancı ayrımı yapmamış olmasıdır.

2. KANUNİ DÜZENLEMELER

a. Türk Medeni Kanunu

22 Kasım 2001 tarihli 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 683, “Mülkiyet Hakkının İçeriği” başlığı ile; “*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.*” Hükmünü havidir. Bu maddeye göre, malik olan kişi¹¹⁴ Türk veya yabancı olsun, mülkiyet hakkına yapılan haksız bir saldırı durumunda dava açma hakkını haizdir. Medeni Kanun’da özellikle yabancıların taşınmaz mülkiyetine ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Herhangi bir yasak da getirilmiş değildir, dolayısıyla taşınmaz mal mülkiyetinden yabancıların da istifade edebileceği düşünülebilecektir.

Medeni Kanun ayrıca taşınmaz mülkiyetini de m. 704 hükmünde düzenlemiştir. Buna göre taşınmaz mülkiyetinin konusunu: *1. Arazi, 2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler* oluşturmaktadır. Bu madde, nelerin taşınmaz mal olabileceğini

¹¹³ Levi’ye göre, kanunla sınırlamadan kasıt yalnızca kanun metinleri değildir. Sınırlamalar bir kanun hükmüne dayanan ve onun amacına uygun olan yönetmelik, kararname, tebliğ ve genelge ile de geçerli olarak yapılabilecektir. Bu ikincil düzenlemeler kanunun uygulanmasına yardımcı olacak ve kanuna aykırı olmayan bir içerik taşıyacaklarından kanuni sınırlamalar kapsamında sayılacaklardır. Bkz. **Levi**, s. 67.

¹¹⁴ Maddede geçen “kimse” ibaresinin, Anayasa’da yer alan “herkes” ibaresi gibi geniş yorumlanabileceği düşüncesindeyiz. Aynı yönde bkz. **Levi**, s. 71; **Sargın**, s. 59.

saymıştır. Yerinde sabit olan şeyler MK düzeninde taşınmaz olarak sınırlı sayıda belirlenmiştir. Diğer kanunlarda taşınmaz olarak belirlenen bir eşya MK kapsamında taşınmaz olarak değerlendirilemeyecektir¹¹⁵.

b. 18 Mart 1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanunu

Lozan Anlaşmasının imzalanmasından sekiz aylık bir süre sonrasında Köy Kanunu¹¹⁶ çıkarılmıştır. Köy Kanunu m. 1'e göre köy, nüfusu 2000'den aşağı olan yerleşim birimidir. Nüfusu 2000'den az olmasına rağmen belediye teşkilatı içinde olan yerleşim birimlerinin kasaba sayılacağı ve Belediye Kanunu'na tabi olacağı da m. 1'de belirtilmiştir.

Köy Kanunu m. 89 Kanununun uygulama alanını belirtmiştir. Buna göre; *“İşbu Köy Kanunu kadın ve erkek nüfusu yüz elliden yukarı olan köyler içindir. Nüfusu yüz elliden aşağı olan köyler bu kanuna göre köy ahalisinden seçim hakkı olanların yarısından çoğunun istemesiyle etrafındaki bir saat ve ondan aşağı olan köylerden birine bağlanırlar veyahut vali veya kaymakam bu kanunun hangi maddeleri yapılacağını ayrıca emreder. Bu kabîl köyler hiçbir köye bağlanmaz ve vali veya kaymakam da hiçbir emir vermezse eski göreneklerine göre işlerini yaparlar.”* Köy Kanunu m. 1 ve onun uygulama alanını gösteren m. 89 birlikte değerlendirildiğinde bir köyün nüfus bakımından alt sınırı 150, üst sınırı da 2000 olacaktır.

Köy Kanunu m. 87, yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin yasaklayıcı bir hüküm getirmiştir. Bu hükme göre; *“Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur.”*¹¹⁷ Köy Kanununun uygulama alanı 150 kişiden fazla yerleşim birimleri olduğundan, 150 kişiden az nüfuslu köylerde m. 87'de yer alan sınırlamanın uygulanıp uygulanmayacağı tartışma konusu olmuştur. Bir görüş¹¹⁸, Köy Kanununun 87. Maddesinin uygulanmasının, nüfusu 150'den fazla köyler için geçerli olacağını savunmakta idi. Diğer bir görüş ise köylerde taşınmaz edinme yasağına ilişkin hüküm, nüfusa

¹¹⁵ **Bige Öztan**, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara 2011, s. 295.

¹¹⁶ Kanun metni için bkz. 07.04.1924 tarihli, 68 sayılı RG.

¹¹⁷ Kanunun bu maddesi daha sonraki tarihlerde çıkarılan kanunlarla yürürlükten kaldırılmış olsa da burada ilk haline değinilmektedir.

¹¹⁸ **Fişek**, s. 433.

bakılmaksızın bütün köylerde uygulanmalı idi. Bu görüşe¹¹⁹ göre en küçük idari birim olan köylerde yabancılara bu tür bir sınırlama getirilmesine neden olan toplumsal, siyasal ve ekonomik sebepler, yabancılardan en küçük yerleşim birimlerine egemen olma endişesi, nüfusu 150'den az olan köyler için de söz konusuydu. Kanaatimizce ilk görüşe katılmak mümkün değildir. Her ne kadar Kanunun lafzından uygulama alanının 150 kişiden fazla nüfuslu köyleri kapsıyor olduğu anlaşılrsa da, Kanunun özündeki amaca bakılarak yorum yapılması doğru olacaktır. Kanunun amacı, yabancılardan en küçük yerleşim birimlerinde taşınmaz mal edinmesini yasaklayıcı yönde olduğundan bu hüküm 150 kişiden az nüfuslu köyler için de geçerli olmalıdır.

Kanun m. 87, yürürlükten kaldırılmadan önce, yabancılardan köylerde arazi ve emlak "almalarını" yasaklamış bulunmaktadır. Buradaki "alma" ibaresi Kanunun değişik yorumlanmasına sebep olmuştur. Getirilen sınırlamanın miras yoluyla iktisabı kapsayıp kapsamadığı doktrinde farklı görüşlerle açıklanmıştır. Bir görüşe göre, köylerde yabancılardan taşınmaz almalarının yasaklanması miras yoluyla taşınmaz iktisabını kapsamamaktadır. Bu görüştekiler¹²⁰, m. 87'deki "alma" teriminin satın alma anlamını taşıdığını, dolayısıyla köylerde miras yoluyla yabancılardan taşınmaz ediniminin mümkün olduğunu savunmuşlardır. İkinci bir görüşe göre, köylerde taşınmaz mal yasağına miras da dâhildir, yabancılardan miras yoluyla dahil köylerde taşınmaz mal sahibi olamayacaktır. Bu görüştekiler¹²¹, kanun koyucunun amacının, hangi şekilde olursa olsun yabancılardan köylerde taşınmaz sahibi olmasını önlemek olduğunu savunmuşlardır. Bu konuda üçüncü bir görüşe¹²² göre ise yabancılardan köylerdeki taşınmaz mallara mirasçı olabilirler fakat bu malların tasfiyeye tabi tutulması gerekmektedir. Nitekim doktrindeki bu tartışmalı yorumlar üzerine Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, 119-1-2/5472 sayılı ve 06.07.1961 tarihli genelgesinde¹²³ "*ecnebilerin köylerde gayrimenkul iktisap etmeleri Köy Kanunu'nun 87. Maddesi ile menedilmiş ise de miras bu hükmün dışında bulunmaktadır*" demiştir. Buna göre m. 87'nin yürürlükte olduğu dönemde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, köy sınırları içinde kalan taşınmaz malların kanuni miras yoluyla

¹¹⁹ **Şükrü Özdemir**, Yargıtay Örnek Kararları ile Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mülk Edinmeleri, Ankara 1986, s.665; **Obut**, s. 73-74; **Şakir Berki**, s. 37.

¹²⁰ **Berki**, s. 207; **Altuğ**, Arazi, s. 97; **Fişek**, s. 432; **Sargın**, s. 83.

¹²¹ **Özdemir**, s. 666; **Obut**, s. 78; **Özkan**, s. 685.

¹²² **Düzceer**, s. 292;

¹²³ **Altuğ**, Arazi, s. 98.

yabancı kişiler tarafından iktisabının söz konusu olduğu hallerde, önce yabancı kişi adına tapuda intikal işlemlerini tamamlamakta ve sonra da bu malların bedeli hak sahibine ödenmek suretiyle mülkiyetine el konularak tasfiyesi cihetine gitmektedir¹²⁴. Fügen Sargın'a göre yabancı gerçek kişilere miras hakkı tanıyan ve fakat bu yolla edinilen malları tasfiyeye sokan uygulama hukuki mesnetten yoksun olmuştur. Köy Kanununun lafzı böyle bir tasfiyeye müsait olmadığından, bu sınırlama Anayasa m. 16'da belirlenen yabancıların haklarının "kanunla" sınırlanması ilkesine ters olacaktır¹²⁵.

Kanaatimizce, Köy Kanunu'nun açık olmayan ifadesi karşısında yabancıların taşınmaz edinimine istisna getiren maddedeki "alma" ifadesi dar yorumlanmalı ve miras yoluyla iktisabı kapsamadığı yönünde değerlendirilmelidir. Bu yönüyle maddenin, yabancıların köylerde miras yoluyla iktisabına cevaz verdiği yorumuna ulaşılabilecektir. Ne var ki TKGM'nin tasfiye görüşüne, bunun bir kanuni sınırlama olmadığı gerekçesiyle değil fakat bir hakkı tanıdıktan sonra tasfiye yöntemiyle o haktan yararlanılmasının önüne geçilecek olması nedeniyle katılmak mümkün değildir.

c. 22 Aralık 1934 Tarih ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu

Lozan Anlaşmasının yürürlük süresinin sona erme tarihi olan 1930 yılından sonra yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinimleri 2644 sayılı Tapu Kanunu¹²⁶ ile düzenlenmiştir. Bu bölümde, Tapu Kanunu'nun değişikliğe uğramadan önceki ilk metni ele alınacaktır. Tapu Kanunu m. 35, 36 ve 37. hükümleri yabancıların taşınmaz ediniminin tabi olacağı kuralları düzenlemiştir. m.35; "*Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler*" hükmünü

¹²⁴ Sargın, s. 83.

¹²⁵ Fügen Sargın, "Yabancı Gerçek Kişilere Ait Taşınmaz Malların Tasfiyesi" (Tasfiye), TBB Dergisi, Sayı 1-4, 1992, s. 52. Sargın'ın bu konudaki görüşüne katılmıyoruz. Anayasa m. 16'ya göre yabancıların hakları yalnızca kanuni düzenlemelerle sınırlanabilmektedir. Köy Kanununun lafzının belirsizliği karşısında açıklayıcı amaçla TKGM tarafından yayımlanan genelgede kanunun uygulanış biçimi düzenlenmiştir. Yukarıda Anayasal Düzenlemeler başlığı altında değindiğimiz üzere, genelgelerle getirilen sınırlamalar bir kanun hükmüne dayanmak koşulu ile "kanuni sınırlamalar" kapsamında sayılmalıdır.

¹²⁶ Kanun metni için bkz. 29.12.1934 tarihli, 2892 Sayılı RG.

içermektedir. Buna göre yabancılara mülkiyet hakkı, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak koşullarıyla verilmektedir.

Tapu Kanunu m. 35'teki karşılıklılığın türü konusu tartışmalıdır. Bir görüş, fiili karşılıklılığın ahdi ve kanuni karşılıklılıkla birlikte aranması gerektiğini savunmaktadır¹²⁷. Bir diğer görüş ise her üç tür karşılıklılığın birbirinden bağımsız olarak kabul edilmesi gerektiğini ileri sürmüştür¹²⁸. Kanaatimizce Tapu Kanunu'nda herhangi bir sınırlama veya belirtme olmadığına göre her üç tür karşılıklılıktan birinin gerçekleşmesi yeterlidir¹²⁹.

Bu konuda TKGM de bir karara varamayınca Bakanlar Kurulu tarafından 20.05.1940 tarihli ve 2/13394 sayılı bir Kararname¹³⁰ çıkarılmıştır. Kararnameye göre; *“Yabancılara taşınmaz mal edinme hakkı tanıyan ve Türk vatandaşlarına karşı özel sınırlama ve şartlar koymayan yabancı devlet vatandaşlarına, Türkiye’de tüm yabancılara mahsus sınırlama ve şartlara uymak kaydıyla ve ayrıca herhangi bir şekilde bir sınırlamaya tabi tutulmaksızın taşınmaz mal edinme hakkının tanınması ve yabancı bir devlet ülkesinde bulunan tebaamızın o ülkede almak istediği taşınmaz mal hakkında vaz’edilen sınırlama ve şartlardan mütevellit bir müracaat halinde, o devlet vatandaşları hakkında aynı sınırlama ve şartların konulması şeklinde uygulanması gerektiği kabul olunmuştur”*. Böylece Kararnamede kanuni ve fiili karşılıklılıktan bahsedildiği görülmektedir. Yalnız fiili karşılıklılığın uygulanması için yabancı ülkede sınırlamayla karşılaşan bir Türk vatandaşının müracaat şartı aranmaktadır. Bu durumda esasen kanuni karşılıklılığın, istisnaen de fiili karşılıklılığın aranacağı sonucuna ulaşılabilmektedir¹³¹.

Tapu Kanunu m. 35'te, yabancılara taşınmaz edinimi için karşılıklılık koşulunun yanı sıra kanuni sınırlamalara uyulması koşuluna yer verilmiştir. Bundan anlaşılması gereken, Türk mevzuatında konuyla ilgili getirilmiş bir sınırlama olduğu takdirde yabancı gerçek kişilerin bu sınırlamalar dâhilinde taşınmaz mal edinebilecek olmasıdır. Bu sınırlamalardan biri 1924'te yürürlüğe giren Köy Kanunu'dur. Köy

¹²⁷ Altuğ, Arazi, s. 120; Berki, s. 204; Fişek, s. 430.

¹²⁸ Tekinalp, s. 202 vd.; Çelikel/ Gelgel, s. 60.

¹²⁹ Aynı yönde bkz. Feriha Bilge Tanrıbilir, “Yabancıların Mirasçılık Sıfatı”, Prof. Dr. Faruk Erem’e Armağan, Ankara 1999, s. 712.

¹³⁰ Kararname metni için bkz. Altuğ, Arazi, s. 121, dn. 27.

¹³¹ Vedat Reşit Seviğ, “Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Miras Hakları” (Miras), Prof. Dr. Hıfzı Timur’un Anısına Armağan, İstanbul 1979, s. 788.

Kanunu m. 87 uyarınca yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştır.

Tapu Kanunu m. 36 hükmü de yabancıların Türkiye’de edinebilecekleri taşınmazları miktar bakımından sınırlamıştır. Bu maddeye göre yabancı gerçek kişiler köy dışındaki yerleşim yerlerinde 30 hektara kadar taşınmaza karşılıklılık bulunması koşuluyla hükümetten izin almaksızın sahip olabilmektedirler. 30 hektardan fazlası için hükümetin izni şarttır. Madde metnindeki “kanuni miras bu hükmün dışındadır” ibaresi ile neyin kastedildiği ise tartışmalıdır. Kanuni mirasın; köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin 30 hektardan fazlasına ancak hükümet izniyle malik olunabilmesi kuralının istisnası olacağı yani kanuni miras yoluyla dahi buralarda yabancıları taşınmaz edinmelerinin mümkün olmadığı yönünde yorum yapılabileceği gibi, bu nitelikte müstakil çiftliklere ve araziye hükümetin izni olmaksızın yabancı gerçek kişilerin malik olabileceği yorumu da ortaya çıkabilecektir¹³². Kanımızca bu maddeye göre, yabancı kanuni mirasçı, köy dışındaki arazinin 30 hektardan fazlasına hükümet izni olmadan da malik olabilmelidir, zira madde hükmünce mahsup mirasçılık ve vasiyet yoluyla intikal edecek taşınmazların tasfiyesinden bahsedilmesine rağmen kanuni mirasçılıkla intikal edecek taşınmazların tasfiyesinden bahsedilmemiş olması bu hakkın yasaklanmamış olduğunun göstergesidir.

Köy Kanunu ve Tapu Kanununda yer alan sınırlamaların dışında da kanuni sınırlamalar bulunmaktadır fakat bunlar çalışmamızın Yürürlükteki Mevzuata Göre Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri bölümü altında gerçek ve tüzel kişilere mahsus olmak üzere ayrı ayrı incelenecektir.

Tapu Kanunu m. 37, yabancı gerçek kişilerin intikal işlemlerinin nasıl yapılacağını kaleme almıştır. Bu maddeye göre; “*Yabancı hakikî 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.*” Yabancı makam ve mahkemeler tarafından Türk Medeni Kanunu’na uygun olarak tanzim edilen veraset belgeleri Türk Mahkemelerince tanınacaktır. Ancak maddede yabancı

¹³² Sargın, s. 85.

makamlarca verilen veraset belgelerinin Türk Kanunlarına uygun olmasının beklenmesi hatalıdır. Zira Türk yabancılar hukukunda yabancıların mirasçılık haklarını sınırlayan kanuni düzenlemelerin yabancı mahkemelerce dikkate alınması mümkün değildir. Dolayısıyla Tapu Kanunu'nun bu maddesinin uygulamada pratik bir değeri yoktur. Yabancı ülke makamlarınca tanzim edilen bu belgelerin Türk Mahkemelerinde delil niteliğini haiz olduğu düşünülebilecektir¹³³.

d. 21 Haziran 1984 Tarih ve 3029 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenleme ve Anayasa Mahkemesinin 13.06.1985 Tarihli İptal Kararı

1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu, 21.06.1984 tarihinde çıkarılan 3029 sayılı Kanun¹³⁴ ile değişikliğe uğramıştır. Bu Kanun ile 18.03.1924 tarihli, 442 sayılı Köy Kanunu m. 87'ye de bir fıkra eklenmiştir.

Tapu Kanunu m. 35'in "karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla yabancı gerçek kişiler, Türkiye'de taşınmaz mal edinebilirler" hükmüne, "Ancak hangi ülkelere karşılıklılık koşulunun uygulanmayacağını" Bakanlar Kurulu'nun belirleyeceği fıkrası eklenmiştir. Bu eklenen cümle ile bazı ülke vatandaşlarının karşılıklılık koşulu aranmaksızın Türkiye'de taşınmaz edinmelerinin önü açılmış olmakta ve bu ülkeleri saptama yetkisi de Bakanlar Kuruluna verilmektedir. Öte yandan taşınmaz alım satımlarında %25'i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

Aynı doğrultuda, Köy Kanunu m. 87'nin "Yabancı gerçek kişilerle yabancı tüzel kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmeleri yasaktır" hükmüne, 3029 sayılı Kanun m. 2 ile "Hangi bölge ve illerde maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir" ibaresi eklenmiştir. Bu fıkranın

¹³³ **Cemal Şanlı**, "Yabancı Veraset İlamlarının Türk Mahkemelerinde Tanınması veya Delil Olarak Kullanılması" (Veraset), Prof. Dr. İlhan E. Postacıoğlu'na Armağan, İstanbul 1990, s. 305.

¹³⁴ Kanun metni için bkz. 28.06.1984 tarihli, 18445 sayılı RG.

devamında, “Ancak bu fıkra hükmü, tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler için geçerli değildir” kuralı getirilmiştir¹³⁵.

Şu hususa dikkat edilmelidir ki, karşılıklılık şartı aranmaksızın yapılacak alımlar konusunda sadece yabancı gerçek kişilere izin verilmiş, tüzel kişiler bundan ayrık tutulmuştur. Zira esasen Tapu Kanunu m. 35, yabancı gerçek kişilere ilişkindir. Köylerde ise hem gerçek hem şirket ve cemiyetlerin taşınmaz mal edinimi yasak olmasına rağmen 3029 sayılı Kanun ile bu yasağı belli ülkeler için kaldırmaya Bakanlar Kurulu yetkili kılınarak bu düzenlemeyle yabancı tüzel kişilerin de taşınmaz ediniminin önü açılmıştır¹³⁶.

Karşılıklılık konusunda Arap ülkelerine istisna tanımak amacıyla Bakanlar Kurulu tarafından 23.08.1984 tarihinde bir Kararname¹³⁷ çıkarılmıştır. Bu Kararnameye göre, bir kısım Arap ülkeleri vatandaşı gerçek kişilerin karşılıklılık şartı aranmaksızın ve belediye sınırları içinde taşınmaz edinme hakları olduğu karara bağlanmıştır. Bu Arap ülkeleri; Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Umman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar’dır. Kararname m. 3’e göre alıcı, alış fiyatının %5’ini, satışlarda ise satış fiyatının %15’ini Toplu Konut Fonuna yatırmak zorundadır. Kararname m. 5 uyarınca, yabancı ülkeden döviz getirerek taşınmaz mal edinenler, taşınmaz malı sattıklarında satış bedelini döviz olarak bankalara transfer edebileceklerdir. Bu düzenlemeyle amaç, Türkiye’ye döviz getirilmesini sağlamak ve dövizin yabancı ülkeye dönmesini serbest hale getirmektir¹³⁸.

Bu ülkelerin hangi kriterler göz önünde tutularak belirlendiği ve hangi sebepten dolayı bu ülkelere karşılıklılık konusunda istisna tanındığı anlaşılamamıştır. Bu kadar hassas bir konuda belli ülkelere bu denli büyük imtiyazlar tanınmış olması karşısında TBMM Ana Muhalefet Partisi 3029 sayılı yasanın iptali için Anayasa Mahkemesine başvurmuş ve Anayasa Mahkemesi 13.06.1985 tarihli, 1984/14 E., 1985/7 K. sayılı kararı ile bu yasağı iptal etmiştir¹³⁹. Kanun iptal edilinceye kadar Suudi Prens Abdullah bin Abdülaziz’e İstanbul Boğazındaki Sevda Tepesi’nin satışı

¹³⁵ **Aysel Çelikel**, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Alım Satımı ve Döviz Transferi”(Döviz), MHB, Sayı 2, Yıl 1984, s. 82; **Çelikel**, Gayrimenkul, s. 126; **Erdost**, s. 73; **Mutlu**, s.277.

¹³⁶ **İşıl Özkan**, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Son Değişiklikler”, Son Değişiklikler, Ankara Barosu Dergisi, Sayı 6-6, 1984, s. 737.

¹³⁷ Kararname için bkz. 23.08.1984 tarihli, 8359 sayılı RG.

¹³⁸ **Özkan**, Son Değişiklikler, s. 737.

¹³⁹ Karar metni için bkz. 24.08.1985 tarihli, 18582 sayılı RG.

yapılmıştır. Anayasa Mahkemesi'nin Kanunu iptal etmesine rağmen, kararlar geriye dönük işlemediği bu satışa bir müdahalede bulunulamamıştır¹⁴⁰. Anayasa Mahkemesi, iptal gerekçesinde, ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesinin salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilmemesi gerektiğini, toprağın, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığının simgesi olduğunun altını çizmiştir. Toprak ile ilgili konuda insan haklarına saygılı, ölçülü bir sınırlamanın devlet için bir nefsi müdafaa tedbiri olduğu belirtilmiştir. Öte yandan Anayasa Mahkemesi, çözümlenmesi gereken sorunun, yasama organınca, ülke topraklarının yabancılar satışında 3029 sayılı Kanun'da düzenlenmesi gerektiği halde boş bırakılmış alanların idarece düzenlenip düzenlenemeyeceği dolayısıyla yasama yetkisi devrinin söz konusu olup olamayacağı hususunu irdelemiş bulunmaktadır. Dolayısıyla 3029 sayılı Kanun ile Bakanlar Kuruluna tanınan yetkinin son derece sınırsız ve belirsiz, adeta yasama yetkisinin devri niteliğinde olduğu ileri sürülmüştür¹⁴¹.

e. 22 Nisan 1986 Tarih ve 3278 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenleme ve Anayasa Mahkemesinin 09.10.1986 Tarihli İptal Kararı

Anayasa Mahkemesi'nin 3029 sayılı Kanun'u iptal gerekçelerine rağmen bir yıl sonra 22.04.1986 tarihli 3278 sayılı Kanun çıkarılarak aynı konu yeniden ele alınmış ve sadece gerçek kişiler değil, Bakanlar Kurulunca istisna tanınan ülkelerin de karşılıklılık ilkesi aranmadan belediye sınırları içinde taşınmaz edinimi serbest bırakılmıştır.

3278 sayılı Kanun'un iptali için 83 milletvekilinin başvurusu sonucu Anayasa Mahkemesi 09.10.1986 tarihli, 1986/18 E., 1986/24 K. Sayılı kararıyla¹⁴², aynı argümanları öne sürerek uzun bir gerekçe ile bu kanunu da iptal etmiştir. İptalin önemli nedeni belirsizlikler, yasama yetkisinin devri ve karşılıklılık prensibinden

¹⁴⁰ **Ayşe Yavuz/ Cemal Bıyık**, "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Mal Edinim Politikası ve Endişeler", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan, Ankara 2007, s. 3; "Yabancılar Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Kıskaçında Türkiye Toprakları", Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara 2006, s. 19.

¹⁴¹ **Uğur Baytun**, "Türkiye'de Yabancılar Mülk Satışı", Vergi Raporu, Sayı 83, Yıl 14, 2006, s.10; **Vedat Reşit Seviğ**, "Bazı Yabancıların Karşılıklılık Aranmaksızın Taşınmaz Edinmesini Sağlayan Kanun'un İptali Hakkında Anayasa Mahkemesi Kararının Düşündürdükleri" (İptal), MHB, Sayı 2, Yıl 5, 1985, s. 141.

¹⁴² Karar metni için bkz. 31.01.1987 tarihli, 19358 sayılı RG.

vazgeçme olarak özetlenebilir. Anayasa Mahkemesi iptal gerekçesinde yabancı ülkelere karşılıklılık aranmaksızın taşınmaz satışı hakkında; “*Oysa öğretilerde de benimsendiği üzere yabancı kamu hukuku tüzel kişilerinin, özellikle devletlerin bir başka devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmelerine imkân tanınmamakta; bir devletin başka bir devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmesinin o devletin “siyasi bütünlüğü” ilkesine aykırı düşeceği ve siyasi ihtilaflara yol açacağı kabul edilmektedir. Bu konuda mütekabiliyet esasının dahi geçerli sayılamayacağı belirtilmektedir.*” Savunmasını yapmıştır.

Görüldüğü üzere, iki yıl ara ile iki kez yabancılara toprak satışındaki engeller kaldırılmaya çalışılmış ancak Anayasa Mahkemesince duruma engel olunmuştur. Böylece uygulama 1934 tarihli Tapu Kanunu’na dayalı olarak yürütülmeye devam edilmiştir¹⁴³.

f. 3 Temmuz 2003 Tarih ve 4916 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenleme

03.07.2003 tarihinde çıkarılan 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun¹⁴⁴ ile, Türkiye’de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinmelerine ilişkin kurallarda bir takım değişiklikler ve kolaylıklar getirilmiştir¹⁴⁵. 4916 sayılı Kanun, Tapu Kanunu m. 35’te değişiklikler yapmış ve Köy Kanunu m. 87’yi yürürlükten kaldırmıştır. Kanun, sadece yabancılara taşınmaz mal edinmeleri ile ilgili genel koşulları belirlemekle yetinmemiş, ayrıca Tapu Kanunu m. 36’yı da yürürlükten kaldırarak bu maddede yer alan kısıtlayıcı düzenlemeyi de m. 35/ f. 3’e dahil etmiştir. Ayrıca 4916 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu m. 35’e bir fıkra eklenerek yabancılara Türkiye’deki bir taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edinmesi ilk defa yasal bir düzenlemeye kavuşmuştur. 4916 sayılı Kanun ile yapılan yasal düzenleme sonrası Tapu Kanunu m. 35’in yeni metni şu şekli almıştır:

¹⁴³ Baytun, s. 83.

¹⁴⁴ Kanun metni için bkz. 19.07.2003 tarihli, 25173 sayılı RG.

¹⁴⁵ 4916 sayılı Kanun’un yayımlandığı tarih olan 19.07.2003’ten 29.07.2006 tarihine kadar yabancı ülke vatandaşları, başta İngilizler olmak üzere toplam 15.889 yabancı Türkiye’de taşınmaz mal edinmiştir. Sayısal veriler için bkz. Baytun, s. 13.

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

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

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

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

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

Görüleceği üzere madde, yeni şekliyle yabancı gerçek kişilerin yanı sıra yabancı ülkelerde o ülkenin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de taşınmaz edinme hakkını tanımıştır. Getirilen diğer bir önemli değişiklik, yabancı gerçek kişiler ile tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinmesinin Bakanlar Kurulu'nun iznine tabi olmasıdır. 4916 sayılı Kanun ile yapılan önemli bir diğer değişiklik ise sınırlı aynı hak iktisabı konusundadır.

Madde ile son olarak genel bir sınırlama getirilerek Kanunun uygulanmayacağı yerleri belirleme yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin ayrı ayrı başlıklar halinde ele alınması uygun olacaktır.

aa) Köy Kanunu m. 87'nin Yürürlükten Kaldırılması

4916 sayılı Kanun m. 38/a ile, Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Köy Kanunu m. 87, Türk vatandaşı olmayan gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz mal iktisabını yasaklamıştır. Maddenin yürürlükten kaldırılması ile yabancılar, diğer alanlarda olduğu gibi köylerde de taşınmaz mal edinebileceklerdir. Dolayısıyla bu maddenin yürürlükten kaldırılması ile Tapu Kanunu'nda yer alan kanuni sınırlamalardan olan Köy Kanunu kanuni bir sınırlama olmaktan çıkmıştır. Bu yasağın ortadan kalkmış olması, karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesi kaydıyla yabancı gerçek ve tüzel kişiler köylerde de taşınmaz mal edinebileceği sonucunu doğurmaktadır.

bb) Tapu Kanunu m.36'nın Yürürlükten Kaldırılması ve 35/3'e Dahil Edilmesi

4916 sayılı Kanun m. 38/a ile 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 36 yürürlükten kaldırılmış, bu maddenin içeriği Tapu Kanunu m. 35/ f. 3'e dahil edilmiştir. Yürürlükten kaldırılan m. 36'ya göre yabancıların müstakil çiftlik veya köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan fazlasını satın alması, bağış, mahsup mirasçılık veya vasiyet yoluyla edinebilmeleri Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlı idi. Eğer müstakil çiftlik veya otuz hektardan fazla arazi vasiyet veya mahsup mirasçı sıfatıyla yabancıya kalmışsa o zaman arazinin otuz hektardan fazla olan kısmı veya müstakil çiftlik tasfiye edilerek bedele çevriliyordu. Buna karşın söz konusu taşınmazlara kanuni mirasçı sıfatıyla sahip olacak yabancıların Bakanlar Kurulu'ndan izin almalarına gerek yoktu¹⁴⁶. Yeni madde metni ile köyler de dâhil, yabancı gerçek ve tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri otuz hektardan fazla arazi iktisabı için

¹⁴⁶ **Aysel Çelikel**, "Türk Hukukunda Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Yeni Esaslar" (Yeni Esaslar), İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi, s. 210; **Ekşi**, Taşınmaz, s. 8.

Bakanlar Kurulundan izin alınacak, verilmezse ve fazla miktar iktisap edilmişse tasfiye edilerek bedele çevrilecektir.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 3 hükmü, yürürlükten kaldırılan m. 36 hükmünün çok az bir değişikliğe tabi tutulmuş halini oluşturmaktadır. Otuz hektardan fazla taşınmaza sahip olmak için yine Bakanlar Kurulu izni aranmaya devam edilmiş ve izin alma zorunluluğuna sadece kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için istisna getirilmiştir. Tapu Kanunu'nun yürürlükten kaldırılan m. 36 hükmünde yer alan müstakil çiftlik ibresine yeni m. 35/f. 3'te yer verilmemiştir. Ayrıca Tapu Kanunu m. 35'te yer alan yabancı uyruklu kişilere, "yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri" ibaresi eklenmiştir.

cc) Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimine İlişkin Düzenleme

4916 sayılı Kanunla getirilen düzenlemeden önce Tapu Kanunu'nda yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerine ilişkin bir kural yer almamaktaydı. Tapu Kanunu'nun 4916 sayılı Kanun'la değiştirilen yeni maddesi, yabancı şirketlere belli şartlara bağlı olarak (karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uymak) taşınmaz edinme hakkı tanımıştır. Tapu Kanunu m. 35/ f.1 hükmüne göre karşılıklılık ilkesi gereğince, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin Kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanınan hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya şirketlerine de uygulanması gerekmektedir. Görüleceği üzere önceki haline istinaden yabancı ticaret şirketlerinin de taşınmaz edinmesini düzenleyen Tapu Kanunu m. 35, ayrıca karşılıklılık ilkesinin uygulamasına ilişkin de detaylı bir açıklama getirmiştir. Tüzel kişiliği haiz ticaret şirketleri kapsama alınmışken tüzel kişiliği haiz olan vakıf ve dernek gibi diğer ortaklıklar kapsam dışı bırakılmıştır.

dd) Karşılıklılık İlkesinin Tanımlanması

Tapu Kanunu'nun 4916 sayılı Kanun m. 19 ile değişikliğe uğrayan 35. Maddesinde, karşılıklılık ilkesi tanımlanmıştır. Madde, gerçek kişiler ile ticaret şirketleri için iki

farklı karşılıklılık tanımı yapmıştır. Ayrıca sınırlı aynı haklarda karşılıklılık koşulunun aranmayacağı düzenlenmiştir.

Tapu Kanunu m. 35'e göre, karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esas alınmıştır. Mevcut düzenleme ile getirilen ölçü eşitlik esasına dayalı bir karşılıklılıktır. Buna göre karşılıklılık ilkesi gereği, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşları için getirmiş olduğu kısıtları Türk vatandaşları için de uygulaması gerekecektir. Eğer kendi vatandaşlarına tanıdığı hakları aynı koşullarla Türk vatandaşlarına bahsetmiyorsa karşılıklılık koşulu gerçekleşmemiş sayılacaktır. Türkiye dâhil birçok ülke yabancılar için vatandaştan farklı bazı kısıtlamalar getirdiğine göre bu ülkeler için karşılıklılığın gerçekleşmediği kabul edilecek ve o ülke vatandaşı Türkiye'de taşınmaz edinemeyecektir. Bu haliyle karşılıklılık ilkesi doktrin ve uygulamanın kabul ettiği kısıtlardan farklıdır. Önceki düzenlemeye göre, bir Türk vatandaşı, yabancı ülkede, o ülkenin yabancılar hukukuna göre belirli şartlarla ve kısıtlamalarla taşınmaz edinebiliyorsa, aynı kısıtlamalar Türkiye'de o yabancı ülke vatandaşının taşınmaz edinimine de uygulanmaktaydı. Şimdiki düzenlemeye göre ise karşılıklılığın varlığı için, o ülkenin kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların Türk vatandaşına tanınıp tanınmadığı esas alınacaktır¹⁴⁷.

Bu haliyle karşılıklılık koşulunun tanımı doktrinde çeşitli eleştirilere tabi olmuştur. Tanıma göre karşılıklılık ilkesi, yabancıyla vatandaş arasında mutlak bir eşitlik ölçüsü getirdiğinden yerinde değildir. Nitekim Türkiye, kanuni düzenlemelerinde, özellikle de devlet egemenliğinin söz konusu olduğu ülke topraklarında yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda bugüne kadar kısıtlayıcı bir tutum benimsemiştir. Bu doğrultuda vatandaşla yabancıların tamamen eşit haklara sahip olması karşılıklılık esası ile bağdaşmayan, daha çok tebaaya temsil ilkesine uyan bir ölçü olacaktır¹⁴⁸.

¹⁴⁷ **Sibel Özel**, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinme Hakkı ile İlgili Tapu Kanunu m. 35'te Yapılan Son Değişikliğin Değerlendirilmesi", İÜHF, C. LXII, Sayı 1-2, 2004, s. 440; **Günseli Öztekin Gelgel**, "Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmasında Mütakabiliyet İlkesi", Prof. Dr. Gülören Tekinalp'e Armağan, MHB, Sayı 1-2, 2003, s.414; **Çelikel**, Yeni Esaslar, s. 208.

¹⁴⁸ **Özel**, s. 441.

Tapu Kanunu m. 35/f. 1, ticaret şirketleri için gerçek kişilerden farklı nitelik ve ölçüye dayalı bir karşılıklılık tanımı getirmiştir. Buna göre karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz ediniminde yabancı ülkelerde bu ülkenin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanınan hakların, Türk ticaret şirketlerine de tanınması esas alınmıştır. Burada, yabancı ülkede taşınmaz edinen yabancı şirketlere uygulanacak kurallar kıstas olarak alınmıştır. Türk ticaret şirketleri bir yabancı ülkede diğer yabancı ticaret şirketlerine tanınan hak ve imkânlardan faydalanabiliyorsa karşılıklılık gerçekleşmiş sayılacaktır. Yabancı bir ülkenin kanunlarına göre kurulmuş olan ticaret şirketi Türkiye’de taşınmaz edinmek istediğinde, tabi olduğu devlette, başka ülke hukuklarına göre kurulan ticaret şirketlerine böyle bir hakkın tanınıp tanınmadığına bakılmalıdır. Söz konusu ülke, diğer yabancı ülke şirketlerine tanıdığı hakları Türk şirketlerine de tanıyorsa karşılıklılık gerçekleşebilecektir¹⁴⁹.

Ticaret şirketleri için aranan karşılıklılık ilkesi, karşılıklı iki devletin taşınmaz edinme konusunda tanıdığı hakların oranı ele alınarak değil, üçüncü ülke vatandaşı ticaret şirketlerine tanınan haklar esas alınarak tespit edileceğinden burada en çok gözetilen ulus kaydı ilkesine dayalı bir mütakabiliyet ilkesi getirildiği söylenebilecektir¹⁵⁰.

Madde gerekçesinde karşılıklılık ile ilgili yapılan açıklama, madde metnindeki içerikle örtüşmemektedir. Madde gerekçesinde; “*Karşılıklılık ilkesinde yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarında veya ticaret şirketlerine tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine tanınması esastır.*” İfadesi yer almaktadır. Bu durumda gerçek kişilerle ticaret şirketleri için karşılıklılık konusunda aynı kriterin getirildiği izlenimi doğmaktadır, fakat madde metni yukarıda ayrıntılı olarak ele alındığı üzere aynı içeriğe sahip değildir. Söz konusu çelişkiden dolayı gerekçenin kanun metnini açıklayamadığı düşüncesine¹⁵¹ katlıyoruz.

4916 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonra uygulamadaki durum, karşılıklılığa ilişkin yeni hükmün yorum yoluyla değil, değişiklik sonrası TKGM

¹⁴⁹ **Cemile Demir Gökyayla/ Ceyda Süral**, “4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve Getirdiği Yenilikler”, DEÜHFD, C. 6, Sayı 2, 2004, s.146; **Gelgel**, s. 415.

¹⁵⁰ **Gelgel**, s. 415.

¹⁵¹ **Özel**, s. 442, dn. 15; **Levi**, s. 82.

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine yollanan genelgeye göre çözülmüştür¹⁵². 2003/ 12- 1569 sayılı Genelgeye göre karşılıklılık koşulunun saptanmasında Dışişleri Bakanlığında alınan yazı ekinde gönderilen listelere göre hareket edilmesi istenmiştir. Buna göre birinci listedeki devletlerin uyrukları bakımından karşılıklılık koşulunun kabul edilmesi, ikinci listede yer alan devletlerin uyrukları bakımından karşılıklılık koşulu gerçekleşmediğinden taleplerin doğrudan reddedilmesi gerektiği belirtilmiştir. Her iki listede de yer almayan devletler bakımından karşılıklılık koşulunun gerçekleşip gerçekleşmediği ise TKGM'lerine ayrıca sorularak hareket edilecektir¹⁵³. Türkiye ile arasında mütekabiliyet olsa dahi tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerinin her türlü tapu işlemleri, TKGM Yabancı İşler Daire Başkanlığı'ndan talimat almak suretiyle yerine getirilmektedir. Bunun için bölge müdürlükleri kanalıyla ilgili daire ile yazışma yapılmaktadır¹⁵⁴.

Karşılıklılık koşulunun yanı sıra yabancıların taşınmaz edinmelerinin önündeki bir diğer engel de kanuni sınırlamalardır. Bu koşul bugün yürürlükte olan mevzuatımızda da geçerli olduğundan ileriki bölümlerde üzerinde durulacaktır.

ee) Sınırlı Aynı Haklarla İlgili Getirilen Yenilik

Sınırlı aynı haklar, sahibine, konusu olan eşya üzerinde mülkiyet hakkının aksine, tam değil, belirli ve kısmi bir hâkimiyet ve yararlanma yetkisi vermektedir. Belirli ve kısmi de olsa bu hâkimiyet ve yararlanma yetkisini hak sahibi, aynen mülkiyet hakkında olduğu gibi, kimsenin aracılığına ihtiyaç duymadan hak konusu eşya üzerinde doğrudan doğruya kullanmaktadır. Bundan dolayı mutlak aynı hak olan mülkiyet hakkının muhtevası dikkate alınarak bunlara sınırlı aynı haklar denilmektedir. Medeni Kanun sisteminde sınırlı aynı haklar irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yükü olarak üçe ayrılmaktadır¹⁵⁵.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 4, ilk defa sınırlı aynı haklarla ilgili bir düzenleme getirerek yabancı gerçek kişiler ve ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak

¹⁵² Levi, s. 81.

¹⁵³ Listelerin içeriği hakkında detaylı bilgi için bkz. Levi, s.81, dn. 65, 66.

¹⁵⁴ Şükrü Kızılot/ Ekrem Sarısu/ Sezgin Özcan/ Zuhâl Kızılot, "Gayrimenkul Rehberi", Ankara 2005, s. 142.

¹⁵⁵ Mehmet Ünal/ Veysel Başpınar, Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2010, s. 96.

tesisi için karşılıklılık şartının aranmayacağını hükme bağlamıştır. Madde gerekçesinde taşınmaz mülkiyeti devredilmediği ve sınırlı ayni hak süresinin bitimi ile taşınmazın bütün tasarruf yetkisinin malike döneceği gerekçesiyle karşılıklılık ilkesinin aranmasının gerekli bulunmadığı belirtilmiştir.

Bu hüküm getirilinceye kadar, uygulamada sınırlı ayni hak tesisi konusu, mülkiyet hakkını düzenleyen kurallara tabi tutuluyordu. Yeni düzenleme karşılıklılık aranmaksızın yabancı gerçek kişi veya tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye’de bir taşınmazdan yararlanabileceğini, üzerinde irtifak hakkı tesis edebileceğini, taşınmazı kiraya verebileceğini ve üzerinde her türlü kullanım imkânına sahip olabileceğini belirtmektedir¹⁵⁶. Söz konusu düzenleme ile sınırlı ayni haklar arasında bir ayırım yapılmamıştır. Taşınmazın kuru mülkiyeti dışında diğer tasarruf yetkilerine imkân veren sınırlı ayni haklarda karşılıklılık şartının aranmaması, sınırlı ayni hak tesisi ile özellikle kişiye bağlı irtifaklarda ölünceye kadar o taşınmaz üzerinde hak sahibi olmanın yolunu açmaktadır. Ancak Tapu Kanunu m. 35/ son uyarınca kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından Bakanlar Kurulu tarafından uygun görülen yerlerde sınırlı ayni hak tesisine ilişkin bu hüküm uygulanamayacaktır¹⁵⁷.

ff) Bakanlar Kurulunun Yetkisi

Tapu Kanunu’nun değiştirilen 35. Maddesinin son fıkrasına göre Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.” Bu fıkra uyarınca karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uyma konusunda her hangi bir problem olmasa bile yabancıların taşınmaz edinimine Bakanlar Kurulu kararı ile engel olunabilecektir. Bakanlar Kuruluna verilen bu yetkinin sınırını “kamu yararı” ve “ülke güvenliği” oluşturmaktadır¹⁵⁸.

Ekşi’ye göre bu madde yabancıların temel hak ve hürriyetlerinin yalnızca kanunla sınırlanabileceğini düzenleyen Anayasa m. 16 ile birlikte değerlendirildiğinde, Bakanlar Kurulu’na böyle bir yetkinin tanınması Anayasa’ya aykırı sayılabilecektir. Bakanlar Kurulu, bu yetkisini Tapu Kanunu m. 35’ten almış olsa da sınırlamanın özü

¹⁵⁶ Çelikel, Yeni Esaslar, s. 210; Özel, s. 447.

¹⁵⁷ Özel, s. 447.

¹⁵⁸ Ekşi, Taşınmaz, s. 17.

itibariyle Kanun tarafından getirilmemiş olması nedeniyle Anayasa'ya aykırılık teşkil edecektir¹⁵⁹. Kanaatimizce de Ekşi'ye katılmak mümkündür. Nitekim aşağıda ele alınacağı üzere Anayasa Mahkemesi tarafından bu hüküm iptal edilirken de Bakanlar Kurulu'na bu denli geniş yetkiler verilmiş olmasının yasama yetkisinin devri niteliğinde olduğu ileri sürülmüştür.

gg) Anayasa Mahkemesinin 14.03.2005 Tarihli İptal Kararı ve Gerekçeleri

Tapu Kanunu m. 35'e 4916 sayılı Kanun m. 19 ile getirilen değişikliğe karşı dönemin muhalefet parti milletvekilleri tarafından Anayasa'ya aykırılık iddiası ile iptal ve yürütmenin durdurulması talebiyle dava açılmıştır. 14.03.2005'te Anayasa Mahkemesi tarafından iptal kararı verilmiş, 14.03.2005 tarihli, 2003/70 E., 2005/14 K. Sayılı iptal kararı 26.04.2005 tarihli Resmi Gazetede ilan edilmiştir. İptal kararının yayımlandığı tarihten üç ay sonra yürürlüğe girmesi kararlaştırılmıştır. Böylece bu üç aylık süre boyunca Tapu Kanunu m. 35 yürürlükte kalacak ve bu sürede bu hükme dayalı edinilen taşınmaz iktisapları hukuken geçerli sayılacaktır. Yürürlük tarihi olan 26.07.2005'e kadar olan süreçte, yasal boşluk olmaması için yeni bir düzenleme yapılması gerekmekte iken bu tarihe kadar bir düzenleme yapılmamış ve yabancıların taşınmaz edinimi konusunda 26.07.2005 tarihinde kanuni bir boşluk oluşmuştur¹⁶⁰. Bu durumda yasal boşluk karşısında, yabancıların taşınmaz edinimine sınırlama getiren hüküm ortadan kalkmış bulunduğundan bir yoruma göre, herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın yabancıların Türk vatandaşları gibi taşınmaz mal edinmelerine olanak sağlanmalıdır¹⁶¹. Bir diğer yoruma göre ise Anayasa Mahkemesi'nin iptal hükmünün yürürlüğe girişini üç ay sonraya erteleme gerekçelerinin göz önünde bulundurulması ve boşluğun yabancılar lehine değil, aleyhine yorumlanması, dolayısıyla yeni bir yasal düzenleme yapıncaya kadar yabancıların taşınmaz ediniminin durdurulması gerektiği yönündedir¹⁶². Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 26.07.2005 tarihinde yayımladığı B.09.1.TKG.0.16.00.0.1/1 1363/876 sayılı Genelgede, yeni bir kanuni düzenleme

¹⁵⁹ Ekşi, Taşınmaz, s. 17.

¹⁶⁰ Hatice Özdemir Kocasakal, "Son Yasal Düzenlemeler Çerçevesinde Yabancıların Türkiye'de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Aynı Hak Kazanımları", Prof. Dr. Erdoğan Teziç'e Armağan, GSÜ Armağan Serisi No: 5, 2007, s. 876.

¹⁶¹ Rifat Erten, "Tapu Kanununda Değişiklik Tasarısı Değerlendirmesi", Güncel Hukuk 2006/3, s. 56. Aynı yönde bkz. Doğan, s. 485.

¹⁶² Kocasakal, s. 876.

getirilene kadar yabancı gerçek kişiler ve ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz mal edinimini bekletme yönünde karar vermiştir¹⁶³.

Anayasa Mahkemesi’nin iptal gerekçelerine gelecek olursak; öncelikle 4916 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu m. 35, karşılıklılık ilkesinin tanımlanışı yönünden iptale tabi tutulmuştur. Tapu Kanunu m. 35’e göre karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında yabancı devletin kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine tanınması esası getirilmiştir. Anayasa Mahkemesi, bu hükmün karşılıklılık ilkesinin sözde kalmasına yol açabileceğini belirtmiştir. Bu durum Karar’da şu şekilde belirtilmiştir: *“35 inci maddenin birinci fıkrasının ikinci tümcesinde ise karşılıklılık esası, "yabancı devletlerin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakları, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine tanınması" olarak tanımlandığı ve bu tanım (yukarıda birinci tümce nedeniyle açıklandığı gibi), Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına ülkesinde taşınmaz mal edinmek hakkı tanımayan bir devletin vatandaşlarının, bu hakkı tanıyan bir devletin ülkesinde ticaret şirketi kurarak, bu şirket adına Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz mal edinebilme imkanını açık tuttuğu ve dolayısı ile karşılıklılığı sözde kalmaya mahkum ettiği için, söz konusu ikinci tümce Anayasa'nın Başlangıç kısmının ikinci paragrafına aykırıdır. Çünkü Başlangıç'ın ikinci paragrafında, "Dünya Milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi olarak..." ibaresi yer almaktadır. Karşılıklılığın etkisiz hale gelebildiği bir durumda ise, milletlerin eşit haklara sahip olduğundan söz edilemez.¹⁶⁴”* Anayasa Mahkemesi’ne göre karşılıklılık ilkesi mülkiyet bakımından, yalnız ülkelerin karşılıklı olarak birbirlerinin gerçek ve tüzel kişilerine ülkelerinde mülk edinme hakkının tanınması anlamına gelmemekte, bu hakkın ediniminde uyulacak sınırlar bakımından da ülkeler arasında bir paralelliğin bulunmasını gerektirmektedir. Ülkeler arasında böylesi bir paralellik kurulmadan veya aranmadan, yabancılara ülkede taşınmaz mal edinme hakkının kural olarak ülkenin bütünü üzerinde tanınması, karşılıklılık ilkesine aykırı olacağı gibi, ülkenin bölünmez bütünlüğünü de tehlikeye atacaktır; zira bu şekilde ülke toprakları, yabancılar tarafından kolayca satın alma yoluyla ele geçirilebilir.

¹⁶³ Doğan, s. 485; Erten, s. 56; Kocasakal, s. 876; Levi, 103.

¹⁶⁴ Erişim: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>

Ayrıca Anayasa Mahkemesi kararı uyarınca; dava konusu m. 35/ f. 1 ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmeleri, "karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak" koşuluna bağlı tutulmuş, ancak, bu edinimin usul ve esasları gösterilmemiştir. Oysa hukuk devletinin işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi için, ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uyulacak usul ve esaslar gibi hususların yasada belirtilmesi gerekmektedir. Bunların yasada düzenlenmemiş olması, ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğundan hukuk devleti anlayışına da aykırı düşecektir. Bu nedenlerle m. 35/ f. 1'in iptali gerçekleşmiştir.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 3, otuz hektardan fazla taşınmaz alımlarının Bakanlar Kurulu iznine bağlı olması kuralını getirdiği için iptal olunmuştur. Bu iptalin gerekçesi, madde ile yürütme organına genel, sınırsız, esasları ve çerçevesi belirsiz bir düzenleme yetkisi verilmiş olması ve bu nedenle yasama yetkisinin devredilmezliği kuralını koyan Anayasa m. 7'ye aykırı olmasıdır. Ayrıca yabancıların bu denli geniş alanlarda taşınmaz edinme hakkının varlığı, ülkenin bölünmez bütünlüğüne yönelik bir tehdit olarak görülmüş ve ülke topraklarının yabancılar eline kolayca geçmesini sağlayacak bir düzenleme olduğu ileri sürülmüştür. Tüm bu nedenlerle, Tapu Kanunu m. 35/ f. 3'ün ilk cümlesi iptal edilmiştir. Tapu Kanunu m. 35/ f. 3'ün ikinci ve üçüncü cümleleri de Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir. İkinci cümlede, kanuni miras yoluyla edinilen taşınmazların otuz hektardan fazla olan kısımlarının ediniminin Bakanlar Kurulu'nun izni gerekliliğinin istisnası sayılmasıdır. Üçüncü cümle ise ölüme bağlı tasarruflarda otuz hektardan fazla taşınmaz edinimini yine Bakanlar Kurulu iznine tabi tutmaktadır. Anayasa Mahkemesi'ne göre bu iki cümle eşitsiz bir durum ortaya çıkartmaktadır. Nihayetinde edinilen şey ülke toprağı olduğundan edinim yollarına göre daha fazla toprağın yabancılar verilebilmesi imkânının getirilmesi, bir başka deyişle otuz hektardan fazla arazinin satın alınması, miras veya ölüme bağlı tasarruf yoluyla iktisap edilmesi arasında fark yaratılması hatalıdır. Bu konuda ayrı uygulamalara gidilmesi eşitlik ilkesine aykırıdır. Karara göre böyle bir ayırım, Anayasa m. 10'da yer alan kanun önünde eşitlik ilkesine ve dolayısı ile Anayasa m. 2'deki hukuk

devleti ilkesi ile m. 11'deki Anayasa'nın üstünlüğü ve bağlayıcılığı ilkelerine aykırı düşecektir. Bu gerekçelerle m. 35/f. 3 tümüyle iptal edilmiştir.

Yabancı gerçek kişiler ve yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin karşılıklılık koşulu aranmaksızın sınırlı ayni hak edinebilmelerine ilişkin kuralı getiren Tapu Kanunu m. 35/f. 4 hükmü de Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesine göre bu kişilerin Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak ediniminde karşılıklılık ilkesine tabi olmamaları eşitlik ilkesine aykırıdır. Yabancı bir devletin, kendi gerçek ve tüzel kişilerine tanımadığı hakları Türkiye'nin tanınması eşitlik ilkesine aykırı olacaktır. Bu uygulama, aynı zamanda ülkenin bölünmez bütünlüğü ile bağdaşmayacak bir durumdur. Tüm bu Anayasa'ya aykırılıklar hukuk devleti ve Anayasa'nın üstünlüğü ile bağlayıcılığı ilkeleri ile de bağdaşmamaktadır. Öte yandan Anayasa Mahkemesine tarafından, tesis edilecek sınırlı ayni hak süresinin uzun olması halinde mülkiyet hakkının kullanılmasından doğan sonuçlara benzer bir durum ortaya çıkacağından bu hakkın amacı, süresi, türü gibi özelliklerin de Kanunda belirtilmemiş olması bu konularda yasama yetkisinin yürütmeye devri anlamına geleceği savunulmuştur.

Anayasa Mahkemesi Tapu Kanunu m. 35/ f. 5 hükmünü de iptal etmiştir. Bu hüküm, kamu yararı ve ülke güvenliği gerekçeleriyle maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu'nu yetkili kılan hükümdür. Kamu yararı ve ülke güvenliği kavramları gibi sınırları belirsiz kavramlara dayanarak Bakanlar Kurulu'na geniş takdir yetkisi verilmiş olması yasama yetkisinin yürütme organına devri niteliğinde görülmüştür. Ayrıca bu kuralın, Anayasa m. 16 gereğince yabancıların temel haklarının ancak ve ancak kanunla sınırlanabileceği ilkesine de aykırılığı ileri sürülmüştür. Madde ile Bakanlar Kurulu'na verilen bu yetkinin sınırlarının ve ilkelerinin belirlenmemiş olmasının kanun dışında yürütme organının tasarrufu ile yabancılar açısından taşınmaz edinimi konusunda sınırlama getirilmesine yol açacağı gerekçesiyle söz konusu düzenlemenin Anayasa m. 16 hükmüne aykırılık teşkil edeceğine karar verilmiştir.

Sonuç itibarıyla Anayasa Mahkemesi, Tapu Kanunu m. 35/ f. 1,2,4 ve 5 hükümlerini iptal etmiştir. Madde 35/ f. 3'ün ise 1., 2. ve 3. cümleleri iptal edilmiş; son cümlenin de uygulama imkanı kalmadığından iptaline karar verilmiştir.

**g. 29 Aralık 2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanunla Getirilen
Düzenleme ve Anayasa Mahkemesinin 11.04.2007 Tarihli
Kısmi İptal Kararı**

Tapu Kanunu'nun 4916 sayılı Kanun'uyla değiştirilen 35. Maddesinin Anayasa Mahkemesi tarafından 14.03.2005 tarihinde iptal edilmesinden sonra yeni bir yasal düzenleme 07.01.2006 tarihinde yürürlüğe giren 29.12.2005 tarihli 5444 sayılı Kanun¹⁶⁵ ile getirilmiştir. Kanunun 26.07.2005 tarihinden itibaren uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Kanunun yayımlanmasından sonra 20.01.2006 tarihinde 1617/2006-1 sayılı Genelge yayımlanarak Tapu Sicil Müdürlüklerine Kanun'un uygulamasını göstermiştir¹⁶⁶.

Yeni düzenleme, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararında belirttiği hususları ve beklentileri karşılamış görünmektedir. 5444 sayılı Kanunla değişik, 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 35/f. 1 uyarınca yabancı gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak şartıyla Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde ancak işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere mülkiyet hakkı ve sınırlı ayni hak edinebileceklerdir. Yabancı gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların¹⁶⁷ toplam ölçüsünün 2,5 hektarı geçemeyeceği kuralı getirilmiştir. Yani Kanun, hem nitelik hem de miktar açısından yabancıların edinecekleri taşınmazlara sınırlama getirmiş bulunmaktadır¹⁶⁸. Ayrıca 5444 sayılı Kanun'a göre yabancı gerçek kişiler, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak amacıyla taşınmaz edinebileceklerdir, buna karşın yatırım amacıyla taşınmaz edinimine cevaz verilmemektedir. Ayrıca söz konusu taşınmazların uygulama imar planı veya mevzi imar planı içinde yer alması gerekmektedir. İmar planında mesken veya işyeri olarak ayrılmamış olan örneğin tarım bölgelerinde bulunan taşınmazların veya henüz imar planı yapılmamış yerlerde bulunan taşınmazların yabancı gerçek kişiler tarafından edinilmesi mümkün olamayacaktır¹⁶⁹. Bu sınırlamaların ve koyulan kuralların denetimi, m. 35/f. son uyarınca Maliye Bakanlığı'na verilmiştir. Anayasa Mahkemesi, 4916 sayılı Kanun'un Tapu Kanunu'nda yaptığı değişiklikleri iptal

¹⁶⁵ Kanun metni için bkz. 07.01.2006 tarih, 26046 sayılı RG; **Nuray Ekşi**, Milletlerarası Özel Hukuka İlişkin Temel Mevzuat (Mevzuat), İstanbul 2008, s.422.

¹⁶⁶ **Levi**, s. 104.

¹⁶⁷ Kanunun gerekçesine bağlı olarak sınırlı ayni haklara ilişkin farklı sınırlamaların mevcudiyeti konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Kocasakal** s. 887 vd.

¹⁶⁸ **Ekşi**, s. 120.

¹⁶⁹ **Kocasakal**, s. 885.

ederken Bakanlar Kurulu'na sınırları belirsiz yetki verilmiş olması ve bu durumun yasama yetkisinin yürütme organına devri niteliği yarattığı gerekçesini öne sürmüştür. Buna karşılık 5444 sayılı Kanun, yabancıların taşınmaz edinimini sınırlama ve denetleme yetkisini Maliye Bakanlığı'na vermiştir.

Tapu Kanunu'nun 5444 sayılı Kanun'la değişik m. 35/ f. 1 hükmü uyarınca getirilen 2,5 hektarlık sınırlamanın 30 hektara kadar artırılabilir olması Bakanlar Kurulu'nun yetki alanına tabi tutulmuştur. Ancak bu konuda da Bakanlar Kurulu'nun birinci fıkrada yer alan amaç ve yer bakımından getirilmiş olan sınırlamalara uyulması gerekliliği vurgulanmıştır. Bir görüşe göre Bakanlar Kurulu'na sınırları belli bir yetki verilmiş olması nedeniyle, Bakanlar Kurulu takdir yetkisini kullandığı durumlarda yasama yetkisinin devri niteliğinde bir durum ortaya çıkmayacaktır¹⁷⁰.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 2 hükmü, yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ancak Türkiye'de yürürlükte bulunan özel kanun hükümlerince taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri kuralını getirmiştir. Bu özel Kanunlara, Petrol Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu örnek olarak gösterilebilir. Bu Kanunlarda tanınan imkânlarla yürürlükteki mevzuatımız anlatılırken ayrıntılı olarak yer verilecektir.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 3, yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişi ticaret şirketleri lehine tesis edilecek taşınmaz rehninde diğer sınırlı ayni haklara ilişkin uygulanacak sınırlamaların söz konusu olmayacağı kuralını getirmiştir. Buna göre sınırlı bir ayni hak olmasına rağmen taşınmaz rehni, Kanun'la getirilen sınırlamaların dışında tutulmuştur. Taşınmaz rehninde herhangi bir sınırlama öngörülmemiş olmasının nedeninin, yurt dışından kredi alımının önündeki engelleri kaldırmak olduğu söylenebilecektir.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 4 hükmüncü yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde o ülke kanununa göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakilere Türkiye'de taşınmaz edinme ve sınırlı ayni haklara sahip olabilme haklarının tanınmayacağı açıkça belirtilmiştir. Böylece tüzel kişiliği olmayan kişi veya mal

¹⁷⁰ **Yavuz Kaplan**, "Anayasa Mahkemesi'nin 2003/70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri", Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, Sayı 3-4, 2006, s. 360.

topluluklarının taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinmeleri yasaklanmıştır. Ayrıca tüzel kişilikleri bulunsu dahi ticaret şirketi sayılmayan yabancı vakıf, dernek gibi kuruluşlar da bu yasağa tabiidir¹⁷¹.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 5 hükmüne göre, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan ülke vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlarına birinci fıkrada yer alan sınırlamalar uygulanmayacaktır. Ölüme bağlı tasarruflarda ise bu sınırlamalar uygulanacaktır. Türkiye ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemi yapıldıktan sonra tasfiyesi gerçekleştirilecektir. Maddede kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruflar arasında ayırım yapılmıştır. Vasiyetname, mirasçı atanması gibi ölüme bağlı tasarruflarda, yabancıların taşınmaz edinimine uygulanan sınırlamalar geçerli olacaktır. Buna göre, ölüme bağlı tasarruf yoluyla bir yabancı Türkiye’de taşınmaz edinmesi için, karşılıklılığın var olması, kanuni sınırlamalara uyulması, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olması ve toplam yüz ölçümünün 2,5 hektarı geçmemesi gerekmektedir. Görüleceği üzere; taşınır veya taşınmaz malların yabancılar miras bırakılması konusunda herhangi bir kısıtlama olmamasına rağmen taşınmaz malın intikalinde yani mirasın yabancı tarafından iktisabında bir takım kısıtlamalar söz konusudur¹⁷². Madde ile göz ardı edilen husus, tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerinin ölüme bağlı tasarruf yoluyla taşınmaz edinip edinemeyeceği olmuştur.

5444 sayılı Kanun, ilk defa karşılıklılığın türü konusunda yasal bir açıklama getirmiştir. Tapu Kanunu m. 35/ f. 6 hükmüne göre karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınacaktır. Yani hem hukuki¹⁷³, hem de kanuni karşılıklılığın birlikte gerçekleşmesi aranacaktır. Bu hükümde, vatandaşlarına mülkiyet hakkı tanımayan devletlerle karşılıklılık ilkesinin nasıl uygulanacağı da düzenlenmiştir. Buna göre eğer bir devlet, kendi vatandaşı olan kişilere ve Türk vatandaşlarına sadece bina mülkiyeti hakkını veriyorsa, bu devletin vatandaşları da Türkiye’de

¹⁷¹ Kocasakal, s. 901.

¹⁷² Pelin Güven, “Yabancıların Vasiyetname Yapma Ehliyetine, Vasiyetin Şekline ve Esasına Uygulanacak Hukuk İle Bu Kapsamda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı”, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, Sayı 1-2, 2006, s. 355.

¹⁷³ Hukuki karşılıklılığın kanuni karşılıklılık ile aynı anlama geldiği yönünde bkz. Levi, s. 110.

sadece bina mülkiyeti edinebilecektir¹⁷⁴. Kaplan'a göre Kanun maddesinde yer alan ifade yanlış anlaşılabilir niteliktedir. Kendi vatandaşlarına toprak mülkiyeti hakkı tanımayan ülkelerin kendi vatandaşlarına ve bu çerçevede Türk vatandaşlarına mülkiyet hakkı dışındaki hakları tanıması halinde karşılıklılığın gerçekleştiği söylenemeyecektir. Bu durumda söz konusu yabancı devletin Türk vatandaşına tanıdığı hakkın mülkiyet hakkı dışındaki bir hak, buna karşılık Türkiye'nin bu ülke vatandaşına tanıyacağı hakkın mülkiyet hakkı olacağı şeklinde bir algı ortaya çıkabilecektir. Oysa karşılıklılığın gerçekleşebilmesi için tanınan hakların nitelik itibariyle birbiriyle aynı olması gerekmektedir. Dolayısıyla yanlış anlaşılmaya elverişli olan bu hükmün tamamen kaldırılması gerekmektedir¹⁷⁵. Levi'ye göre de, mülkiyet hakkını kendi uyuşunda bulunan vatandaşlara dahi tanımayan bir devletin Türk vatandaşlarına mülkiyet hakkı tanıması söz konusu olmayacaktır¹⁷⁶. Kanaatimizce de karşılıklılığın nasıl uygulanacağına ilişkin getirilen bu hükmün lafzı anlaşılabilir değildir, bu nedenle hükmün daha açık bir ifade ile tekrar kaleme alınmasında fayda vardır.

Tapu Kanunu m. 35/f. 7, yabancıların taşınmaz mal edinebilecekleri yerlere ilişkin özellikleri olan alanlar bakımından sınırlayıcı bir hüküm getirmiştir. Bu madde uyarınca, yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri yerleri, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye, farklı nedenlerle koruma altına alınması gerekli olan alanların, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından stratejik öneme sahip alanlar da göz önünde bulundurularak, illere ve yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespit etmekte Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Söz konusu değişik . 35/ f. 7 uyarınca, ilin toplam yüzölçümüne dayalı kısıtlama, hedeflenen stratejik koruma amacını sağlamaya uygun ve yeterli görünmemektedir. Bir ilin toplam yüzölçümünün binde beşi çok geniş bir alana karşılık gelmektedir, esas alınması gereken yüzölçümü, ilin imar planına dahil olan kısmı çerçevesinde belirlenmelidir¹⁷⁷. Burada dikkati çeken husus, diğer alan sınırlamaları tüm yabancılar için getirilmişken, yüzölçümüne ilişkin sınırlama sadece gerçek kişileri için getirilmiştir. Bundan, Kanun'un taşınmaz mal edinmelerine izin verdiği ticaret şirketleri için bir sınırlamanın olmadığı sonucuna varılmaktadır.

¹⁷⁴ Ekşi, s. 119.

¹⁷⁵ Kaplan, s. 362-363.

¹⁷⁶ Levi, s. 111.

¹⁷⁷ Kaplan, s. 364.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 8, bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askeri yasak bölgeler ile stratejik bölgelere ve bu konudaki değişikliklere ilişkin harita ve koordinat değerlerinin Milli Savunma Bakanlığı tarafından acilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa bildirilmesini düzenlemektedir.

Bütün bu anlatılan madde hükümlerine aykırı olarak edinilen ve kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazların ve sınırlı aynı hakların, Tapu Kanunu m. 35/f. son uyarınca Maliye Bakanlığı tarafından verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmemesi halinde Bakanlık'ça tasfiye edilerek bedele çevrilecek ve bedel hak sahibine ödenecektir.

5444 sayılı Kanun ile, Tapu Kanunu'na geçici bir madde eklenmesi öngörülmüştür. Buna göre Tapu Kanunu Geçici m. 2 uyarınca, 5444 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç ay içinde, hâlihazırda mevcut olan askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait haritaların ve koordinat değerlerinin tamamının TKGM'nun bağlı olduğu Bakanlığa (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) gönderilmesini düzenlemiştir. Buradaki amaç, bütün bu bilgilerin TKGM bünyesinde oluşturulacak merkezi nitelikte bir sayısal ortama aktarılarak bu verileri taşra birimlerine ulaştırılmak ve tapu işlemlerinin mevcut düzenlemeler ve sınırlamalar çerçevesinde kolayca yürütülmesini sağlamaktır¹⁷⁸.

5444 sayılı Kanun'la getirilen bahsi geçen hükümler, az bir değişiklikle bugünkü mevzuatımızda da geçerlilik taşıdığından, yürürlükteki mevzuat bölümü altında daha detaylı olarak ele alınacaktır.

Dönemin muhalefet partisi milletvekilleri, 29.12.2005'te kabul edilen, 07.01.2006 tarihinde yayımlanan 5444 sayılı Kanun'un Anayasa'nın başlangıç kısmı ve çeşitli maddelerine aykırı olduğu gerekçesiyle iptali için Anayasa Mahkemesi'ne başvurmuştur. Anayasa Mahkemesi, 11.04.2007 tarihli, 2006/35 E., 2007/48 K. sayılı

¹⁷⁸ **Ekşi**, Taşınmaz, s. 43; **Kaplan**, s. 365.

kararı¹⁷⁹ ile, Tapu Kanunu m. 35/ f. 1'in 4. Cümlesini ve f. 7'de yer alan bir cümleyi Anayasa m. 2 ve 7'ye aykırı bularak iptal etmiştir.

Anayasa Mahkemesi, yabancıların Türkiye'de edinebilecekleri taşınmazların miktar sınırının Bakanlar Kurulu takdirine bağlı olarak genişletilebileceğini gösteren m. 35/f. 1, cümle 4 hükmünü iptal etmiştir. Bu maddeye göre Bakanlar Kurulu, yabancıların edinebilecekleri taşınmazların yüz ölçüm miktarını 30 hektara kadar artırmaya yetkili idi. Anayasa Mahkemesi kararı uyarınca, dava konusu kural ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin sınırı, esasları ve çerçevesi fıkırdada belirlenmiş olmakla beraber, verilen yetki 2,5 hektarlık yasal sınırın on iki katma kadar arttırılabilmeyi olanaklı kıldığından düzenleme, sınırlamanın işlevselliğini etkisiz bırakacak derecede ölçüsüzdür. Buna göre bu yetkinin ölçüsüz olması, yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğuracaktır. Kanaatimizce, söz konusu hükmün iptali gerekçesine katılmak mümkündür. Zira her ne kadar Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin sınırları belirlenmiş olsa da, takdiri yetkinin bu denli yüksek oranlarda genişletilebilmesi ve hangi kritere göre bu yetkiyi kullanabileceğinin sınırları belirsiz olduğundan bu yetkinin dar tutulmasında fayda olacaktır.

Anayasa Mahkemesi, Tapu Kanunu m. 35/ f. 7'de yer alan “yabancı gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir” hükmünü de iptal etmiştir. Kararın ilgili kısmı, “İller coğrafi ve stratejik olduğu kadar yerleşim alanları ve konumları itibarıyla da birbirinden farklılıklar göstermektedir. Kimi illerin yerleşim alanlarının tamamı veya birçok büyük ilçesinin tamamı binde beşlik sınırın altında kalabilmektedir. Buna karşılık il yüzölçümleri, ilin ormanları, dağlar ve meraları gibi yerleşim alanları dışındaki kısımlarını da kapsamaktadır. İller için geçerli koşulların ilçeler ve beldeler için de geçerli olmadığından söz edilemez. Bu durumda Bakanlar Kurulu'na bırakılan düzenleme yetkisinin Anayasal sınırlar da gözetilerek çerçevesinin belirlenmediği açıktır. Ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırlanabilir kuralları içermesi gerekir. İptali istenilen kural ise yeterli açıklık ve belirlilikten uzak olduğundan Anayasa'nın

¹⁷⁹ Karar metni için bkz. 16.01.2008 tarihli, 26758 sayılı RG.

2. ve 7. maddelerine aykırıdır. İptali gerekmektedir.”¹⁸⁰ şeklindedir. Burada esas alınması gerekenin genel olarak ilin sınırları değil, imara açık olan alanların sınırları olduğu yönündeki Anayasa Mahkemesi kararına katılıyoruz.

Anayasa Mahkemesi, iptal ettiği hükümlerin yerine yeni düzenlemenin yapılabilmesi için kararın Resmi Gazetede yayımlanmasını takiben 3 ay sonra yürürlüğe girmesini uygun bulmuştur. Böylece iptal kararı 16.04.2008 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

h. 3 Temmuz 2008 Tarih ve 5782 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenleme

Tapu Kanunu m. 35 hükmünün 5444 sayılı Kanun’la değişik hali Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildikten sonra 03.07.2008 tarihinde kabul edilen 5782 sayılı Kanun’la Tapu Kanunu m. 35/ f. 7 ve 8 hükümleri ve m. 36 hükmü, yeniden düzenlenmiştir¹⁸¹. Günümüzde halen bu düzenleme geçerli olduğundan, 5782 sayılı Kanun’la değişik Tapu Kanunu m. 35, Yürürlükteki Mevzuat bölümü altında incelenecektir.

V. YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT

A. YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA GÖRE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ

Tapu Kanunu’nda değişiklik yapan 5444 sayılı Kanun’un Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesinden sonra 03.07.2008 tarihli, 5782 sayılı Kanun ile getirilen düzenleme ile Tapu Kanunu m. 35 son şeklini almıştır. Buna göre yürürlükteki m. 35 şu şekildedir:

“Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı

¹⁸⁰ Erişim: <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>

¹⁸¹ Kanun metni için bkz. 15.07.2008 tarihli, 26937 sayılı RG.; **Eksi**, Mevzuat, s. 425.

uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez.

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

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

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

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

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

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 ayni hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu

yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı 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 dahilinde 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.

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Milli Savunma Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. **(Değişik 8. fıkra: 5782 - 3.7.2008 / m.1)** Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

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

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

Tapu Kanunu'nda değişiklik yapan 5782 sayılı Kanun 15.08.2008'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 15.08.2008 tarihinden bu yana, Tapu Kanunu m. 35 hükmünde bir değişiklik olmamıştır. Buna göre yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmeleri, 5782 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu m. 35'e göre karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uyma şartlarının gerçekleşmesine bağlıdır. Şimdi, bu koşulların tek tek incelenmesine geçilecektir.

1. KARŞILIKLILIK İLKESİ

Yukarıda da açıklandığı üzere karşılıklılık ilkesi, yabancılar hukukunda gözetilen temel esaslardan biridir. Karşılıklılık en az iki ülke arasında uygulanır ve bu ülkelerin kendi memleketinde birbirlerinin vatandaşlarına aynı mahiyetteki hakların tanınmasını ifade etmektedir¹⁸². Karşılıklılık/karşılıklı işlemde bulunması gereken iki önemli şart vardır. Bunlardan ilki, tanınmış olan hakkın içeriği ve çeşidinde tam bir benzerliğin bulunmasıdır. Örneğin bir devlet, ülkesinde diğer bir devletin vatandaşına sınırlı aynı haklardan yararlanma yetkisi vermişse, bu devlet vatandaşı diğer devletin ülkesinde mülkiyet hakkından istifade edemeyecektir. İkinci şart ise, söz konusu edilen haktan her iki devlet vatandaşının fiilen yararlanabiliyor olmasıdır. Yani bir hakkın kanun ya da sözleşmeye dayanarak kabul edilmesi yeterli olmaz, bu haktan fiili olarak da yararlanılabilmesi gerekmektedir¹⁸³.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 6'da bahsi geçen karşılıklılık esasına göre, ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması kuralı getirilmiştir. Bu ifade incelendiğinde, toprak mülkiyetini kabul etmeyen bir devlet vatandaşının Türkiye'de taşınmaz edinip edinemeyeceği tam olarak anlaşılamamaktadır. Madde lafzından anlaşılabilirliği kadarıyla, böyle bir devletin vatandaşı olan kişi, ülkesinde kendisine bu konuda tanınan hakların aynısının Türk vatandaşlarına da tanınması durumunda karşılıklılık koşulunun gerçekleştiği farz edilerek Türkiye'de taşınmaz edinebilecektir. Ancak, hâlihazırda kendi ülkesinin vatandaşlarına taşınmaz mal mülkiyeti edinme hakkı tanımayan bir ülkenin Türk vatandaşlarına bu hakkı tanınması

¹⁸² Çelikel/ Gelgel, s. 58.

¹⁸³ Sargın, s. 61; Obut, s. 50.

çok da gerçekçi değildir. Bu ülke vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz edinebileceğini kabul etmek de karşılıklılık ilkesi gereği olmayacaktır, zira karşılıklılık için aynı nitelikteki hakların fiilen uygulanabilir olması gerekmektedir. Tapu Kanunu’nun karşılıklılığı ele alan m. 35/ f. 6 hükmü Tapu Kanunu’nda değişiklik yapan 5444 sayılı Kanun’la getirilmiş olan düzenlemenin aynısı olup bir değişikliğe tabi tutulmamıştır. 5444 sayılı Kanun’un getirdiği yenilikleri anlatırken¹⁸⁴ bu ifadeyi eleştirel açıdan ele aldığımızdan burada yinelemeye lüzum görmüyoruz.

a. Karşılıklılık Türleri

Bilindiği üzere karşılıklılık üç şekilde gerçekleşebilir¹⁸⁵. Bunlardan ilki anlaşmaya dayanan karşılıklılık, ikincisi kanuni karşılıklılık ve üçüncüsü fiili karşılıklılıktır¹⁸⁶. Karşılıklılığın türü konusunda 5444 sayılı Kanun döneminden önce yastada belirtilmiş özel bir düzenleme yoktu. 5444 sayılı Kanun ile ilk kez karşılıklılığın türüne ilişkin bir açıklık getirilmiştir. Tapu Kanunu m. 35’te, 5444 sayılı Kanunla getirilen esas halen daha yürürlüktedir. Buna göre karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınacaktır. Karşılıklılığın hukuki açıdan gerçekleşmesi, kanuni karşılıklılığın yanı sıra anlaşmaya dayalı karşılıklılığı da kapsamaktadır. Dolayısıyla hukuki karşılıklılık, milletlerarası anlaşmalarla kabul edilen karşılıklılığı da kapsamaktadır. Zira usulüne uygun olarak onaylanan milletlerarası anlaşmalar, ulusal hukukun bir parçası haline gelmektedir. Her ne kadar kanunun gerekçesinde bir açıklık olmasa ve hukuki karşılıklılıktan kanuni karşılıklılığın kastedildiği anlaşılabilir olsa da hukuki karşılıklılığın kanuni ve ahdi karşılıklılığı kapsadığı şeklinde yorum yapılmalıdır¹⁸⁷.

Karşılıklılığın uygulamasına ilişkin açıklık olmadığı dönemlerde (5444 sayılı Kanun öncesi) karşılıklılığın ne tür olması gerektiği doktrindeki görüşler ve *Tapu Kanunu m. 35’te Yer Alan Karşılıklı İşlem Şartının Açıklanmasına Dair 20.05.1940 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı* çerçevesinde yorumlanmakta idi¹⁸⁸. Artık Kanuni düzenleme ile karşılıklılıktan ne anlaşılması gerektiği açıklığa kavuştuğundan, bu karar çerçevesinde yapılan yorumların üzerinde durulmayacaktır.

¹⁸⁴ Bkz. IV/B/2/ g.

¹⁸⁵ Çiçekli, s. 43.

¹⁸⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. II/B.

¹⁸⁷ Ekşi, s. 119.

¹⁸⁸ Bkz. IV/B/2/c.

b. Karşılıklılık İlkesinin İstisnaları

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinmeleri konusunda kural olarak karşılıklılık ilkesinin varlığı aranmaktadır. Ancak gerek diğer kanunlar gerekse Türkiye'nin taraf olduğu milletlerarası anlaşmalar bu kurala bazı istisnalar getirmektedir. Bir başka deyişle aslen yabancı durumunda bulunan bazı kişiler, uyruğunda bulunduğu ülke ile Türkiye arasında karşılıklılık bulunmasa dahi Türkiye'de taşınmaz mal edinilebileceklerdir. Karşılıklılık ilkesinin istisnasını teşkil eden durumlara aşağıda tek tek yer verilecektir.

aa. Kazanılmış Haklar

Bilindiği üzere, 1924 tarihli Köy Kanunu kabul edilmeden önce, köylerde yabancıların taşınmaz edinmeleri mümkün olabilmekteydi. Fakat 1924 tarihinde çıkarılan Köy Kanunu ile getirilen düzenlemeye göre yabancıların köylerde taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştır. Köy Kanunu yürürlüğe girmeden önce akdedilmiş olan 24.07.1923 tarihli Lozan Anlaşması'na ek 06.08.1924 tarihli Lozan İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelesini m. 4 hükmü, yabancıların kazanılmış haklarının saklı tutulduğu kuralını getirmiştir. Bunun üzerine kazanılmış hakların saklı tutulmasını sağlamak amacı ile 26.09.1926 tarihinde bir kararname ile Lozan Anlaşmasına taraf devletlerin vatandaşlarının köylerde ikamet ve taşınmaz mallar üzerinde tasarruf etmeleri engellenmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 03.05.1950 tarihinde çıkarılan bir genelge ile Köy Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce yabancı uyruklu kişilerin köylerde iktisap ettikleri aynı hakların saklı tutulması gerektiği bildirilmiştir¹⁸⁹. Buna göre kazanılmış haklara saygı prensibi gereğince köylerde taşınmaz ediniminin yasaklanmasına kadar geçen sürede yabancıların edindikleri taşınmazları muhafaza etmeleri mümkün olmuştur. Bu dönemde karşılıklılık ilkesinin nazara alınması söz konusu olmadığından, bu ilkeye tabi olmaksızın yabancılar taşınmaz edinmişler ve bu edinimleri korunmuşlardır.

Kazanılmış hakların korunması ilkesine Tapu Kanunu m. 3'te de rastlanmaktadır. Bu hüküm, yabancılar için dini, ilmi, hayri kurumların fermanlara ve hükümet

¹⁸⁹ Çelikel/ Gelgel, s. 67.

kararlarına istinaden edindikleri taşınmazlar konusunda bir istisna getirmiş olduğundan Yürürlükteki Mevzuata Göre Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri başlığı altında incelenecektir.

bb. Vatansızlar

Yukarıda da açıklanmış¹⁹⁰ olduğu üzere vatansızlar, hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan ve herhangi bir devlet kanununa göre vatandaş sayılmayan kimselere denmektedir¹⁹¹.

Hukukumuzda vatansızların taşınmaz mal edinmelerine imkan tanıyan bir düzenleme mevcut değildir. TKGM'nin 07.05.1954 tarihli, 2834 sayılı yazısında; *“Hiçbir devletin tabiiyet ve himayesinde bulunmayan vatansızların ülkemizde taşınmaz mal edinmeleri konusunda bir hüküm bulunmamakta ise de uluslararası hukuk kuralları bakımından bunların bazı haklardan mahrum oldukları ve İnsan Hakları Beyannamesinde mülkiyet hakkına yer verildiği Dışişleri Bakanlığında bildirilmiş olmasına göre bunların taşınmaz mal edinmeleri mümkündür.”* İfadesi ile vatansızların karşılıklılık esasına tabi olmaksızın taşınmaz mal edinebilecekleri belirtilmiştir¹⁹². Nitekim vatansız kişinin vatandaşlık bağıyla bağlı bulunduğu bir devlet bulunmadığından vatansız kişi açısından karşılıklılık ilkesinin uygulanması mümkün değildir.

Öte yandan Maliye Bakanlığı Baş Hukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğü'nün 22.06.1988 tarih ve 42440-1172 sayılı yazısında, yabancı kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinmelerinin karşılıklılık koşuluna bağlı olduğu vurgulanarak, hiçbir devletin uyrukluğuna sahip olmayan vatansızlar bakımından koşulun gerçekleşmesinin mümkün olmaması gerekçesiyle bu kişilerin taşınmaz mal edinmemeleri gerektiği görüşü benimsenmiştir¹⁹³. Ayrıca bir görüşe göre; 4916 ve 5444 sayılı Kanunlarda, önceki düzenlemelerde yer verilen “yabancı” kavramı yerine “yabancı uyruklu” kavramına yer verilmiş olması kanun koyucunun, yabancı ülke

¹⁹⁰ Bkz. I/A/1/b.

¹⁹¹ Vatansızların hukuki durumuna dair görüşlere ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Sargın**, s. 175 vd.

¹⁹² **Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını**, s. 5; **Özdemir**, s. 619; **Altuğ**, **Mülteciler**, s. 112; **Obut**, s. 98; **Fişek**, s. 435; **Kısa**, s. 73; **Özkan**, s. 707; **Mutlu**, s.284; **Levi**, s. 87.

¹⁹³ **Gazi Kapan**, **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler**, Ankara 1998, s. 5; **Özkan**, s. 707; **Levi**, s. 87; **Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını**, s. 5.

vatandaşlarına bu hakkı tanımak istediği, vatansızların ise Türkiye’de taşınmazlar üzerinde hak elde etmelerini arzu etmediği sonucunu çıkarmaktadır¹⁹⁴.

Vatansızların taşınmaz mal edinmesine hakkında yukarıda bahsi geçen kurumların birbirine zıt kuralları benimsemiş olması karşısında kanaatimizce TKGM görüşünün insan hakları bakımından daha hakkaniyetli ve adil olduğu söylenebilecektir. Nitekim 26.04.1954 tarihli Vatansızların Hukuki Durumuna Daire Sözleşmeye Türkiye de taraf olmuştur. Sözleşmeye göre vatansız kişilerin, yabancılarla eşit muamele görmesi benimsenmiştir. Bu hüküm gereği vatansızların Türkiye’de taşınmaz mal edinmesinde bir yabancı gibi görülmesi esastır ancak yabancılardan farklı olarak vatansızlar açısından karşılıklılık ilkesi aranmayacaktır. Ancak, kanaatimizce, vatansızların Türkiye’de taşınmaz edinmelerine kanuni sınırlayıcı hükümler uygulanmalıdır. Zira yabancıların dahi taşınmaz elde edemeyecekleri belirli özel alanlarda vatansızlar da taşınmaz mal edinmemelidir.

cc. Mülteciler

Mülteciler¹⁹⁵, Türkiye’de yerleşmek amacıyla olmayıp bir zaruret nedeni ile geçici olarak sığınan kişilerdir.

28.07.1951 tarihinde Cenevre’de imzalanan Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme’yi Türkiye 1961 yılında onaylamıştır. Sözleşme m. 7/ f. 2 uyarınca bütün mülteciler, akit devletlerin ülkesinde üç sene ikamet ettikten sonra kanuni karşılıklılık ilkesinden muaf olacaklardır. Türkiye’de bulunan mülteciler de bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları halinde aynı kurala tabi olacaklardır¹⁹⁶.

Sözleşme m. 7/ f. 1 uyarınca her akit devlet, mültecilere genel olarak yabancılara tanıdığı rejimi bahşedecektir. Yani akit devletlerce mültecilere yabancı muamelesi yapılması esası benimsenmiştir. Ancak mülteci olduğunu ve en az üç sene Türkiye’de ikamet ettiğini belgelendiren mülteciler karşılıklılık şartından muaf tutularak taşınmaz mal edinebileceklerdir.

¹⁹⁴ **Doğan**, s. 486.

¹⁹⁵ Bkz. I/A/1/c.

¹⁹⁶ **Ahmet Yapan/Yaşar Koç**, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi Vegisel Açıdan Bir Değerlendirme”, Vergi Raporu, Sayı 83, Ağustos 2006, s. 18; **Altuğ**, Mülteciler, s. 112; **Mutlu**, s. 285; **Kısa**, s. 72.

Yargıtay 2. HD. 1994/841 E., 1994/1852 K., 21.2.1994 T.li kararına konu olan bir olayda 36 yıldır mülteci statüsünde olan bir kimse hakkında karşılıklılık koşulunu taşımadığından bahisle taşınmaz mal edinmeyeceğine ilişkin karar, Sözleşme m.7/ f. 2 hükmü uyarınca bozulmuştur¹⁹⁷.

Sözleşme’de belirtilen üç yıllık süre içinde aslında mültecinin taşınmaz mülkiyeti edinme hakkı mevcuttur fakat bu süre içinde karşılıklılık şartı aranacağından fiili bir imkansızlık söz konusu olacaktır. Vatandaşı olduğu devletle hiçbir ilgisi kalmayan bu gibi kişilerin kendi devletlerindeki uygulamaya göre Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri mantık ve hakkaniyet kurallarıyla bağdaşmamaktadır. Nitekim Sözleşme m 7/ f. 3 ve 4 hükümleri¹⁹⁸, mültecilere bu dönemde karşılıklı işlem şartı aranmaksızın Türkiye’de taşınmaz mal edinme imkanını sağlar görünmektedir¹⁹⁹. O halde söz konusu hükümler göz önüne alındığında mültecinin Türkiye’de ikamet ettiği üç yıllık süre içinde de karşılıklılık aranmaksızın taşınmaz mal edinebileceği sonucuna varılmaktadır²⁰⁰.

Sözleşme m. 13, menkul ve gayrimenkul mülkiyetinden bahsetmektedir. Buna göre *“Akit devletler, menkul ve gayrimenkul iktisabı ve buna müteferrik diğer haklar, menkul ve gayrimenkul mülkiyete ait kira ve diğer mukaveleler bakımından her mülteciye mümkün olduğu kadar müsait ve her halde aynı şartlar içinde genel olarak yabancılara bahşolunandan daha az müsait olmayan bir muamele tatbik ederler.”* Bu hükümle mültecilere tanınacak hakların alt sınırı çizilmiştir²⁰¹.

Mültecilerin taşınmaz ediniminde karşılıklılık şartının aranmaması, onların sığındıkları ülkede korunmaları gerekliliği açısından yerinde bir düzenlemedir. Ancak yine de bu kişilerin vatandaşlık durumu düzgün olan yabancılara nazaran daha

¹⁹⁷ **Nuray Eksî**, Kanunlar İhtilafı Kurallarına Milletlerarası Usul Hukukuna Vatandaşlık ve Yabancılar Hukukuna İlişkin Seçilmiş Mahkeme Kararları, (Mahkeme Kararları), İstanbul 2009, s. 241.

¹⁹⁸ 3. Fıkra; *“Her akit devlet, bu sözleşme kendisi hakkında yürürlüğe girdiği tarihte mültecilerin, karşılıklı işlem şartı olmadan yararlanabilecekleri hakları ve menfaatleri kendilerine tanımaya devam eder”*

4. fıkra; *“Akit devletler, mütekabilyet şartının bulunmaması halinde mültecilere 2. ve 3. Fıkralara göre istifade edebilecekleri haklardan ve menfaatlerden başka hak ve menfaatler bahşetmek imkanlarını ve 2. ve 3. Fıkralarda mezkur şartları haiz olmayan mültecileri mütekebil muamele muafiyetinden istifade ettirmek imkanını müsait surette nazarı itibara alırlar.”*

¹⁹⁹ **Sargın**, s. 179.

²⁰⁰ **Altuğ**, Mülteciler, s. 112.

²⁰¹ **Levi**, s. 88.

avantajlı bir konumda olmaları doğru değildir. Bu doğrultuda karşılıklılık koşulu aranmasa dahi kanuni sınırlayıcı hükümler geçerliliğini koruyacak ve bu sınırlamalar mülteciler bakımından da uygulanacaktır.

dd. Göçmenler (Muhacirler)

Göçmenler, Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, ekonomik, siyasi, dini nedenlerle buldukları ülkeyi terk ederek yerleşmek amacıyla, tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelip İskan Kanunu gereğince ülkeye kabul edilen kişilere denmektedir. Göçmenlik belgesi aldıktan sonra bu kişilerin Türk vatandaşı sayılacaklarına yukarıda da değinmiş idik²⁰². 2510 sayılı mülga İskan Kanunu'nda göçmenlerin taşınmaz mal edinmelerine ilişkin hüküm bulunmaktaydı. Ancak bu Kanun, 2006 tarihinde 5543 sayılı İskan Kanunuyla yürürlükten kaldırılmıştır. Göçmenlerin iskan koşullarını düzenleyen yeni 5543 sayılı İskan Kanunu'nun belirli bazı maddeleri göz önünde bulundurulduğunda, göçmenlerin Türkiye'de taşınmaz edinmelerinde karşılıklılık ilkesinin aranmadığı görülecektir.

5543 sayılı Kanun, göçmenlere iskan yoluyla verilen taşınmazların vergi muafiyetini düzenlemiştir. Madde 36 hükmü; *“Bu Kanuna göre, gerek borçlandırılarak ve gerekse peşin bedelli olarak verilen bütün arsa, arazi ve yapılar harçsız tapuya tescil edilerek tapu senedi verilir. Temlik, tefviz, borçlandırma ve ipotek işlemleri koyup kaldırma muameleleri, damga vergisi ve harca tabi tutulmaz. İskan hizmetlerine ilişkin her türlü tapu muamelesinden döner sermaye katkı payı alınmaz”* şeklindedir.

İskan Kanunu m. 19 uyarınca; *“Bu Kanun hükümlerine göre verilen taşınmaz malların temlikine, vali ve kaymakamlar yetkilidir. Dağıtım defter veya kararlarının vali veya kaymakamlarca onanması, temliktir. Onaylı defter veya kararlardaki miktarlar geçerlidir. Verilen taşınmaz mallar, temlik tarihinde yaşayan aile fertleri adına eşit hisselerle temlik ve tapuya tescil ettirilir.”* Ayrıca Kanun m. 21 hükmü; *“Bu Kanuna göre verilen taşınmaz mallar temlik tarihinden itibaren on yıl süre ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve haczolunamaz. Bu taşınmazların tapularına bu yolla kayıt düşülür. Bu Kanuna göre hak sahiplerine verilen arazi, arsa, işyeri, konut ve*

²⁰² Bkz. 1/A/1/d

tarımsal tesislerin; takyit süresi içinde askerlik, tutukluluk, afet ve belgelendirilmiş uzun hastalık gibi geçerli bir özrü olmaksızın kendileri tarafından işletilmediği, oturulmadığı veya satıldığı, kiraya verildiği, gelir elde etmek maksadıyla üçüncü kişilere kullandırıldığı tespit olunduğunda, Mahalli İskan Komisyonunca hak sahiplilik durumu iptal edilir, iskan amaçlarında kullanılmak üzere tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescili mahkemeden istenir.” hükmünü içermektedir.

Değınilen madde hükümleri neticesinde, göçmenlerin Türkiye’de taşınmaz edinme hakları mevcuttur ve İskan Kanunu bu hakkın çerçevesini çizmektedir. Göçmenlerin Türkiye’de taşınmaz edinmelerinde karşılıklılık şartının aranmayacak olması durumu karşılıklılık ilkesinin bir istisnasını oluşturmaktadır. Bunun mantıki dayanağı, göçmenlerin Türk soyundan olmaları ve Türk kültürüne bağılı olmaları nedeniyle, diğere ülke vatandaşı olan yabancılara göre daha avantajlı durumda bulunmaları gereğindendir.

ee. Doğumla Türk Vatandaşı Olan ve Türk Vatandaşlığından Çıkma İzni İle Ayrılanların İstisnai Durumu

Türk vatandaşlığından çıkan kişiler kural olarak yabancı statüsüne girmektedirler. 403 sayılı Mülga Türk Vatandaşlığı Kanunu²⁰³ m. 29 hükmü de bu Kanun gereğince Türk vatandaşlığını kaybeden kişilerin kayıp tarihinden başlayarak yabancı muamelesine tabi tutulacağını belirtmektedir. Aynı hüküm, yürürlükteki 5901 sayılı TVK²⁰⁴ m. 27’de de mevcuttur. Bu gibi kişilerin kural olarak Türk vatandaşlığından çıktıktan sonra Türkiye’de taşınmaz mal edinirken Tapu Kanunu m. 35 gereğı yabancılara tabi olduğı kurallara tabi olmaları gerekmektedir. Ancak bu kurala bir istisna getirilmiştir.

Yurtdışında yaşayan bazı Türk vatandaşlarının buldukları ülkelerin çifte vatandaşlığı kabul etmemesi ve buldukları ülkenin vatandaşlığını kazanmalarının Türk vatandaşlığından çıkmalarına bağılı tutulması nedeniyle bu kişilerin Türk vatandaşlığından çıkmak zorunda kalarak Türkiye’de yabancı muamelesi görmeleri sıkıntılı bir durum yaratmaktaydı. Bu nedenle İçişleri Bakanlığında çıkma izni

²⁰³ Kanun metni için bkz. 22.02.1964 tarihli, 11638 sayılı RG.

²⁰⁴ Kanun metni için bkz. 12.06.2009 tarihli, 27256 sayılı RG.

almak suretiyle Türk vatandaşlığından çıkanların durumu hakkında özel bir düzenleme yapılmıştır. 1995 yılında kabul edilen TVK’da değişiklik yapılmasına ilişkin 4112 sayılı Kanun²⁰⁵ ile 403 sayılı mülga TVK m. 29 hükmüne, doğumla Türk vatandaşlığını kazanıp da izin almak suretiyle Türk vatandaşlığından çıkarılanların ve bunların kanuni mirasçılarının bazı haklardan yararlanma konusunda Türk vatandaşları gibi işlem görmeye devam edecekleri kuralı getirilmiş ve bu haklar arasında taşınmaz mal edinme hakkı da sayılmıştır²⁰⁶. Bir başka deyişle TVK’da 1995 yılında yapılan bu değişiklikle “ayrıcalıklı yabancı” statüsü yaratılmıştır²⁰⁷. Fakat maddenin uygulama alanı kişi ve konu bakımından yetersiz görülerek 2004 yılında TVK’da değişiklik yapılmasına ilişkin 5203 sayılı Kanun²⁰⁸ kabul edilmiş ve 4112 sayılı Kanun’la getirilen TVK m. 29/ son hükmü yürürlükten kaldırılarak, “*doğumla Türk vatandaşı olup da, İçişleri Bakanlığında vatandaşlıktan çıkma izni alanlar ve bunların vatandaşlıktan çıkma belgesine kayıtlı reşit olmayan çocukları; Türkiye Cumhuriyeti’nin milli güvenliğine ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla askerlik yapma yükümlülüğü ve seçme seçilme, kamu görevlerine girme ve muafien araç veya ev eşyası ithal etme hakları dışında, sosyal güvenliğine ilişkin kazanılmış hakları saklı kalmak ve bu hakların kullanımında ilgili kanunlardaki hükümlere tabi olmak şartıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler*” şeklindeki detaylı hükmü getirilmiştir. Taşınmaz edinme hakkı yararlanılamayacak haklardan sayılmadığından çıkma izniyle Türk vatandaşlığından ayrılanlar bu haktan Türk vatandaşları gibi yararlanabileceklerdir. Aynı şekilde çıkma izni alan kişilerin reşit olmayan çocuklarına da bu imkân tanınmıştır²⁰⁹. 4112 sayılı Kanunla eklenen fıkrada kanuni mirasçılar ibaresi kullanılmış iken 5203 sayılı Kanun’da bu ibare “reşit olmayan çocuklar” şeklinde daha belirgin hale getirilmiştir.

Türk vatandaşlığından çıkma yolu ile ayrılması için kişinin bu yöndeki talebinin yetkili makam olan İçişleri Bakanlığı tarafından kabul edilmesi gerekmektedir. Çıkma izninin yetkili makam tarafından verilebilmesi için, başvuru sahibinde bazı

²⁰⁵ Kanun metni için bkz. 12.06.1995 tarihli, 22311 sayılı RG.

²⁰⁶ **Turgut Turhan**, “Türk Vatandaşlığından Çıkanların Hakları (TVK m. 29 Üzerine Bir İnceleme)”, *Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler (Bilimsel Toplantı)*, İstanbul 1998, s. 45.

²⁰⁷ **Aybay**, *Vatandaşlık*, s. 99.

²⁰⁸ Kanun metni için bkz. 06.07.2004 tarihli, 25514 sayılı RG.

²⁰⁹ **Kocasakal**, s. 893.

nitelikler aranmaktadır²¹⁰. Bunlar TVK m. 25’de sayılmıştır. Buna göre çıkma yolu ile ayrılacak kişinin ergin ve ayırt etme gücüne sahip olması, yabancı bir devlet vatandaşlığını kazanmış olması veya kazanacağına ilişkin inandırıcı belirtiler bulunması, herhangi bir suç veya askerlik hizmeti nedeniyle aranan kişilerden olmaması, hakkında herhangi bir mali ve cezai tahdit bulunmaması gerekmektedir.

2009 tarihli, 5109 sayılı TVK da, Türk vatandaşlığından çıkma izni almak suretiyle yabancı ülke vatandaşlığına geçen kişilerin yararlanacağı hakları zikretmiştir. TVK m. 28 hükmü şu şekildedir; *“Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve kendileri ile birlikte işlem gören çocukları; milli güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla askerlik hizmetini yapma yükümlülüğü, seçme ve seçilme, kamu görevlerine girme ve muafiyet araç veya ev eşyası ithal etme hakları dışında, sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı kalmak ve bu hakların kullanımında ilgili kanunlardaki hükümlere tabi olmak şartıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler.”* Görüleceği üzere yeni TVK ile getirilen hüküm, 5203 sayılı Kanun’un getirdiği düzenleme ile aynı ifadeyi içermektedir. Çıkma belgesinin ilgiliye imza karşılığı teslimi ile kişi Türk vatandaşlığını kaybedecektir. TVK m. 27 hükmü gereği, Türk vatandaşlığını kaybeden kişilerin nüfus aile kütüklerindeki kayıtları kapanır ve kayıp tarihinden itibaren yabancı muamelesine tabii tutulurlar. Bu kişiler yabancı statüsüne girseler bile istisnai durumları gereği Türkiye’de taşınmaz mal edinirken Türk vatandaşları ile aynı statüde olacaklardır. Ancak milli güvenlik ve kamu düzenine ilişkin konular bu durumun istisnasını oluşturacaktır.

Kanun m. 28’de belirtilen olanaklardan yararlanmak için, doğumla Türk vatandaşı oldukları halde İçişleri Bakanlığında çıkma izni alarak Türk vatandaşlığından ayrılan kişilerin hangi devletin vatandaşlığına geçtikleri önem arz etmemektedir. Madde metninde çıkma izni alan kişilerin hangi devletin vatandaşlığını kazandığı üzerinde durulmamıştır. Esasen bu maddede yer alan düzenlemenin özellikle Almanya’da yaşayan Türk vatandaşlarını korumak için getirildiği bilinmektedir. TVK ile getirilen bu hükmün amacı, çifte tabiiyeti kabul etmeyen ülkelerde yaşayan veya çalışan Türk vatandaşlarının, İçişleri Bakanlığında çıkma izni almak suretiyle yabancı devlet vatandaşlığına geçmelerinin özendirilmesidir. Türkiye

²¹⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Aydanur Gürzumar**, “Türk Vatandaşlığının Kaybında Şahıs İradesinin Önemi”, (Vatandaşlık), Prof. Dr. Nihal Uluocak’a Armağan, İstanbul 1999, s. 149 vd.

Cumhuriyetinin milli güvenliği ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak koşuluyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanacakları hükmü getirilerek çekinmeden bu yola başvurmaları sağlanmak istenmiştir. Bu kişilerin çıkma izni aldıkları tarihin ve yabancı devlet vatandaşlığını kazanmalarının gerekçesinin bir önemi yoktur²¹¹.

Nitekim Yargıtay 2. HD'nin konu ile ilgili 2005 yılında verdiği bir karara göre; “403 sayılı Yasanın 29. maddesinin amacı; yaşadıkları ülkelerde sosyal ve siyasal haklardan yararlanmak için Türk Vatandaşlığından çıkma izni alan kişilerin, ülkemiz sınırları içerisinde, kanunda belirtilen haklardan aynen Türk Vatandaşları gibi yararlanmalarını sağlamaktır. Bu nedenle verilen vatandaşlıktan çıkma özel izin niteliğinde olup, bu kişiler Türkiye'de miras hakkından yararlanabilir ve kanuni mirasçıları veraset ilamı ile belirlenir²¹²”.

Sonuç itibariyle, yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de bulunan taşınmazlar üzerinde aynı hak edinimleri açısından Tapu Kanunu ile getirilen kısıtlamalardan olan karşılıklılık ilkesi çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler bakımından uygulanmayacaktır.

2. YASAL SINIRLAYICI HÜKÜMLER

Tapu Kanunu m. 35, ilk kabul edildiği şekliinden bu yana var olan kanuni sınırlamalara uygunluk koşulunu muhafaza etmiştir. Ancak bu kanuni sınırlamalar Tapu Kanunu’nda 5782 sayılı Kanun ile yapılan son değişiklikten sonra bugünkü halini almıştır. Hukukumuzda yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerine yönelik kanuni sınırlamalar Tapu Kanunu’nda ve diğer kanunlarda olmak üzere iki alt başlık altında incelenecektir.

²¹¹ Ekşi, s. 135.

²¹²<http://www.kazanci.com/cgi-bin/highlt/ibb/highlight.cgi?file=ibb/files/2hd-2005-11113.htm&query=%222005/11113%22#fm> Yarg. 2 HD, 12.10.2005 T., 2005/11113 E., 2005/14025 K.

a. Tapu Kanununda Yer Alan Sınırlamalar

aa. Kullanım Amacı Bakımından Sınırlama

Tapu Kanunu m. 35/ f. 1 uyarınca yabancı uyruklu gerçek kişiler, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz mal edinebileceklerdir. Bu kural, Tapu Kanunu’nda değişiklik yapan 5444 sayılı Kanun ile getirilmiş olup, aynen muhafaza edilmektedir. Bu kurala göre yabancı ülke vatandaşı gerçek kişiler işyeri veya mesken dışında başka bir amaçla Türkiye’de taşınmaz edinemeyeceklerdir²¹³. Ayrıca m. 35/ f. 1 hükmünce, bu amaçlarla edinilecek taşınmazların uygulama imar planı veya mevzi imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlar olması gerekmektedir. Yani, imar planları ve mevzii imar planlarına göre işyeri veya mesken olarak ayrılan yerlerde yabancı ülke vatandaşı gerçek kişiler taşınmaz mal edinebilecektir. İmar planları veya mevzi imar planlarına göre işyeri veya mesken olarak ayrılmamış yerlerde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri kabul edilmemiştir.

Yargıtay 14. HD tarafından verilen bir kararda, Tapu Kanunu m. 35’te getirilen kullanma amacına ilişkin sınırlamanın kamu düzenine yönelik bir tedbir olduğu belirtilmiştir. Karara göre; “*Dava, inanç sözleşmesine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Davacı yabancı uyruklu gerçek kişi olduğundan, mülkiyet talebinde bulunduğu taşınmazların iş yeri veya mesken olarak kullanılmak üzere uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp, tescil edilen taşınmazlar olup olmadığını uyuşurunda bulunduğu ülke ile karşılıklılık anlaşması olup olmadığını saptamak kısaca 2644 sayılı kanunun 35. maddesinde öngörülen koşulların olayda uygulama yeri olup olmadığını açıklığa kavuşturmak şayet yabancı uyruklu gerçek kişinin mülkiyet talebinde haklı olduğu sonucuna varılırsa davacının dayandığı ihtarnameleri değerlendirerek sonucuna uygun bir hüküm kurmak olmalıdır. Davacı yabancı uyruklu gerçek kişidir. Dava 03.11.2004 tarihinde açılmış, hüküm 04.07.2006 tarihinde verilmiştir. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de mülk edinmelerini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi Anayasa Mahkemesinin 14.03.2005 tarih, 2003/70 Esas, 2005/14 sayılı kararı ile iptal edilmiş, iptal kararı 26.04.2005 tarihli resmi gazetede yayımlanmış ve üç ay*

²¹³ Doğan, s. 488

sonra yani 26.07.2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Gerçekten yabancı uyruklu davacı gerçek kişinin davanın açıldığı tarih itibariyle Anayasa Mahkemesinin iptal kararından önceki mevzuata dayanarak yasada öngörülen koşulların uygunluğu halinde mülk edinme olanağı bulunmaktadır. Ancak; 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinin iptalinden sonra 5444 sayılı kanunla 35. madde yeniden düzenlenmiş, yapılan bu düzenlemeyle yabancı uyruklu gerçek kişilerin karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak kaydı ile Türkiye'de iş yeri veya mesken olarak kullanılmak üzere uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp, tescil edilen taşınmazları edinebilecekleri hükme bağlanmıştır. 2644 sayılı Tapu Kanununda 5444 sayılı kanununla yapılan yeniden düzenlemeye ilişkin hükmün kamu düzenine ilişkin olduğu kuşkusuzdur. Her ne kadar davanın açıldığı tarih itibariyle yabancı uyruklu gerçek kişinin mülk edinme olanağı bulunmakta ise de, davanın karara bağlanması aşamasında yeni bir düzenleme yapılmış, 5444 sayılı kanunla yapılan bu düzenleme 29.12.2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 5444 sayılı Kanunun kamu düzenine ilişkin hükümleri içerdiğinden, burada kazanılmış hak ilkesinden bahsedilemez. Zira kamu düzenine ilişkin hükmün eldeki kesinleşmemiş davalara da uygulanması zorunludur.²¹⁴”

bb. Miktar Bakımından Sınırlama

Tapu Kanunu m. 35/ f. 1, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerinde miktar bakımından da bir sınırlama getirmektedir. Buna göre yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemeyecektir. 5444 sayılı Kanunla Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklik sonrası m. 35/ f. 1'de yer alan; "Bu fıkrada belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir." şeklindeki 4. cümlesi, Anayasa Mahkemesi'nin 16.1.2008 tarih ve 26758 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 11.4.2007 T., 2006/35 E. ve 2007/48 K. Sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Kanun'da yer alan miktar, kişinin yalnızca tek bir mülk üzerinde değil, Türkiye genelinde edinebileceği toplam taşınmaz ya da sınırlı ayni hak miktarını

²¹⁴ <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/14hd-2006-14077.htm> Yarg. 14. HD, 06.02.2007 T., 2006/14077 E., 2007/922 K.

göstermektedir. Yabancı gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazlara ilişkin olarak miktara ilişkin ilk düzenleme Tapu Kanunu'nda değişiklik yapan 4916 sayılı Kanun ile getirilmiştir. 4916 sayılı Kanun, yabancı gerçek kişilerin 30 hektara kadar taşınmaz iktisabına cevaz vermiş, bunun üzerindeki miktarda taşınmazların edinimi için Bakanlar Kurulu kararı alınmasını öngörmüştür. Söz konusu Kanun'un iptal edilmesinden sonra 5444 sayılı Kanun'la getirilen düzenlemeye göre yabancı gerçek kişilerin Türkiye sınırları içinde edinebilecekleri taşınmaz miktarı 2,5 hektar ile sınırlanmış ve fakat bu miktarın 30 hektara kadar artırılmasına Bakanlar Kurulu'nun yetkili olduğu belirtilmiştir. Anayasa Mahkemesi, Bakanlar Kurulu'na verilen yetki gereği 2,5 hektarlık yasal sınırın on iki katına kadar arttırabilmesini olanaklı kıldığından 5444 sayılı Kanun'daki miktara ilişkin düzenlemeyi, arttırma yetkisinin ölçüsüz olması nedeniyle yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğuracağı gerekçesiyle iptal etmiştir. Mevcut düzenlemeye göre yabancı gerçek kişilerin edinecekleri taşınmazlar için miktar sınırı 2,5 hektardır. Böylelikle, eski düzenlemeye göre bir yabancı gerçek kişinin edinebileceği taşınmaz miktarının üst sınırı bakımından ciddi bir fiziksel sınırlama getirilmiş olmaktadır.

Tapu Kanunu'nda miktar sınırlamasına ilişkin bir diğer düzenleme daha bulunmaktadır. 5782 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu m. 35/ f. 7 hükmünce; *“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 aynı 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... 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.”* Kanun maddesi 5444 sayılı Kanun'da öngörülenden daha farklı bir içeriğe sahiptir. 5444 sayılı Kanun'la değişik Tapu Kanunu'nun önceki halinde; *“Yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir.”* Hükmü bulunmakta idi. Fakat bu hüküm Anayasa Mahkemesi'nin 16.1.2008 tarih ve 26758 sayılı Resmi Gazetede

yayımlanan, 11.4.2007 T., 2006/35 E. ve 2007/48 K. Sayılı Kararı iptal edilmiştir²¹⁵. Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı doğrultusunda yeniden kaleme alınan m. 35/ f. 7 hükmü ile yabancı gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazların sınırı, merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar ve mevzi imar planı içinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onu olarak belirlenmiştir. İl yüzölçümü esas alındığında bu kapsama orman alanları, tarım arazileri, sulama alanları gibi çok farklı alanlar girmekte, il yüzölçümünün büyük bir alanı yerleşim alanı olamamaktadır. Bu nedenle hüküm yeni haliyle daha anlaşılır, keyfilikten uzak ve iptal ile gözetilen amaca uygun bir hale gelmiştir.

Miktara ilişkin açıklanan iki düzenlemenin iptaline karar verilmesi ile meydana gelen hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden, yeni düzenlemenin yapılması için yasama organına süre tanımak amacıyla iptal kararının Resmi Gazetede yayınlanmasından başlayarak üç ay sonra (16.04.2008 tarihinde) yürürlüğe girmesi uygun bulunmuştur. Ancak konuya ilişkin yeni düzenleme 15.07.2008 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5782 sayılı Kanun ile yapılmıştır.

5782 sayılı Kanun m. 3 hükmü ile, Tapu Kanunu'na Geçici Madde 3 eklenmiştir. Buna göre;

“İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanun'un 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin Kanun'larına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkrafta belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte ayni hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanun'un 35 inci maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı ayni hakları edinebilirler.²¹⁶”

²¹⁵ Anayasa Mahkemesi'nin iptal gerekçeleri hakkında detaylı bilgi için bkz. IV/B/2/g.

²¹⁶ **Ekşi**, Mevzuat, s. 427.

Bu madde ile Tapu Kanunu m. 35/ f. 7 ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ilçeler bazında edinebileceği toplam araziye ilişkin olarak getirilen sınırlamanın geçiş sürecinde nasıl uygulanacağı düzenlenmiştir. Geçici m. 3/ f. 1 hükmünde, m. 35/ f. 7’de belirtilen ilçelerin yüzölçümlerinin Valiliklerce belirlenip komisyona bildirilmesi için (ve buna göre miktar sınırın belirlenebilmesi için) üç aylık bir süre öngörülmüş, ikinci fıkrada ise yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynî hakların miktarı tespit edilinceye kadar bu kişilerin m. 35 hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynî hakları edinebilecekleri hükme bağlanmıştır. Söz konusu maddenin ikinci fıkrası Anayasa Mahkemesi’nin 12.05.2011 tarihli 2008/79 E., 2011/74 K. Sayılı Kararı²¹⁷ ile iptal edilmiştir. Karara göre; *“İptale konu hüküm gereğince yabancı gerçek kişiler, kanunda öngörülen geçiş sürecinde m. 35’ye dayanarak taşınmaz edinebileceklerdir. Bu şekildeki iktisaplar yoluyla Kanun’un 35. maddesinde öngörülen sınırlamanın aşılması mümkün hale getirilmiştir. Ancak geçiş süreci sonunda ilçeler bazında yabancılar tarafından edinilebilecek toplam alanlar tespit edildiğinde, kanunun izin verdiğiinden daha fazla taşınmazın yabancı gerçek kişiler tarafından iktisap edildiğinin tespit edilmesi halinde ne yapılacağı, eğer sınırı aşan miktardaki taşınmaz tasfiye edilecekse bu tasfiyelerin usul ve esaslarının ne olacağına ilişkin herhangi bir düzenleme öngörülmemiştir. Bu durumun kuralın uygulanması açısından belirsizliklere neden olduğunda kuşku yoktur. Bu kuralla getirilen düzenleme bir taraftan kanunda öngörülen sınırlamayı işlevsiz hâle getirmekte, diğer taraftan ise sınırı aşan iktisapların akıbeti konusunda açıklık içermemesi nedeniyle belirsizliklere yol açmakta ve yabancı gerçek kişilere kanunda öngörülen geçiş sürecinde sınırsız bir şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinme olanağı tanımaktadır. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa’nın 2. maddesine aykırıdır; İptali gerekmektedir.”*

Açıklananlar ışığında, Tapu Kanunu Geçici Madde 3/ f. 2 hükmünün iptal edilmesiyle, yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynı hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin hangi miktar sınırlaması çerçevesinde taşınmaz edinecekleri belirsiz hale gelmiş bulunmaktadır. Kanaatimizce bu durumda yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal

²¹⁷ Karar metni için bkz. 23.07.2011 tarihli, 28003 sayılı RG.

edinmeleri söz konusu ilçe yüz ölçüm miktarların valilikler tarafından bildirilmesine kadar bekletilecektir.

cc. Taşınmazlara İlişkin Getirilen Alan Sınırlamaları

Yabancı gerçek kişiler tarafından edinilecek taşınmazların uygulama imar planı veya mevzi imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olması gerekliliğinin yanı sıra stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından getirilen sınırlamalar da mevcuttur. Tapu Kanunu m. 35/ f. 7 hükmü uyarınca yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin Kanun'larına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Kanunda sayılan hassas alanlar ve stratejik bölgelerde sadece yabancıların taşınmaz edinimini değil sınırlı aynı haklardan yararlanmalarını da yasaklamak konusunda Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Bakanlar Kurulu'nun bu şekilde bir karar alabilmesi için, konuyla ilgili kamu kurumu ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren bir teklifte bulunmaları gerekmektedir²¹⁸. Maddeye göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlık yani Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 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 sunulacaktır. Bunlarla ilgili nihai incelemeyi Bakanlar Kurulu yapıp, buralarda yabancıların taşınmaz mal edinmelerine izin verilmesi noktasında son kararı verecektir.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 8 hükmü uygulamada farklılık olmaması için, Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren belirlenecek ya da hakkında değişiklik olan askeri yasak bölgelerle askeri ve özel güvenlik bölgelerinin ve de stratejik bölgelerin harita ve koordinat değerleriyle birlikte geciktirilmeksizin Milli Savunma Bakanlığınca,

²¹⁸ Ekşi, Taşınmaz, s. 41; Sargın, s. 112.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu bakanlığa iletilmesini düzenlemiştir. 5782 sayılı Kanun'la değişik Tapu Kanunu m. 35/ f. 8 hükmü şu şekilde değiştirilmiştir: “Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Milli 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. Söz konusu değişiklik ile, özel güvenlik bölgeleri bakımından İçişleri Bakanlığına yeki verilmiş olduğu göze çarpmaktadır.

Maddede sayılan nitelikte yerlerde olması nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu siciline şerh verilmesine gerek durulan parsellere ilişkin bildirimler, Tapu Kanunu m. 35/ f. 9 hükmü uyarınca ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılacaktır.

Tapu Kanunu'nda belirtilen kullanım amacı, miktar ve alan bakımından getirilen sınırlamalara aykırı olarak edinilen ve kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, m. 35/ f. son hükmünce, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilecek ve bedeli hak sahibine ödenecektir. Kanaatimizce bu hükmün caydırıcı lafzı, Kanun'da yer alan sınırlamaların önemine dikkat çeker niteliktedir.

b. Diğer Kanunlarda Yer Alan Sınırlamalar

aa. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin getirilen sınırlamalar, kamu hukukuna dayalı sınırlamalardır. Bu kamu hukuku sınırlamaları milli savunma düşüncesiyle konmuştur²¹⁹.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu²²⁰, nun yürürlüğe girmesine kadar geçen sürede 1110 sayılı 12.06.1927 tarihli Askeri Memnu

²¹⁹ **Sahir Çörtoğlu**, “Gayrimenkul Mülkiyetine Medeni Kanun Dışındaki Kanunlarla Konan Sınırlamalar”, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Dergisi, Sayı 6, s. 220.

²²⁰ Kanun metni için bkz. 22.12.1981 tarihli, 17552 sayılı RG.

Mıntıklar Kanunu yürürlükte idi. 2565 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Askeri Memnu Mıntıklar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır.

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun amacı, yurt savunması bakımından hayati önemi haiz askeri tesisler ve bölgeler ile sınırların, güvenlik ve gizliliğini sağlamak için bunların çevrelerinde, kıyılarında ve havalarında; kara, deniz ve hava askeri yasak bölgelerinin, 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 askerî tesis ve bölgeler ile kamu veya özel kuruluşlara ait her türlü yer ve tesislerin etrafında güvenlik bölgelerinin kurulması, kaldırılması ve gerektiğinde genişletilmesine ilişkin esas ve yöntemlerin düzenlenmesidir. Askeri yasak bölgeler, Genelkurmay Başkanlığının göstereceği lüzum üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile kurulabilir veya kaldırılabilirler.

Kanun m. 33 ile, Kanun'un uygulanmasına ilişkin esas ve usulleri belirtmek üzere Milli Savunma Bakanlığınca hazırlanıp Bakanlar Kurulu kararı ile bir yönetmeliğin yürürlüğe konacağı hükme bağlanmıştır. Bu Yönetmelik²²¹ 1983 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Askeri yasak bölgeler, 1. ve 2. derece olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. 1. Derece kara askeri yasak bölgeleri, yurt savunması bakımından hayati önem arz eden askeri tesislerin ve bölgelerin çevre duvarı, tel örgü ya da işaretlerle belirlenen dış sınırlarının, en az 100 en fazla 400 metre uzağından alınan noktaların birleştirilmesi suretiyle ortaya çıkan alanlarda kurulabileceği gibi, kara sınır hattı boyunca ve gerekli görülen kıyılarda 30-600 metre derinlikteki sahalarda da tesis edilebilecektir. Kanun m. 7, 1. derece kara askeri yasak bölgelerine uygulanacak esasları belirtmektedir. Buna göre, 1. derece kara askeri yasak bölgelerinin sınırları dâhilinde kalan taşınmaz mallar kamulaştırılacaktır. Bölgeye girme ve oturma izni sadece buradaki görevlilere verilmiştir. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği m. 5 uyarınca buradaki görevlilerin aile fertlerinin 3. dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının bölgeye girmeleri ve oturmaları serbesttir. Yabancı tabiiyeti

²²¹ Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği metni için bkz. 30.04.1983 tarihli, 18033 sayılı RG.

kişilerin ise bölgeye girmeleri ve oturmaları Kanun m. 7/c ve Yönetmelik m. 5/f. 5 hükümleri uyarınca Genelkurmay Başkanlığının iznine tabidir. Kanun m. 7/ f. 2 hükmü, 1. Derece kara askeri yasak bölge sayılan kara sınır hattı boyunca ve kıyılarda kurulan bu alanlarda kamulaştırma yapılmasının zorunlu olmadığını hükme bağlamıştır. 1. derece kara askeri yasak bölgelerinde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerini ifade eden açık bir kanuni düzenleme yoktur. Ancak 2. derece kara askeri yasak bölgelerine ilişkin böyle bir hüküm vardır.

Yönetmelik m. 8, 2. derece kara askeri yasak bölgelerinin sınırı çizilmektedir. Madde 9, 2. derece kara askeri yasak bölgelere uygulanacak esasları düzenlemektedir. Bu bölgeler, yurt savunması bakımından gerekli görülen bölgelerde, 1. derece kara askeri yasak bölgeleri çerçevesinde tesis edilmektedir. 1. derece kara askeri yasak bölgeleri çevresinde tesis edilecek 2. derece kara askeri yasak bölgelerinin sınırları, 1. derece kara askeri yasak bölgelerinden başlayarak 5 kilometreye kadar uzaktan seçilen noktalardan geçirilen hat ile belirlenmektedir. Yurt savunması bakımından gerekli görülen diğer bölgelerde kurulacak 2. Derece kara askeri yasak bölgelerin sınırlarının belirlenmesi Bakanlar Kurulu'nun yetkisi dâhilindedir. Kanun m. 9, bu bölgelerde Türk vatandaşları ve yabancıların ne gibi haklardan yararlanabileceğini belirtmektedir. Madde 9/ f. 2'ye göre yabancı gerçek ve tüzel kişilerin bu bölgede taşınmaz mal edinmeleri açıkça yasaklanmıştır. Yabancı vatandaşlarının mallarının tasfiyesinin şekil ve şartlarını belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir²²². Bu konuda Bakanlar Kurulu'na takdir yetkisi tanındığına göre, tasfiye kararı verilmediği takdirde bu bölgelerde yer alan yabancıların taşınmaz malları üzerindeki mülkiyet hakkının devam edeceği düşünülebilecektir. Madde 9/ f. 3, yabancı uyrukluların bu bölgelerde izin almaksızın taşınmaz mal kiralayamayacakları, geçici dahi olsa bölgeye giremeyecekleri, oturamayacakları hükme bağlanmıştır. Bu bölgede yalnızca Türk vatandaşlarının oturmalarına, zirai faaliyetlerde bulunmalarına, meslek ve sanatlarını icralarına izin verilmiştir.

Yukarıda da bahsedildiği üzere 1. derece kara askeri yasak bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinmelerini engelleyen bir ifade ilgili Kanun ve Yönetmelikte yer almamaktadır. Bir görüşe göre bu bölgenin askeri yasak bölge ilan edilmesinden önce orada taşınmaz mal sahibi olan ve taşınmazı kamulaştırılmayan yabancıların

²²² Sargın, s. 88.

mülkiyet hakkının devam edeceği düşünülebilecektir²²³. Fakat, 2. derece kara askeri yasak bölgelerinde yabancıların taşınmaz edinme haklarını açıkça yasaklayan Kanunun, yurt savunması bakımından evleviyetle önem arz eden 1. Derece kara askeri yasak bölgelerinde yabancılara taşınmaz mal edinme hakkını tanıdığını düşünmek kanaatimizce Kanun'un amacına aykırıdır. Kanun m. 7 hükmü de yabancıların bu bölgelerde taşınmaz edinmelerini önleyici mahiyette olduğundan ve bölgeye giriş çıkışlar Türk vatandaşlarına karşı da bu denli sınırlandırılmış olduğundan, bu bölgede yabancıların taşınmaz mal edinmeleri kabul edilmemelidir. Keza gerçek tüzel kişi ayrımı yapılmaksızın yabancıların bu bölgelerde hiçbir şekilde taşınmaz edinmemeleri yönünde yorum yapılmalıdır.

Güvenlik bölgeleri, Kanun m. 19 uyarınca askeri ve özel güvenlik bölgeleri olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca; Kamu ve özel kuruluşların çevresindeki özel güvenlik bölgeleri ise Genelkurmay Başkanlığının lüzum göstermesi veya Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliğinin veya İçişleri Bakanlığının göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulunca, kurulabilir veya kaldırılabilir. Kanun m. 20 uyarınca, kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde Kanun hükümlerine göre özel güvenlik bölgeleri kurulabilecektir. 1. derece kara ve deniz askerî yasak bölgesi olarak ilân edilmeyen Silahlı Kuvvetlere ait kışla, kıta, karargâh, kurum, ordugâh ve tesisler ile sualtı ve su üstü tesislerinin, her türlü patlayıcı, yanıcı, akaryakıt ve gizlilik dereceli maddelerin korunmasına tahsis edilmiş sabit ve seyyar depo ve cephaneliklerle, bu gibi maddeleri dolduran, boşaltan tesisler ve atış poligonlarının (daimi atış alanları) çevresinde, bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla 400 metreye kadar geçen noktaların birleştirilmesi ile tespit edilecek askerî güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca kurulabilir. Bu bölgelerin çevresinin işaretlenmesine ilişkin esaslar yönetmelikte gösterilmektedir.

Özel ve askeri güvenlik bölgeleri içinde kalan mallar m. 21 uyarınca kamulaştırılabilecektir. Ayrıca bu maddeye göre kamulaştırılmayan taşınmaz maldan yararlanma esasları Yönetmelikte gösterilecektir. Yönetmelik m. 24 hükmü uyarınca kamulaştırılmayan malların maliklerinin ve diğer Türk vatandaşlarının bölgede

²²³ Levi, s. 119.

oturmaları, zirai faaliyette bulunmaları, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir ve fakat bu malların yabancı devlet vatandaşlarına satılması, kiralanması ve devredilmesi açıkça yasaklanmıştır. Bahsedilen Yönetmelik hükmüyle yabancıların mülkiyet haklarına sınırlama getirilmiştir. Bir görüşe²²⁴ göre bu durum, yabancıların haklarının ancak Kanun ile sınırlanabileceğini düzenleyen Anayasa m. 16 hükmüne aykırıdır. Kanaatimizce burada askeri ve özel güvenlik bölgelerinde yabancıların taşınmaz edinimini yasaklayan Yönetmelik hükmü açık ve net bir biçimde ilgili Kanun'un uygulanmasına ilişkin esasları belirlemek üzere, ona dayanak olarak çıkarılmıştır. Keza Kanun'da kamulaştırılmayan taşınmaz mallardan yararlanma esaslarının belirlenmesi ile ilgili olarak Yönetmeliğe atıfta da bulunulmuştur. Bu sebeple yukarıdaki görüşe katılmak mümkün değildir. Anayasa'da yer alan sınırlayıcı Kanun hükümlerinden kasıt kanuna uygun olarak hazırlanmış yönetmelikleri ve kanuna dayanak olarak çıkartılmış olan yasal düzenlemeleri de kapsamaktadır²²⁵.

Güvenlik bölgelerinde kamulaştırma yapıldığı takdirde, bu bölgelere, görevli olanlar dışında yetkili makamlardan izin alınmadıkça girilmesi ve burada oturulması yasaklanmıştır. Güvenlik bölgelerindeki su kaynaklarından ve geçiş yollarından yararlanmak ise sadece Türk vatandaşları için mümkündür.

Netice itibarıyla Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri'ne ilişkin bahsi geçen Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca yabancıların bu nitelikteki bölgelerde taşınmaz mal edinemeyeceklerine ilişkin düzenleme, Tapu Kanunu m. 35 anlamında kanuni sınırlayıcı hükümlere örnek teşkil etmektedir.

bb. Mukabele-i Bil Misil Kanunu

Tam adıyla Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bil Misil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun²²⁶ olan 28.05.1927 tarihli ve 1062 sayılı Mukabele-i Bil Misil Kanunu dört maddeden oluşan kısa bir Kanundur. Kanun m. 1 hükmünde, idari kararlar ve fevkalade veya istisnai kanunlarla Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını

²²⁴ Sargın, s. 92.

²²⁵ Aynı yönde bkz. Levi, s. 125.

²²⁶ Kanun metni için bkz. 15.06.1927 tarihli, 608 sayılı RG.

kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye'deki tebaasının mülkiyet hakkını, misilleme olarak kısmen ve tamamen tahdit etmeye veya el koymaya Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Kanun'un yürütülmesi konusunda Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Kanun kapsamında Arnavutluk, Lübnan, Suriye, Bulgaristan ve Yunanistan'a karşı mukabele-i bil misil tedbirleri uygulanmıştır²²⁷.

Mukabele-i bil misil kavramı ile karşılıklılık (karşılıklı işlem) kavramı birbirine karıştırılmamalıdır. Bir devletin, diğer bir devletin vatandaşlarının menfaatlerini ihlal eden hareketlerine karşı, aynı şekilde karşılık vermesi mukabele-i bil misildir. Mukabele-i bil misil tedbirinin uygulanabilmesi için öncelikle ilgili yabancı ülkede Türk vatandaşlarına mülkiyet hakkı tanıyan bir uygulamanın mevcut olması, ancak daha sonra istisnai tedbirlerle bu hakkın, kısmen veya tamamen sınırlandırılmış bulunması gerekmektedir. Mukabele-i bil misil Kanunu yabancıların gayrimenkul iktisap etmeleriyle ilgili değil, bunlar üzerindeki haklarının belirli hallerde kısmen veya tamamen kaybedilmesi ile ilgilidir. Karşılıklılık ise, ilgili devlet vatandaşlarının Türkiye'de aynı koşullarla taşınmaz mal edinmesini sağlamak amacıyla getirilmiştir. Karşılıklı işleme dayanılarak, ilgili yabancı devlet vatandaşlarına Türkiye'de taşınmaz mal edinme hakkı verilmeyecek veya aynı sınırlamalarla bu hak tanınacaktır. Yabancıların mülkiyet haklarının mukabele-i bil misil tedbirlerine istinaden sınırlandırılması ancak Bakanlar Kurulu kararı ile mümkün olacaktır. Karşılıklı işlemin ise mevcut bir hakkı ortadan kaldırma veya sınırlama işlevi bulunmamaktadır. Karşılıklı işlem, sadece bir haktan yararlanma bakımından varlığı aranan şartlardandır.²²⁸ Dolayısıyla uygulanış biçimi bakımından birbirinden farklılık arz eden bu iki kavram, birbiriyle karıştırılmamalıdır.

Mukabele-i bil Misil Kanunu'na göre idari bir işlemle veya kanunla Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen kısıtlayan ve sınırlayan devletlerin Türkiye'deki vatandaşlarının mülkiyet hakkı, Bakanlar Kurulu kararı ile sınırlandırılabilir veya mülkiyet haklarına el konulabilecektir. El konulan malın geliri ve tasfiyesini takiben elde edilen gelir, zarar gördüğünü kanıtlayan Türk vatandaşlarına dağıtılacaktır. Kanun m. 2 hükmünce, zarar gören Türk

²²⁷ Ekşi, Taşınmaz, s. 44.

²²⁸ Erdoğan Kararkoyunlu, "Yabancıların ve Yabancı Yatırımcıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinmeleri", İktisat ve Maliye Dergisi, 1984, s. 62; Göger, s. 31; Tanrıbilir, s. 714; Sargın, s. 146; Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, s. 16.

vatandaşlarının, zararlarını ispatlamak için ibraz edecekleri belgelerin şekli, Bakanlar Kurulu tarafından hazırlanacak bir talimname ile tayin ve tespit edilecektir.

Mukabele-i bil misil Kanunu'nun getirdiği tedbirler hakkında doktrinde çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüş, Mukabele-i bil misil Kanunu'nun yabancıların mülkiyet hakkına tecavüz ettiğini, kişilerin, tabiiyetinde olduğu devletin idari kararları ve kanunlarıyla bir ilgisi olmadığı halde bu tedbire dayanılarak taşınmaz mallarının tasfiye edilmesinin hak ve nesafet kurallarıyla bağdaşmayacağını savunmaktadır²²⁹. Diğer bir görüş, Kanun'un caydırıcı bir etkiye sahip olduğunu, Kanun'un amacının yabancıların haklarını tanımamak değil, Türk vatandaşları hakkında bu şekilde tedbirler almış ve uygulamaya başlamış devletleri uygulamalarından caydırmak olduğu yönündedir²³⁰. Uygulamada Danıştay 1. Dava Dairesi'nin 29/2504 sayılı ve 1931 tarihli kararında, mukabele-i bil misilin siyasi bir tedbir olduğu ve bu nedenle idari yargı denetimi dışında olduğu belirtilmiştir²³¹. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 1991 tarihli kararına²³² göre; *“Devletlerin, ülkelerinde bulunan yabancıların malları hakkında bunların tasarrufları ile ilgili olarak uluslararası hukuka uygun yasal düzenleme ile kısıtlamalar getirilmesi, karşılık (mukabele-i bil misil) esas çerçevesinde hareket etmesi hükümranlık haklarının doğal gereğidir”*. Yargıtay 1973 yılında verdiği bir kararla²³³, 1062 sayılı Kanun'un Anayasa'ya aykırılığı iddiasını yerinde bulmamıştır. Zira mukabele-i bil misil müessesesi Devletler Hukukunun genel prensipleri içinde yer almakta olup, ayrıca 1961 Anayasası'nın yabancıların haklarının kanunla sınırlanabileceğini hükme bağlayan maddesi uyarınca da bu tarz bir kısıtlamaya kanun ile cevaz verilebilmektedir.

Çifte vatandaşlığa sahip kişiler açısından mukabele-i bil misil tedbirlerinin uygulanış biçimi bakımından tartışmalı görüşler ortaya atılmıştır. Örneğin vatandaşlıklarından biri Türk, diğeri Türkiye'nin mukabele-i bil misil tedbirleri uyguladığı bir ülke örneğin Suriye olan bir kişi varsa, bu kişinin diğeri vatandaşlığı Suriye de olsa, öğretilerdeki baskın görüş, Suriye vatandaşları için Bakanlar Kurulunca uygulanmasına

²²⁹ **Obut**, s. 27.

²³⁰ **Esmer**, s. 608; **Özdemir**, s. 686.

²³¹ **Sargın**, s. 147; **Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını**, s. 15.

²³² <http://www.kazanci.com/cgi-bin/highlt/ibb/highlight.cgi?file=ibb/files/hgk-1991-16-539.htm&query=mukabele#fm> Yarg. HGK, 04.12.1992 T., 1991/16-539 E., 1991/624 K

²³³ Yarg. 8 HD., 17.12.1973 T., 1973/5489 E., 1973/7465 K. Sayılı karar metni için bkz. **Altuğ**, Arazi, s. 109 vd.

karar verilen el koyma tedbirlerinin bu kişiler nezdinde etki doğurmayacağı yönündedir²³⁴. Zira bu nitelikteki bir kişi her şeyden önce bir Türk vatandaşı olup bu kişilere Bakanlar Kurulu'nun sınırlayıcı kararının uygulanması durumunda Kanun'un uygulama alanı aşılmış olacaktır. Kanaatimizce bu görüşe katılmak mümkündür, nihayetinde ortada bir Türk vatandaşı var olduğundan bu durum göz ardı edilerek Türk vatandaşı, aleyhine olacak şekilde yabancı muamelesine tabi tutulmamalıdır.

Çifte vatandaşlıklarından hiçbiri Türk vatandaşlığı olmayan ve fakat bir tanesi Türkiye'nin mukabele-i bil misil tedbiri uyguladığı bir ülkenin vatandaşı olan kişiler (örneğin Suriye vatandaşı bir kişi) bakımından, bazı yazarlar bu vatandaşların taşınmazlarına Bakanlar Kurulu kararı uyarınca el konulması gerektiği yönünde bir düşünceye sahiptirler. Bu görüşün iki gerekçesi vardır. Bir tanesi Türk Hukukunda bu nitelikteki yabancıların yararına hareket edileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamasıdır. İkinci gerekçe ise, esasen istenmeyen bir durumda olan çifte vatandaşlığa sahip kişilere, ideal olan tek vatandaşlığa sahip kişiler karşısında avantajlı bir durum sağlanmış olmasıdır²³⁵. Ancak esasen Türk Hukuku'nda çifte vatandaşlığı haiz kişilerin aleyhine davranılması gerektiğine ilişkin de bir kural bulunmamaktadır. Bu nedenle ilk gerekçenin çok da sağlam temellere dayanmadığı ileri sürülmüştür. Örneğin hem A devleti vatandaşı hem de Suriye vatandaşı olan kişinin A devleti açısından Suriye vatandaşlığını haiz olması önem taşımayacaktır. Bu durumda Türkiye, A devleti vatandaşının malına, kişinin aynı zamanda Suriye vatandaşı olması nedeniyle el koymuş olacaktır. Çifte vatandaşlığa sahip durumdaki kişiler için, diğer vatandaşı olduğu devletle Türkiye arasında bir karşı işlem önlemi bulunmuyorsa o devlet vatandaşlarının mallarına el konulmaması gerektiği de doktrinde savunulmaktadır²³⁶. Yargıtay da ilk görüşü savunmakta ve çifte vatandaşlığa sahip kişiler için, her iki devletin düzenlemelerinin de Türkiye'de taşınmaz edinme açısından uygun olmasını aramaktadır. Bir başka deyişle, vatandaşı olunan devletlerden biri ile Türkiye arasında taşınmaz edinme bakımından sorun varsa yabancıların aleyhine karar vermektedir²³⁷. Kanaatimizce de böyle bir durumda

²³⁴ **Obut**, s. 27; **Berki**, s. 209; **Özdemir**, s. 604; **Levi**, s. 131; **Sargın**, s. 180.

²³⁵ **Özdemir**, s. 605; **Levi**, s. 131.

²³⁶ **Obut**, s. 27; **Berki**, s. 210.

²³⁷ Esasen bahsi geçen karar, karşı işlem uygulamasıyla ilgili olmayıp karşılıklılık kavramı ile ilgili bulunmaktadır. Yarg. 2 HD, 1983/7465 E., 1983/9051 K. Sayılı kararı: “*Bu durumda adı geçenin kendisini Türk makamlarına Yunan uyruklu olarak bildirmesine rağmen gerçekte Romen uyrukluluğu halinin devam ettiği gerçekleştiğinden ölenin oğlu, Konstantin'in de Romen uyruklu olduğu ve*

çifte vatandaşlığa haiz kişilerin lehine yorum yapılmamalıdır, zira bu kişiler iki ülke tabiiyetinde bulunmanın nimetlerinden yararlandıkları gibi külfetlerine de katlanmak durumunda olmalı ve Türkiye'nin uygulayacağı karşı işlem tedbirlerine tabi olmalıdırlar.

Kanun'a istinaden çıkarılan Bakanlar Kurulu kararları ile Türkiye'nin mukabele-i bil misil uyguladığı devletler arasında Arnavutluk, Bulgaristan, Lübnan, Suriye, Yunanistan bulunmaktadır. Uygulanan tedbirlerin yer aldığı Bakanlar Kurulu kararları Resmi Gazetede yayımlanmadığı için uygulamada bunlara gizli kararname denilmektedir²³⁸.

Hakkında en fazla mukabele-i bil misil tedbiri uygulanan devlet Yunanistan ve Suriye olduğundan bu bölümde bu iki ülkeye uygulanan tedbirler ele alınacaktır.

Yunanistan'ın Türklerin ülkesinde bulunan taşınmaz malları üzerinde tasarruf hakkını kısıtlaması üzerine Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti, 1062 sayılı Kanun hükümlerine göre Yunan uyruklu kişilerin Türkiye'de bulunan taşınmaz malları hakkında misilleme olarak tedbirler almak zorunda kalmıştır. 25.09.1964 ve 02.11.1964 tarihli Bakanlar Kurulu Kararnameleri ile Yunan tabiiyetindeki kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri yasaklanmış ve bu taşınmazlardan edinilecek her nevi bedelin istisnasız bloke edileceği karara bağlanmıştır. 25.09.1964 tarihli Kararname ile Yunan tabiiyetli kişilerin Türkiye'nin sınırlarıyla sahillerindeki illerde taşınmaz mal edinmeleri yasaklanmıştı. Türk asıllı olduğu anlaşılan Yunan tabiiyetli kişiler ise bu Kararname'den istisna edilmişlerdi. 02.11.1964 tarihli Kararname hükümlerine göre ise; Yunan tabiiyetli kişilerin Türkiye'deki taşınmaz malları üzerinde mülkiyete ve mülkiyetin gayri ayni haklara ilişkin ve bu sonuçları doğuracak biçimde temlik tasarrufların durdurulacağı kararlaştırılmıştır. Kararnamenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra tabiiyet değişikliklerinin dikkate alınmayacağı hükme bağlanmıştır²³⁹. Karşı tedbir niteliğini taşıyan bu Kararnameler, iki ülke arasındaki sorunların çözümü yönünde bir iyi niyet göstergesi olarak Bakanlar Kurulu'nun 03.02.1988 gün ve 88/12592 sayılı Kararıyla²⁴⁰ ve 23.03.1988

Türkiye'de oturmadiğı için o da kardeşleri gibi tevarüs hakkından yoksundur.” ifadesini içermektedir. Karar metni için bkz. **Özdemir**; s. 604.

²³⁸ **Eksi**, Taşınmaz, s. 45.

²³⁹ **Sargin**, s. 154-155; **Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını**, s. 17.

²⁴⁰ Karar metni için bkz. 06.02.1988 tarihli, 19717 sayılı RG.

gün ve 88/12757 sayılı Kararıyla²⁴¹ yürürlükten kaldırılmıştır. Bu Kararnamelerde öngörülen kısıtlamalara son verilmiş olduğundan, artık Yunan vatandaşları Türkiye’de genel hükümler çerçevesinde taşınmaz mal edinebilecekler ve mevcut taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunabileceklerdir.

Türk uyruklu kişilerin Suriye’de, Suriye uyrukluların Türkiye’de bulunan taşınmaz malları, iki ülke arasında uzun yıllardır sorunlara yol açmıştır²⁴². 1062 sayılı Kanun’a dayanılarak 1967 yılında Suriye Uyruklu Özel ve Tüzel Kişilerin Hazinece El Konulan Malların İdaresi Hakkında Yönetmelik²⁴³ yürürlüğe konularak Suriye vatandaşlarının Türkiye’deki taşınır ve taşınmazlarına el konulmuştur. Bu tarihe kadar pek çok sayıda Kararname çıkarılarak Suriye uyruklu kişilerin Türkiye’deki taşınmaz mallarının üçüncü şahıslara ipotek ve ferağı durdurulmuş, bu malları haciz koydurarak satmaları önlenmiş, bu mallar üzerinde inşaat yapması veya fidan dikmesi, taksim ve ifrazda bulunması men edilmiştir. Bütün bu tedbirler, Suriye Hükümeti’nin Türk vatandaşlarının Suriye’de bulunan mal varlıklarının eritilmesi yönündeki politikalarını sürdürmesine karşılık olarak alınmıştır. Türk vatandaşlarının el konulan veya millileştirilen taşınmaz malları için kendilerine tazminat ödenmesi konusunda Suriye makamları nezdinde yapılan girişimlerden bir sonuç alınamaması üzerinde yukarıda bahsi geçen Yönetmelik yürürlüğe konularak Suriye uyruklu bütün gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de bulunan taşınmazlarına Hazine tarafından el konulmuştur. Anılan bu önlemler karşısında Suriye Hükümeti emlak konusunda müzakerelere yanaşmış ve 26.02.1971 tarihinde akdedilen bir Protokol ile Suriye uyruklulara ait el konulan tarım ve taşıt araçları ile 1970 yılına kadarki taşınmaz gelirleri serbest bırakılmıştır.

1967 yılında çıkarılan Yönetmelikten sonraki tarihte Suriye uyruklu kişiler tarafından edinilecek taşınmazlar Tapu Kanunu m. 35 kapsamına gireceğinden bunlar için karşılıklılık ilkesine göre değerlendirme yapılacaktır²⁴⁴. Suriye ile Türkiye arasında karşılıklılık bulunmadığından söz konusu kişiler Türkiye’de taşınmaz mal edinemeyeceklerdir. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda 1967 tarihinden sonra

²⁴¹ Karar metni için bkz. 24.03.1988 tarihli, 19764 sayılı RG.

²⁴² Ayrıntılı bilgi için bkz. **Burak Huysal**, “Suriye Arap Cumhuriyeti Vatandaşlarının Türkiye’de bulunan Taşınmazlarına İlişkin Bazı Sorunlar ve Tespitler”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı: 2007/2, İstanbul 2007, s. 387 vd.

²⁴³ Yönetmelik metni için bkz. 06.11.1966 tarihli, 12743 sayılı RG.

²⁴⁴ **Huysal**, s. 406.

Suriye vatandaşları tarafından edinilecek taşınmazlar konusunda karşılıklılığın aranması gerektiğini ileri sürmektedir²⁴⁵.

cc. Türk Vatandaşlık Kanunu

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu m. 31 vd. uyarınca Türk vatandaşlığı iptal edilen kişilerin mallarının tasfiyeye tabi tutulabilmesi için Bakanlar Kurulu'nun tasfiyeyi gerekli bulması ve iptal kararında bunu açıkça belirtmesi gerekmektedir. Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir. İptal kararı, karar tarihinden itibaren hüküm ifade edecektir. İptal kararı ilgili kişiye bağlı olarak Türk vatandaşlığını kazanan eş ve çocuklar hakkında da uygulanacaktır. TVK m. 33 hükmünce, bu kişilerin mallarının tasfiyesi gerekli görülen hallerde bu husus iptal kararında belirtilir. Bu kişiler en geç bir yıl içinde Türkiye'deki mallarını tasfiye etmek zorundadır. Aksi halde, malları Hazinece satılarak bedelleri nam ve hesaplarına kamu haznedarlığı sistemine dâhil bir kamu bankasına yatırılır. Bu kişiler iptal kararı aleyhine yargı yoluna başvurdıkları takdirde malların tasfiyesi dava sonuna bırakılacaktır. Hükümden anlaşılacağı üzere, Bakanlar Kurulu kararında belirtilmediği sürece Türk vatandaşlığı iptal edilen kişilerin mülkiyet hakkına dokunulması ve mallarının tasfiyesi kanunen mümkün olmamaktadır. Böyle bir durumda kişiye yabancı muamelesi yapılacak ve karar tarihinden sonraki mülkiyet ve diğer hakları bakımından yabancılar için geçerli olan esaslar uygulanacaktır²⁴⁶. Kişinin sahip olduğu haklar, yabancıların Türkiye'de sahip olabileceği haklar kadar veya daha az ise iptal kararından sonra da kişinin aynı haklara sahip olmasına engel bir hüküm yoktur. Fakat vatandaşlığı iptal edilen kişinin sahip olduğu haklar bir yabancıların Türkiye'de sahip olabileceği haklardan daha fazla ise, örneğin normalde yabancıların sahip olmalarına izin verilmeyen yerlerde taşınmaz malı varsa bu kişilerin mallarının tasfiyesine gerek görülebilecektir.

²⁴⁵ “Opsiyon hakkının olayımızda olduğu gibi Suriye lehine kullanmış olan kimselerin mal iktisap etmeleri veya mallarında tasarruf etmeleri artık Tapu Kanununun 35. Maddesindeki karşılıklılık ilkesine bağlıdır. Başka anlatımla, anılan hükme göre yeni devlet Türk Vatandaşlarına Suriye’de gayrimenkul edinme imkanı veriyorsa Suriyeliler de karşılıklılık ilkesinden yararlanarak Türkiye’de mülk edinebileceklerdir. Oysa, Suriye Hükümeti Suriyeli olmayan gerçek ve tüzel kişilere, gayrimenkule ilişkin her türlü hakların iktisabını yasaklamıştır.” Yarg. 8 HD., 01.06.1992 T., 1991/11922 E., 1992/9234 K.

²⁴⁶ Sargın, Tasfiye, s. 34.

Türk vatandaşlığı iptal edilen kişi, Kanun'da öngörüldüğü üzere iptal kararına karşı dava yoluna başvurabilmektedir. Bu yola başvurduğu ve karar aleyhine çıktığı durumda tasfiye için öngörülen 1 yıllık sürenin nasıl işletileceği konusunda çeşitli ihtimaller bulunmaktadır. Birinci ihtimal, karar verilir verilmez vatandaşlığı iptal edilen kişinin taşınmaz mallarının derhal Hazinece tasfiyesi; ikinci ihtimal karar tarihinden itibaren bir yıllık sürenin işletilmeye başlanması; üçüncü ihtimal ise Bakanlar Kurulu kararına karşı dava açılana kadar geçen sürenin bir yıldan düşürülerek elde edilecek sürenin, nihai karar verildikten sonra işletilmeye başlaması olacaktır²⁴⁷. Kanaatimizce karara karşı dava açılmasına kadar geçen süre, bir yıllık süreden düşülmeli ve kalan süre kararın kesinleşmesinden sonra işletilmeye başlamalıdır. Bu yönde bir çözüm ile, ortada kesinleşmiş bir karar bulunmaksızın tasfiye süresinin başlatılmasının önüne geçilmiş olacaktır.

Kanuni sınırlayıcı hükümlerden biri olan Türk Vatandaşlığı Kanunu uyarınca sadece Türk vatandaşlığı iptal edilen kişileri için tasfiye tedbiri öngörülmüş olduğundan iptal hükmü bu bölümde ele alınmıştır. Fakat kanımızca Türk vatandaşlığının kaybettirilmesi ve Türk vatandaşlığından çıkma durumunda da bu kişiler yabancı statüsüne gireceğinden bu kişilere ait taşınmaz malların durumunun ve tasfiye şartlarının Kanun'la belirlenmesi faydalı olacaktır.

B. YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA GÖRE YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ

1. GENEL OLARAK

a. Yabancı Tüzel Kişiler

Türkiye'de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimi, gerçek kişilerin taşınmaz mal ediniminden farklı bir önem ve sonuca sahip olmuştur. Nitekim tarihe bakıldığında Osmanlı İmparatorluğu döneminde yabancı tüzel kişilere ülkede taşınmaz mal edinme imkânı tanınmadığı, Cumhuriyet döneminde de bunun devam

²⁴⁷ Levi, s. 140.

ettiği, özel kanunlarla da yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimlerinin sınırlı tutulduğu görülmektedir.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde yabancı tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınmamıştır. Bu hak ilk defa 16 Şubat 1328 (1912) günlü Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dair Kanun ile yalnızca Osmanlı Devleti uyruğundaki tüzel kişilerine tanımıştır. Kanunun geçici maddesi ile azınlık cemaat vakıflarının durumu ve taşınmazları ile ilgili bir hüküm getirmiştir. Bu Kanunla yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme hakkından yararlanmaları uygun görülmemiş fakat cemaat vakıflarının taşınmazlarını kendi tüzel kişilikleri adına tesciline imkân tanıyan hüküm getirilmiştir. Kanun, kural olarak bir tüzel kişinin Osmanlı Devletinde taşınmaz mal edinebilmesi için Osmanlı Tabiiyetinde olması şartını arandığından, yabancı tüzel kişinin taşınmaz edinmesinin imkansız kılındığı söylenebilecektir²⁴⁸. Görüleceği üzere Osmanlı İmparatorluğunun hiçbir evresinde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesine ilişkin düzenleme getirilmemiştir.

Tapu Kanunu ile yabancı tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmeleri ilk kez, Tapu Kanunu m. 35 hükmünde 2003 yılında yapılan değişiklikle kabul edilmiştir²⁴⁹. Tapu Kanunu'nda 5444 sayılı Kanun'la yapılan değişiklik neticesinde getirilen ve yürürlükteki mevzuata göre muhafaza edilen kurala göre yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemeyecek ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemeyecektir (Tapu Kanunu m. 35/ f. 4). Ülkemizde Cumhuriyetten önce kurulmuş gayrimüslim cemaat vakıflarının dini, sağlık ve hayır kurumlarının tüzel kişiliği ve taşınmaz mallara sahip olabilmeleri ve miras hakları uzun tartışmalara sebep olmuştur. Bu hüküm uyarınca, tüzel kişiliği bulunmayan kişi ve mal topluluklarının Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri yasaklanmıştır. Bundan, ticaret şirketleri dışında kalan dernek, vakıf ve cemaatlerin de taşınmaz edinmelerinin yasaklanmış olacağı sonucu doğacaktır. Ayrıca, kamu tüzel kişilerine Türkiye'de taşınmaz mal edinme hakkı tanınmadığı da

²⁴⁸ **Banu Şit**, “Son Değişikliklere Göre Yabancıların Türkiye’de bulunan Taşınmazlar Üzerinde Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Sayı 4, 2004, s. 217; **Çelikel**, Yeni Esaslar, s. 204.

²⁴⁹ **Mehmet Sarı**, “Yabancı Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketleri Türkiye’de Taşınmaz Edinebilir mi?” Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Sayı 35, Temmuz 2009, s. 122; **Erdost**, s. 65

anlaşılmaktadır. Aşağıda yer verileceği üzere Elçilik ve konsolosluk binaları ise Kamu Hukuku'na tabi tüzel kişilere getirilen bu yasağın istisnalarını oluşturmaktadır.

Yabancı tüzel kişilerin genel olarak taşınmaz edinimleri kanuni düzenlemelerle hüküm altına alınmıştır. Bunlardan yabancı ticaret şirketleri, yabancı dernek ve vakıflar, cemaat vakıfları ve yabancı ülke temsilcilikleri aşağıda ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

b. Yabancı Ticaret Şirketleri

Türk hukukunda hangi ticaret şirketlerinin yabancı ticaret şirketi sayılacağı konusunda yukarıda da bahsedildiği üzere şirketin kuruluş yeri ve merkezinin bulunduğu yer esas alınmaktadır²⁵⁰. Buna göre Tapu Kanunu uyarınca yabancı bir ülkede o ülkenin mevzuatına göre kurulmuş olan ve merkezi yurtdışında bulunan şirketler yabancı şirket olarak kabul edilmektedir. Yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş olan ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri ilk kez Tapu Kanunu'nda 4916 sayılı Kanunla 2003 yılında yapılan değişiklikle mümkün hale gelmiştir. Bu değişiklik uyarınca karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz mülkiyeti edinebileceklerdir. Ancak bilindiği üzere 4916 sayılı Kanunla getirilen bu düzenleme Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. İptal kararı sonrası 2005 yılında yapılan değişiklikle, yabancı ülke kanunlarına göre kurulan ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz edinme imkânı yalnızca “özel kanun hükümleri çerçevesinde” tanınmıştır²⁵¹. Nitekim Tapu Kanununun yürürlükteki m. 35/ f. 2 hükmü; “*Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler*” hükmünü havidir. Böylelikle, Tapu Kanunu'nda yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin genel olarak yabancı gerçek kişilerin tabi olduğu kurallarla taşınmaz mülkiyeti edinme imkânları kaldırılmış, ancak Turizm Teşvik Kanunu,

²⁵⁰ Bkz. 1/A/2/a

²⁵¹ Sınırlı aynı haklar bakımından da aynı düzenleme getirilmiştir.

Endüstri Bölgeleri Kanunu, Petrol Kanunu gibi bir takım özel Kanunlarla getirilen istisnai düzenlemeler çerçevesinde yabancı tüzel kişi ticaret şirketlerine bu imkân tanınmıştır. Hâlihazırda bu şirketlerin Türkiye’de taşınmaz edinimine ilişkin esaslar Tapu Kanunu’nda ve özel kanunlarda ele alınmıştır. Yabancı ticaret şirketlere Türkiye’deki ticari faaliyetleri dolayısıyla taşınmaz edinimlerinde sağlanan kolaylıklara aşağıda ayrıntılı olarak yer verilecektir.

Türkiye’de taşınmaz edinmelerine imkân tanınan yabancı ticaret şirketlerinin hangileri olduğu üzerinde durulmasında fayda vardır. Zira Türk Ticaret Kanunu uyarınca ticaret şirketleri; anonim, limited, kollektif, komandit şirketler ve kooperatiflerden ibarettir. Buna göre Tapu Kanunu’nda bahsedilen yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin Türk Ticaret Hukuku sisteminde sayılan şirketlerden biri olması gerektiği yönünde bir görüş ileri sürülebilecektir. Ancak, Tapu Kanunu’nda açıkça hangi şirketlerin bu kapsamda sayılacağı belirlenmemiş olduğundan bu şirketlerin Türk hukukunda yer alan şirket tiplerine uymasının beklenemeyeceği de karşı görüş olarak ileri sürülebilecektir²⁵². Kanaatimizce bu noktada öncelikle Türkiye’de taşınmaz edinmek isteyen yabancı şirketlerin yapı itibarıyla Türk Ticaret Kanunu’nda sayılan ticaret şirket tiplerinden olup olmadığına bakılmalı, uygun olmaması durumunda ise Türk ticaret şirketlerinin en önemli unsurlarından olan kar elde etme ve bu karı ortaklarına dağıtma amacı taşıyan bir şirket olması aranmalıdır.

Yürürlükteki Tapu Kanunu m. 35/f. 3, yabancı gerçek ve tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine mülkiyet hakkından olmasa da sınırlı aynı haklardan olan rehin hakkından yararlanma konusunda geniş imkânlar tanıyan bir düzenleme getirmektedir. Buna göre; “*Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye’de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.*” Böylelikle fıkra sayılan yabancılar lehine Türkiye’de bir gayrimenkul üzerinde rehin hakkı tesis edilirken Tapu Kanunu’nda yer alan karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uyma şartları aranmayacaktır. Öte yandan, üzerinde rehin hakkı tesis edilecek taşınmazın kullanım amacı ve miktarı bakımından da Tapu Kanununda yer alan sınırlamalara tabi tutulmayacağı belirtilmiştir.

²⁵² Şit, s. 218.

Tapu Kanunu m. 36, yabancı yatırımcıların Türkiye’de taşınmaz edinmelerine ilişkin kuralları belirlemektedir. Tapu Kanunu m. 36 hükmü şu şekildedir;

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

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeler Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanun’un 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genel Kurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.

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

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

Yabancı yatırımcıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerini mümkün kılan bu düzenlemenin ayrıntılarına geçmeden önce yabancı yatırımcının kim olduğu belirtilmelidir. “Yabancı yatırımcı” tanımı 05.06.2003 tarihli 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu²⁵³ m. 2 ‘de ve Tapu Kanunu m. 36/ f. 4 hükmüne dayanak olarak çıkartılan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik²⁵⁴ m. 3’te yapılmıştır. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’na göre;

“Yabancı yatırımcı: Türkiye’de doğrudan yabancı yatırım yapan,

- 1) *Yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarını,*
- 2) *Yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişileri ve uluslararası kuruluşları ifade eder.”*

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik’te yabancı yatırımcı tanımı daha ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Buna göre;

“Yabancı yatırımcı: Türkiye’de yeni şirket kuran ya da menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı veya aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olan yabancı ülke vatandaşlığına sahip gerçek kişiyi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiyi ve uluslararası kuruluşu ifade eder.”

Tapu Kanunu m. 36 hükmü uyarınca yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye’de kurulan şirketler veya bunların iştirak ettiği tüzel kişiliği haiz ticaret şirketleri, ancak ana sözleşmelerinde yer alan faaliyet konularını icra etmek amacıyla taşınmaz mal edinebileceklerdir. Bu şekilde kurulan ticaret şirketleri, Türkiye’de kurulan başka yabancı sermayeli şirketlere sahip oldukları taşınmazları devredebileceklerdir. Yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da yabancı sermayeli şirketin Türkiye’de taşınmaz edinmesine Tapu Kanunu m. 36 hükmü cevaz vermektedir. Ancak yabancı veya yerli sermaye ile, yabancılar

²⁵³ Kanun metni için bkz. 17.06.2003 tarihli, 25141 sayılı RG.

²⁵⁴ Yönetmelik metni için bkz. 06.10.2010 tarihli, 27721 sayılı RG.

tarafından Türkiye’de kurulan veya iştirak edilen şirketlerin tasfiye edilmesi durumunda bu şirketin mülkiyetindeki taşınmazı yabancı ortaklarına veya yurtdışında kurulmuş yabancı şirketlere devretmesi halinde Tapu Kanunu m. 35 hükmü uygulanacaktır, yani karşılıklılık ve kanuni sınırlayıcı hükümlere riayet veya özel kanunlarda tanınmış bir hakkın varlığı şartları aranacaktır. Burada kanun koyucunun amacının, yabancılar tarafından Türkiye’de kurulmuş olan ticaret şirketlerine yabancı ülkede kurulanlara nazaran daha fazla bir koruma getirmek olduğu söylenebilecektir.

Tapu Kanunu m. 36/ f. 4 hükmüne dayanılarak çıkartılan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik, yabancı yatırımcıların Türkiye’de taşınmaz edinmek veya taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni haklardan yararlanabilmek için gerekli olan başvuru prosedürlerini ayrıntılı olarak düzenlemektedir. Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen bu şirketler, Yönetmelik’te yer alan belgelerle birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvuracaklardır.

Tapu Kanunu m. 36/ f. 2 hükmü uyarınca, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve belirli stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genel Kurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi tutulmuştur. 2565 sayılı Kanun m. 28’de; Genel Kurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine Bakanlar Kurulunca karar verilebileceği kuralı bulunmaktadır. Tapu Kanunu m. 36 hükmü ile bu bölgelerde Genel Kurmay Başkanlığı’nın izninin olması durumunda istisnai olarak yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimine cevaz vermiştir. Esasen yabancı yatırımcının Türkiye’de kurduğu veya iştirak ettiği şirket yerli şirket olacağından, bu düzenleme ile aslında kısıtlama olmayan bir konuda serbesti getirildiğinden bahsedilmektedir²⁵⁵.

²⁵⁵ **Sarı**, s. 124.

c. Yabancı Dernek ve Vakıflar İle Cemaat Vakıfları

Yabancı dernek kavramı, 2005 tarihli Dernekler Yönetmeliği'nde, merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile dernek ve vakıf dışındaki kar amacı gütmeyen kuruluşlar olarak tanımlanmıştır. Böylece derneklerin ve kar amacı gütmeyen diğer uluslararası kuruluşların yabancılık vasfının tayininde “merkezlerinin bulunduğu yer”in esas alındığı görülmektedir. Aynı Yönetmelik, yabancı vakıfları da merkezleri yurt dışında bulunan vakıflar olarak tanımlamıştır.

Tapu Kanunu'nda 2005 yılında 5444 sayılı Kanun yapılan değişiklikle getirilen düzenlemeden önce, Tapu Kanununda açıkça tüzel kişi yabancı şirketlerden söz edilmesi karşısında yabancı derneklerin Türkiye'de taşınmaz edinmeyeceği sonucuna varılıyordu. Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü uygulamasında da, Tapu Kanununun bu hükmü sebebiyle, yabancı derneklerin Türkiye'deki şube veya temsilciliklerinin taşınmaz iktisap edemeyecekleri düşünülmekteydi. Kaldı ki zaten bu yönde taleplerin olmaması sebebiyle de uygulamada herhangi bir sorun yaşanmıyordu. Tapu Kanunu'nun 5444 sayılı Kanun ile düzenlenen 35. maddesi konuyla ilgili tereddütlere son vermiştir. Zira Tapu Kanunu m. 35/ f. 4'e göre, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemeyeceklerdir. Bu kapsama yabancı dernek ve vakıflarla cemaat vakıflarının gireceği tartışmasızdır. Nitekim bunlar kar amacı gütmeyen kuruluşlar olup ticaret şirketi niteliğini haiz değildirler.

5737 sayılı Vakıflar Kanunu uyarınca yabancılar, Türkiye'de, hukuki ve fiili mütekebbiliyet esasına göre yeni vakıf kurabileceklerdir. Bu Kanun ile ilk defa yabancıların Türkiye'de vakıf kurmalarına izin verilmiştir²⁵⁶. Kanun m. 12 ise, Kurucularının çoğunluğu yabancı uyruklu olan vakıfların, taşınmaz mal edinmeleri hakkında, Tapu Kanunu m. 35 hükmünün uygulanacağını belirtmiştir. Buna göre bu vakıfların Türkiye'de taşınmaz mal edinemeyecekleri söylenebilecektir. Kanun m. 26 hükmünce; kurucuların çoğunluğu yabancı uyruklu olan vakıfların kurduğu yahut paylarının yarısından fazlasına bu nevi vakıfların sahip olduğu şirketlerin mal

²⁵⁶ **Sibel Özel**, Fener Rum Patrikhanesi'nin Ekümeniklik İddiası ve Heybeliada Ruhban Okulu Meselesi (Fener Rum), İstanbul 2011, s.130.

edinmeleri hakkında aynı vakıfların mal edinmelerini düzenleyen hükümler uygulanacaktır. Dolayısıyla bunlar tüzel kişilerin tabi olduğu esaslar uyarınca Tapu Kanunu'na göre taşınmaz edinebileceklerdir.

Her ne kadar mevcut kanun hükümleri çerçevesinde Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri yasaklanmış olsa da yabancı dernek, vakıf ve cemaatlerin Osmanlı Döneminde iktisap ettikleri taşınmazlara ilişkin kazanımları yasal düzenlemelerle koruma altına alınmıştır. Osmanlı Döneminde azınlıklar ilmi, hayri ve sosyal vakıflar kurmuşlardır. Bu vakıfların kendi tüzel kişilikleri adına gayrimenkul edinme imkanı 1328 (1912) tarihli “Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dair Kanun” ile getirilmiştir. Cumhuriyet döneminde de 1935 tarihinde Vakıflar Kanunu ile azınlık vakıflarının bütün mallarının beyanname ile Vakıflar İdaresine bildirilmesi istenmiştir. 1936 Beyannamesi olarak adlandırılan bu beyannameler azınlık vakıflarının vakıf senedi olarak kabul edilmiş ve daha önce vakfiyesi (vakıf senedi) olmayan ve tüzel kişiliği bulunmayan vakıfların da tüzel kişiliği resmen tanınmıştır. 1936 Beyannamesinin amacı, vakıfların tasarrufları altındaki malların bir listesini belirlemek ve bu beyannameyi vakfiye olarak kabul ederek tüzel kişiliğin tanınmasını sağlamaktır²⁵⁷. 2008 tarihli Vakıflar Kanununun Geçici Madde 7 hükmü ile herhangi bir komisyon kurulmadan 1936 Beyannamesinden sonra cemaat vakıflarınca satın alınan, kendilerine bağışlanan ancak adlarına tescili olmayan Hazine veya Genel Müdürlük ya da vasiyet edenler adına kayıtlı taşınmazların 18 ay içinde müracaat edilmesi halinde Meclisin olumlu kararından sonra tapu sicilinde cemaat vakıfları adına tescil yapılabileceğini öngörmektedir. Vakıf tüzel kişiliği adına tescilli olmayan gayrimenkullerin bir kısmı üçüncü kişilere devredilmiş ve onlar adına tescil yapılmıştır. 5737 sayılı Kanun, üçüncü kişi adına kayıtlı olan gayrimenkullerin vakıf tüzel kişiliği adına tesciline izin vermeyerek kamu düzenini ve üçüncü kişinin mülkiyet hakkını korumuş olmaktadır. Bununla birlikte 2011 yılında çıkarılan bir Kanun Hükmünde Kararname ile²⁵⁸ Vakıflar Kanunu'na geçici 11. Madde eklenmiştir. Buna göre; Cemaat vakıflarının; 1936 Beyannamesinde kayıtlı olup malik hanesi açık olan taşınmazları, 1936 Beyannamesinde kayıtlı olup kamulaştırma, satış ve trampa dışındaki nedenlerle Hazine, Vakıflar Genel Müdürlüğü, belediye ve il özel idaresi adına kayıtlı taşınmazları ve 1936

²⁵⁷ **Özel**, Fener Rum, s. 173; **Özel**, Değerlendirme, s. 101. Fener Rum Patrikhanesinin tüzel kişiliği haiz olmadığına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **Özel**, Fener Rum, s. 124 vd.

²⁵⁸ Kararname metni için bkz. 27.08.2011 tarihli, 28038 sayılı RG.

Beyannameesinde kayıtlı olup kamu kurumları adına tescilli olan mezarlıkları ve çeşmeleri, tapu kayıtlarındaki hak ve mükellefiyetleri ile birlikte bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren on iki ay içinde müracaat edilmesi halinde, Meclisin olumlu kararından sonra, ilgili tapu sicil müdürlüklerince cemaat vakıfları adına tescil edilir. Cemaat vakıfları tarafından satın alınmış veya cemaat vakıflarına vasiyet edildiği veya bağışlandığı halde, mal edinememe gerekçesiyle Hazine veya Genel Müdürlük adına tapuda kayıt edilen taşınmazlardan üçüncü şahıslar adına kayıtlı olanların Maliye Bakanlığınca tespit edilen rayiç değeri Hazine veya Genel Müdürlük tarafından ödenir. Görüleceği üzere yeni düzenleme ile üçüncü kişiler adına kayıtlı olan taşınmazların rayiç bedelleri de cemaat vakıflarına ödenecektir. Böylelikle vakıf malları meselesinin tümüyle çözümlenmesinin hedeflendiği söylenebilecektir²⁵⁹.

Tapu Kanunu m. 3 hükmü de; Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dinî, ilmî, hayri müesseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkullerin bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartıyla müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabileceğini düzenlemektedir. Görüleceği üzere Kanun yabancılara tanıdığı gayrimenkule tasarruf hakkını, varlıklarının Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olması şartına bağlamıştır. Uygulamada da tapu sicil müdürlüklerinin bu tür tescil taleplerini yerine getirebilmeleri için, Hükümetin bu konudaki izni aranmaktadır²⁶⁰.

c. Yabancı Ülke Temsilcilikleri

Yabancı ülkelerin temsilcileri konumunda bulunan elçilik ve konsoloslukların diğer ülkelerde taşınmaz mal iktisapları bir örf adet kuralı haline gelmiştir. Diplomatik temsilcilere ve konsolosluklara taşınmaz mal edinme hakkı verilse bile taşınmazların ediniminde bazı şartların aranması veya sınırlamaların getirilmesi mümkündür. Örnek olarak; Birleşik Krallık mevzuatında, taşınmazın yabancı ülke temsilcilikleri tarafından misyon binası olarak kullanılması için Dışişleri Bakanlığı'na

²⁵⁹ Özel, Fener Rum, s. 133.

²⁶⁰ Esmer, s. 685; Konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Aysel Çelikel, "Gayrimüslim Cemaat Vakıflarının Taşınma Mal Edinmesi ve 27.01.2004 Tarihli Yargıtay Kararı" (Yargıtay Kararı), İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl: 4, Sayı 8, İstanbul 2005, s. 57-64.

başvurulmasını öngörmektedir. Dışişleri Bakanlığı taşınmazın diplomatik mesken olarak kullanılmasını kabul ederken kamu düzenini, ulusal güvenliği, ülke planlamasını ve inşasını dikkate almak zorundadır²⁶¹.

Türk Hukukunda 6593 sayılı Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun²⁶² m.1 hükmü, yabancı devletlere Ankara'da sefarethane ve konsoloshane inşa etmek üzere Hazine tarafından bedelsiz arsa tahsis ve temlik edilebileceğini hüküm altına almıştır. Kanuna göre bu arsaların ve arsalar üzerine inşa edilecek olan taşınmazların tapuya tescillerinde resim ve harç alınmayacaktır. Bedelsiz arsa tahsisi ve temliki, tapu harcı ve gümrük vergisi muafiyeti, bunlardan istifade edecek olan yabancı devletlerin Türkiye'ye karşılıklılık esasına göre aynı hakları tanınmasına bağlıdır. Uygulamada, Türkiye'deki yabancı elçiliklerin taşınmaz mal talepleri, karşılıklılık ilkesi çerçevesinde yerine getirilmektedir. Anlaşma varsa anlaşma hükümlerine göre, anlaşma yoksa karşılıklılığı teyit eden notanın verilmesi ile taşınmaz tahsisi yapılmaktadır.

Türkiye'nin de taraf olduğu 1961 tarihli Diplomatik ilişkiler Hakkında Viyana Konvansiyonu uyarınca, kabul eden devlet, gönderen devletin diplomatik misyon faaliyetleri için gerekli olduğu ölçüde kendi topraklarında taşınmaz mal edinmesini sağlayacak veya diğer bir yolla bulmasına yardımcı olacaktır. Konvansiyon m. 22 hükmüne göre misyon binaları dokunulmazlığı haizdir. Bunların içindeki eşyalar, diğer mallar haciz ve icradan muaftırlar²⁶³.

Türkiye, pek çok ülke ile konsolosluk anlaşmaları imzalamış ve bunlarda konsoloslukların taşınmaz mal edinmeleri düzenlenmiştir²⁶⁴. Örneğin bazı anlaşmalarda Türkiye, ülkenin bazı yerlerinde konsolosluk binası tesisine izin vermeme hakkını saklı tutmuştur. Buna karşın diğer konsolosluk anlaşmalarında gerek konsolosluk faaliyetleri, gerekse konsolosluk çalışanları için gerekli olan taşınmaz malların nasıl edinileceği açıkça düzenlenmiştir. Bu anlaşmaların bir kısmında, akit taraflardan her birinin; konsolosluk binası olarak kullanılacak

²⁶¹ **Eksi**, Taşınmaz, s. 91; **Esmer**, s. 688.

²⁶² Kanun metni için bkz. 27.05.1955 Tarihli, 9013 sayılı RG.

²⁶³ **Eksi**, s. 142.

²⁶⁴ Anlaşmalar için bkz. **Aysel Çelikel/ Cemal Şanlı/ Günseli Öztekin/ B. Bahadır Erdem/ İnci Ataman/ F. Kerem Giray**, Milletlerarası Özel Hukuk Sözleşmeleri, İstanbul 2005, s. 578 vd.

taşınmaz malların satın alınması, inşası veya kiralanmasını kolaylaştırmak üzere kendi mevzuatı çerçevesinde her türlü yardımda bulunacağı, diğer tarafın konsolosluk memur ve hizmetlilerine uygun konut bulunmasında gerekli yardımı sağlayacağı, gönderen devletin arsaların, binaların ve bina kısımlarının buldukları veya bulunacakları bölgede kabul eden devlet tarafından uygulanan mevzuat hükümlerine riayet edeceği, bu alanlarda inşaat ve şehircilikle ilgili yasal düzenlemelere uyacağı öngörülmüştür²⁶⁵.

Netice itibariyle, yabancı ülkelerin diplomatik temsilcilerinin, tüzel kişiliği haiz olan ve fakat ticaret şirketi olmayan yabancı kuruluşlar olarak, Türkiye’de uluslararası örf adet hukuku uyarınca taşınmaz mal edinmeleri mümkün olmaktadır.

2. YASAL SINIRLAYICI HÜKÜMLER

a. Tapu Kanununda Yer Alan Sınırlamalar

Türkiye’de taşınmaz mal edinmek isteyen tüzel kişiliği haiz yabancı ticaret şirketlerinin ve yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliği haiz şirketlerin tabi olduğu yasal sınırlayıcı hükümler Tapu Kanunu m. 35 ve 36 hükümlerinde ve Tapu Kanunu m. 36/ f. 4 hükmüne dayanılarak çıkarılan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik’te yer almaktadır. Yönetmeliğin amacı, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinimine ve kullanımına ilişkin usul ve esasları düzenlemek olduğundan burada yer verilen sınırlayıcı hükümler de Tapu Kanunu’nda Yer Alan Sınırlamalar başlığı altında incelenecektir.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 2, yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ülkemizde ancak özel kanunlar çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebileceklerini vazetmektedir. Madde gerekçesinde ise bu özel kanunların Turizmi Teşvik Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Petrol Kanunu gibi kanunlar oldukları belirtilmiştir. Madde gerekçesinde kanunların sayımında kullanılan “gibi” ifadesi bu kanunların sınırlı sayıda olmadığını göstermektedir. Tapu

²⁶⁵ Ekşi, s. 144.

Kanunu'nda yer alan korunması gereken özel alanlar ile kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından edinilmesi mümkün olmayan taşınmazlarla ilgili kısıtlamaların da²⁶⁶ bu özel kanunlar karşısında aynen geçerliliğini koruduğu gözden uzak tutulmamalıdır²⁶⁷.

Tapu Kanunu m. 35/ f. 7 hükmünün, yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimine alan bakımından sınırlama getirdiği görülmektedir. Buna göre bu ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Kanunda sayılan hassas alanlar ve stratejik bölgelerde sadece yabancıların taşınmaz edinimini değil sınırlı aynı haklardan yararlanmalarını da yasaklamak konusunda Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Bakanlar Kurulu'nun bu şekilde bir karar alabilmesi için, konuyla ilgili kamu kurumu ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren bir teklifte bulunmaları gerekmektedir.

Tapu Kanunu m. 36/ f. 2, yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliği haiz şirketlerin askeri yasak bölgelerde, özel güvenlik bölgeleri ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu m. 28 uyarınca yabancıların taşınmaz edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölgelerde taşınmaz edinimlerini Genel Kurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların iznine tabi tutmuştur. Aynı hükmüm uyarınca özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi tutulmuştur. Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanacaktır. Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik m. 6 hükmü, askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerde taşınmaz mülkiyeti edinimini düzenlemektedir. Buna göre iktisabı istenen taşınmazın askerî yasak bölge, askerî

²⁶⁶ Bkz. V/A/2/a/cc

²⁶⁷ Sarı, s. 124.

güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanun m. 28 çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalması halinde başvurunun yapılacağı makam olan Valilik, diğer başvuru belgelerinin birer suretini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığının, on beş gün içinde bildirmesini talep edecektir. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılacaktır. Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde ve 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgede taşınmaz mülkiyeti edinen şirketlere ilişkin bilgiler ve taşınmazın bulunduğu iller Genelkurmay Başkanlığınca Hazine Müsteşarlığına bildirilmektedir. Yönetmelik m. 12, bu şirketlerin ortaklık yapısının değişmesi durumunda yürütülecek işlemleri düzenlemektedir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de edinebilecekleri taşınmazların miktarına ilişkin sınırlamalar yabancı ülkelerin kanunlarına göre yurt dışında kurulan ticaret şirketleri için getirilmemiştir. Tapu Kanunu m. 35/ f. 7 hükmü, yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinebileceklerini düzenlerken tüzel kişiliği haiz yabancı ticaret şirketlerine ilişkin böyle bir sınırlamaya yer vermemiştir. Tapu Kanunu’nda 2003 yılında 4916 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikle yabancı uyruklu gerçek kişilerin ve yabancı ülkelerde bu ülke mevzuatına göre kurulan tüzel kişi ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinebilecekleri alan 30 hektar olarak belirlenmiş, bu miktardan fazlasının edinimi Bakanlar Kurulu’nun iznine tabi tutulmuştu. Bu düzenlemenin iptali üzerine 5444 sayılı Kanun’la değiştirilen Tapu Kanunu m. 35 hükmü ise söz konusu sınırlamayı kaldırılarak yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimini miktar sınırlamasına tabi tutmaktan vazgeçmiştir. Bunun yerine bu şirketlerin taşınmaz ediniminin çerçevesinin özel kanunlarla çizileceği belirtilmiştir.

Kullanım amacı bakımından yukarıda da bahsedildiği üzere²⁶⁸, yabancı uyruklu gerçek kişilere getirilen sınırlamaya göre yabancı uyruklu gerçek kişiler yalnızca mesken veya işyeri olarak kullanmak üzere taşınmaz mal edinebileceklerdir. Ayrıca

²⁶⁸ Bkz. V/A/2/a/aa.

bu yerlerin uygulama imar planı ve mevzi imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen alanlar olması da gerekmektedir. Oysa tüzel kişi ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimlerinde böyle bir sınırlama aranmamaktadır. Ancak Tapu Kanunu m. 36 hükmü ile, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliği haiz şirketlerin Türkiye’de edineceği taşınmazların kullanım amacına yönelik bir sınırlama getirildiği görülmektedir. Buna göre; yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir²⁶⁹. Örneğin ana sözleşmesine göre şirketin gayrimenkul edinimini gerekli kılacak bir iştilgal konusuna sahip olması gerekmektedir. Nitekim Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik m. 4 hükmünde de bu şirketlerin taşınmaz edinimi için Valiliğe yapacağı başvuruda ibraz etmesi gereken belgeler arasında; taşınmaz mülkiyetinin veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesisinin, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen ana faaliyet konularını yürütmek üzere talep edildiğine ve taşınmazın bu amaçla kullanılacağına ilişkin taahhütname yer almaktadır. Edinilen taşınmazların kullanımını düzenleyen Yönetmelik m. 13 hükmü uyarınca; edinilen taşınmaz veya sınırlı aynî hakların, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde kullanılıp kullanılmadığı, Valinin veya görevlendireceği Vali yardımcısının başkanlığında toplanan, sanayi ve ticaret il müdürlüğü ile defterdarlığın yetkili temsilcilerinden oluşan Komisyon tarafından değerlendirilecektir. Komisyon tarafından, ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna aykırı kullanımın tespiti halinde kullanımın ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna uygun hale getirilmesi için şirkete bir defaya mahsus olmak üzere altı aylık süre tanınabilecektir. Şirketin bu uyarıya rağmen olumsuz tutumuna devam etmesi durumunda Komisyon, şirkete ait taşınmazların tasfiyesi konusunda Valiliğe bildirimde bulunacaktır. Görüleceği üzere Tapu Kanunu ve Yönetmelikte belirtildiği üzere yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliği haiz şirketler tarafından amaç sınırlamasına aykırı olarak edinilen taşınmazların

²⁶⁹ Bir görüşe göre Tapu Kanunu m. 36’da yer alan kural, esasen bir yenilik olmayıp var olan bir düzenlemenin tekrarından ibarettir. Zira TTK m. 137 uyarınca, yabancı yatırımcının kurduğu veya iştirak ettiği şirketin medeni haklardan yararlanma ehliyeti ana sözleşmesinde yazılı olan işletme konularıyla sınırlıdır. Dolayısıyla Tapu Kanunu m. 36’da söz konusu sınırlama yer almasa dahi TTK m. 137 ile de aynı sonuca ulaşılabilecektir. Bkz. **Sarı**, s. 124; **Özel**, s. 438. Fakat 2012 Temmuz ayında yürürlüğe girecek yeni TTK hükümlerince ultra vires yasağı kaldırılmış olduğundan, ticaret şirketleri, ana sözleşmesinde yer almayan faaliyet konularında da ehil olabileceklerdir. Bu doğrultuda Tapu Kanunu m. 36 hükmünün de işbu değişiklik uyarınca revize edilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

denetimi sıkı olarak yapılmakta ve aykırı kullanımın tespiti halinde taşınmazların tasfiyesine gidilmektedir.

Kısaca özetlemek gerekirse, yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinimlerinde özel kanun hükümleri incelenecek ve bu hükme aykırılık veya sınırlandırma yoksa Tapu Kanunu m. 35’e göre taşınmaz edinme hakkı kullanılabilir. Yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Tapu Kanunu m. 36 hükmünden yararlanabilmesi için Türkiye’de kurulan veya iştirak edilen bir şirket olması, ayrıca edinmeyi düşündüğü taşınmaz mülkiyetinin şirket ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularını yürütme amacına hizmet etmesi gerekmektedir. Yabancı ülkelerde bu ülke mevzuatına göre kurulmuş tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin ve yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye’de taşınmaz edinmelerine ilişkin yasal sınırlayıcı hükümler, kullanım amacı ve alan sınırlamaları olarak Tapu Kanunu ve Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik’te yer almaktadır.

b. Diğer Kanunlarda Yer Alan Sınırlamalar

Yabancı ülkelerde o ülke mevzuatına göre kurulmuş ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinmelerine ilişkin yasal sınırlayıcı hükümlerden ilki Askeri Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkında Kanun’da yer almaktadır. Kanun, birinci ve ikinci derece kara askeri yasak bölgelerde yabancıların taşınmaz edinmelerini genel olarak yasaklamıştır. Bu nedenle, “yabancılar” ifadesi geniş yorumlanacak ve yabancı uyruklu gerçek kişiler için getirilmiş olan yasak, yabancı tüzel kişi ticaret şirketleri için de getirilmiş sayılacaktır²⁷⁰.

Bir diğer sınırlama Özel Öğretim Kurumları Kanunu ile getirilmiştir. Yürürlükteki 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu’ndan²⁷¹ önce 625 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu²⁷² yürürlükte idi. 625 sayılı Kanun m. 20 hükmüne göre, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yabancılar tarafından açılmış bulunan özel öğretim kurumlarının, üzerinde kuruldukları araziler genişletilmeksizin ve Bakanlığın izni alınarak, mevcut arazi üzerindeki bina, öğrenci ve teçhizat

²⁷⁰ Konu hakkında detaylı bilgi için bkz. V/A/2/b/aa.

²⁷¹ Kanun metni için bkz. 14.02.2007 tarihli, 26434 sayılı RG.

²⁷² Kanun metni için bkz. 18.06.1965 tarihli, 12026 sayılı RG.

kapasiteleri en çok bir mislini geçmemek üzere artırılabilir veya yenilenebileceği belirtilmiştir. Bu sınırlamadan sonra bu duruma bir istisna getirilerek, kurumların yeni arazi edinebilecekleri ve kapasitelerini en fazla beş misline kadar artıracakları Bakanlar Kurulunun kararına bağlı kılınmıştır. Bunun dışında binaların genişletilmesi, çoğaltılması, şube açılması, mevcut binalarının yerine kaim olmak üzere yeniden binalar inşa edilmesi, herhangi bir suretle mülk edinilmesi veya kiralanması yasaklanmıştır. Yine 625 sayılı Kanun'un 6. maddesine göre, yabancılar tarafından açılmış özel öğretim kurumlarının faaliyetlerinin bitmesi halinde, taşınmaz malların, kurucularının veya yetkililerinin önerisi ile yalnız Milli Eğitim Bakanlığına devredilebileceği ve devredilen bu kurumların yönetim, eğitim ve öğretim özellikleri dikkate alınarak korunması yararlı görülenlerin Bakanlıkça tespit olunacağı belirtilmiştir. Ayrıca bu kurumların kapatılmaları halinde üçüncü şahıslar tarafından mülk edinilemeyecekleri düzenlenmiştir.

Kanun incelendiğinde görülmektedir ki yabancıların kurdukları eğitim kurumları, Kanunun yürürlüğe girmesinden önce ve sonra olmak üzere düzenlenmiş ve öncesinde kurulanlara bir takım ayrıcalıklar tanınarak eski durumlarını korumaları sağlanmıştır. Kanunun yürürlük tarihinden sonra kurulan kurumların hiçbir şekilde taşınmaz mal edinemeyecekleri düzenlenirken, önce kurulanların belli sınırlar içinde ve Bakanlar Kurulu kararıyla yeni arazi edinmeleri imkânı tanınmıştır. Altıncı maddede ise, kurumların faaliyetlerinin sona ermesi halinde ne olacağı belirtilmiş ve bu durumda istedikleri gibi değerlendirmenin önü kapatılmıştır. Bu yasaklama kamu düzeni ile ilişkilendirilebilmektedir.

5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile milletlerarası özel öğretim kurumları, yabancı okullar ve azınlık okullarına uygulanacak esasların belirlendiği görülmektedir. Yabancı okullar, yabancılar tarafından açılmış olan özel okulları ifade etmekte olup Kanunu m. 5 hükmü uyarınca Bakanlar Kurulu'nun izni ile yeni arazi edinebilecek ve kapasitelerini en fazla beş misline kadar arttıracaklardır. Ayrıca aynı madde ile yabancı okullara, üzerinde kuruldukları araziler genişletilmemek şartı ve Bakanlığın izni ile mevcut arazi üzerindeki bina, öğrenci ve donanım kapasitelerini en çok bir mislini geçmemek üzere arttırabilmeleri veya yenileyebilmelerine imkân tanınmıştır. Yine aynı madde uyarınca; yabancı okulların taşınmaz malları, kurucularının veya yetkililerinin önerisi ile Bakanlığa ya

da kuruluş amaçları eğitim vermek olan 4721 sayılı Türk Medenî Kanununa göre kurulan vakıflara Bakanlar Kurulunun izni ile devredilebilecektir. Devredilen bu kurumların yönetim, eğitim-öğretim özellikleri dikkate alınarak korunması yararlı görülenler Bakanlıkça tespit edilecektir.

Özel Öğretim Kurumları Kanunu m. 5'te yer alan bu düzenlemeye göre, yabancı okullar arazi alabilmek ve kapasitelerini belirli sınıra kadar arttırabilmek için Bakanlar Kurulundan izin alacaklardır. Yine mevcut arazi üzerindeki bina, öğrenci ve donanım kapasitelerini belli bir sınıra kadar arttırmak için Bakanlığın ve mevcut binalarda tadilat yapabilmek için Valiliğin iznini almak zorunlu kılınmıştır. Diğer bir sınırlama uyarınca ise, belirtilenler dışında, binalar genişletilemeyecek, şubeler açılmayacak, mevcut binaların yerine yeni bina inşa edilemeyecek, herhangi bir suretle mülk edinilemeyecektir. Son olarak yine faaliyetin bitmesi halinde taşınmazın devrinin kime olacağı düzenlenmiştir.

Özel Öğretim Kurumları Kanunu'nun yukarıda açıklanan 5. Maddesinin Anayasa'ya aykırılığı dolayısıyla 2010 yılında iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle muhalefet partisi milletvekilleri tarafından dava açılmış olsa da, Anayasa Mahkemesi iptali istenen Kanun maddesini iptale tabi tutmamıştır. Muhalefet parti milletvekilleri, Kanun'un istisnasız tüm yabancı okullara karşılıklılık şartı aranmaksızın Bakanlar Kurulu'nun izniyle yeni arazi edinebilme, kapasitelerini en fazla beş misline kadar arttırabilme imkanı tanıdığını belirterek, milletlerarası ilişkilerde karşılıklı muamele esasının devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik haklarının doğal sonuçlarından biri olduğunu, karşılıklı muamele esasının milletlerarası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracı olduğunu vurgulamış ve iptali istenen kuralların, karşılıklılık şartı aranmadan edinebilecekleri taşınmaz mallarını, kurucularının veya yetkililerinin önerisiyle, Milli Eğitim Bakanlığı'na ya da kuruluş amaçları eğitim vermek olan 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre kurulan vakıflara, Bakanlar Kurulunun izniyle devredebilme hak ve yetkisinin tanınmasının eşitliği ve bu dengeyi bozacağını ve Anayasanın başlangıç kısımlarına, hukuk devleti ilkesine ve Anayasanın üstünlüğü ve bağlayıcılığı ilkesine de aykırı bir durum ortaya çıkmasına yol açtığını belirtmiştir. Anayasa Mahkemesi, Cumhuriyet Halk Partisinin iptal başvurusunu reddetmiş ve gerekçeli kararında²⁷³, yabancı

²⁷³ Karar metni için bkz. 30.10.2010 tarihli, 27744 sayılı RG.

okulların taşınmaz mallarının, kurucularının veya yetkililerinin önerisi ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre kurulan vakıflara devredilebilmesi için vakfın öncelikle, hukuki ve fiili mütekabiliyet esasına göre kurulmuş bir vakıf olması ve kuruluş amacının eğitim vermek olması gerektiğini, devredilen bu kurumların yönetim, eğitim ve öğretim özellikleri dikkate alınarak korunması yararlı görülenleri Milli Eğitim Bakanlığınca belirleneceğini, bu nedenle yabancı okulların taşınmaz mallarının, Milli Eğitim Bakanlığına veya eğitim vermek amacıyla kurulmuş ve kuruluşu mütekabiliyet esasına dayanan yeni vakıflara devredilebilmesine ilişkin kuralda, ayrıca mütekabiliyet ilkesine yer verilmemesinde Anayasa'ya aykırılık bulunmadığını belirterek bu gerekçelerle Cumhuriyet Halk Partisinin iptal istemini reddetmiştir.

3. TİCARİ FAALİYETLER AÇISINDAN TAŞINMAZ EDİNİMİNDE YABANCILARA TANINAN KOLAYLIKLAR

a. Özelleştirme Kanunu

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un²⁷⁴ “Yabancılara Gayrimenkul Satışı” başlıklı m. 14 hükmü; “*Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak özelleştirme uygulamaları çerçevesinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzelkişilere gayrimenkul satış ve devri mütekabiliyet esasları göz önünde tutularak yürürlükteki mevzuat hükümlerine tâbidir.*” şeklindedir. Bu hüküm uyarınca özelleştirme yapılırken söz konusu olan taşınmaz mal iktisapları Tapu Kanunu m. 35 genel hükmüne tabi olacaktır. Mevcut Tapu Kanunu m. 35 hükmü yabancı uyruklu ticaret şirketlerinin ancak özel kanun hükümleri uyarınca taşınmaz edinebileceğini öngördüğünden, buna karşın Özelleştirme Kanunu bu konuda Tapu Kanunu genel hükmüne atıfta bulunduğundan, yabancı tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin Tapu Kanunu genel hükmü uyarınca karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uyma prensibine göre taşınmaz mal edinimi mümkün olabilecektir²⁷⁵. Karşılıklılık ilkesi hâlihazırda yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimine uygulanıyor olduğundan özelleştirme durumunda taşınmaz ediniminde bu kişiler bakımından farklılık söz konusu olmayacaktır.

²⁷⁴ Kanun metni için bkz. 27 Kasım 1994 tarihli, 22124 sayılı RG.

²⁷⁵ Sargin, s. 140; Ekşi, Taşınmaz, s. 57.

b. Turizmi Teşvik Kanunu

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun²⁷⁶ amacı turizm sektörünü düzenleyecek, geliştirecek, dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak tertip ve tedbirlerin alınmasını sağlamaktır. Kanun m. 8/ A hükmü, ülkenin doğal, tarihi, arkeolojik ve kültürel değerleri vs. dikkate alınarak Bakanlar Kurulunca tespit ve ilan edilecek turizm bölge, alan ve merkezlerde bulunan, imar planları yapılmış ve turizme ayrılmış taşınmazların Hazine adına tapuya tescil edilerek Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tahsis edilmesini öngörmüştür. Kültür ve Turizm Bakanlığı ise, ülkemizde turizme ayrılmış taşınmaz malların Türk veya yabancı uyruklu kişilere tahsis edilmesi konusunda yetkili kılınmıştır. Ayrıca Bakanlığın uygun görüşü üzerine bu taşınmazlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dâhil olmak üzere irtifak hakkı tesisi ve bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla yapılabilecektir. Turizmi Teşvik Kanunu'na bağlı olarak, 1983 yılında Yabancı Uyruklu Kişilerin Turizm Bölge, Alan ve Merkezlerinde Taşınmaz Mal İktisaplarında Uygulanacak Esaslar Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı²⁷⁷ yayınlanmıştır. Bu Kararname m. 1'e göre; yabancı uyruklu kişilerin, turizm bölge, alan ve merkezlerinde Turizm Teşvik Kanunu m. 8 / E hükmü uyarınca taşınmaz mal iktisaplarına yönelik talepleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşarının başkanlığında, Genel Kurmay Başkanlığı, İçişleri Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Temsilcilerinden oluşan kurulca yapılacak inceleme ve Kültür ve Turizm Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca karara bağlanır. Kararname metninden anlaşılacağı üzere, yabancı uyruklu kişilerin Turizm Teşvik Kanunu m. 8'de yer alan istisnadan yararlanabilmesi, değişik kurumlardan gelen temsilcilerden oluşan kurulun uygun görüşü ve Bakanlar Kurulu'nun kararına bağlıdır²⁷⁸.

Kararname m. 4 uyarınca, taşınmazın yabancı uyruklu kişiler tarafından ilk iktisabında satış bedeli, vergi, resim ve harçlar tutarı kadar dövizin yetkili bir bankaya amaç belirtilerek satılması gerekmektedir. Taşınmaz malların, yabancı

²⁷⁶ Kanun metni için bkz. 12.03.1982 tarihli, 17635 sayılı RG.

²⁷⁷ 26.03.1983 tarihli, 83/6433 sayılı Karar metni için bkz. 13.05.1983 tarihli, 18046 sayılı RG.

²⁷⁸ **Erdoğan Karakoyunlu**, "Yabancıların ve Yabancı Yatırımcıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinmeleri", İktisat ve Maliye Dergisi, 1984, s. 64; **Eksi**, Taşınmaz, s. 60; **Kocasakal**, s. 897; **Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını**, s. 24; **Özkan**, Son Değişiklikler, s. 738.

maliki tarafından bu esaslar çerçevesinde taşınmaz mal edinebilecek başka bir yabancıya satılması durumunda sadece ödenmesi gereken vergi, resim ve harç mukabili dövizin yetkili bankaya satılması gerekecektir²⁷⁹.

Yabancı yatırımcıların ve yabancı tüzel kişilerin turizm bölgelerinde ve merkezlerinde taşınmaz mal edinmeleri bu Kanun uyarınca mümkündür, zira Türkiye’de turizmin ekonomiye çok yönlü katkıları bulunduğu hükümet politikası olarak yabancıların da bu alanda teşvik edildiği görülmektedir. Kanunda yer alan istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için turizm belgesi veya turizm işletme belgesi alınmış olması zorunludur. Ayrıca Kanun’un amacı gereği, yabancı uyruklu tarafından turizm bölgelerinde edinilecek taşınmazlar turizm yatırımı amacıyla edinilmelidir. Kanun m. 8/ E hükmüne göre; Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı, 442 sayılı Köy Kanunu ile, 2644 sayılı Tapu Kanununda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilecektir. Bu hükümden anlaşılacağı üzere, yabancı hükmi şahısların turizm bölgelerinde taşınmaz edinmelerine cevaz verilebilecektir. Ancak 4916 sayılı Kanun ile 442 sayılı Köy Kanunu’ndaki sınırlamalar kaldırılmış olduğundan, m. 8/ E bakımından söz konusu tahditler yalnızca Tapu Kanunu m. 35’te yer alanları kapsayacaktır. Köy Kanunu’nda yer alan sınırlamalar ortadan kalkmış olduğundan bu durumun Turizmi Teşvik Kanun’a yansıtılması gerektiği düşüncesindeyiz. Maddede yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler arasında bir ayırım gözetilmemiştir. Hak, imtiyaz ve teşviklerden yararlanma konusunda genel kurallar koyulmuştur. Dolayısıyla Bakanlar Kurulu’nca hem gerçek hem de tüzel kişiler bakımından Tapu Kanunu m. 35’te yer alan sınırlamalar uygulanmaksızın turizm bölgelerinde yabancı uyruklulara taşınmaz tahsisi yapılabilecektir²⁸⁰.

Bu düzenleme ile Türkiye’ye daha çok turizm yatırımı yapılması ve bu sayede daha çok turizm geliri elde edilmesi amaçlanmıştır.

²⁷⁹ Sargın, s. 116; Özkan, Son Değişiklikler, s. 739.

²⁸⁰ Aysel Çelikel/ Ergin Nomer, Devletler Hususi Hukuku Örnek Olaylar Mahkeme Kararları, 9. Baskı, İstanbul 2008, s. 103; Kocasakal, s. 897; Sargın, s. 116.

c. Petrol Kanunu

6326 sayılı Petrol Kanunu²⁸¹ toprak altındaki petrolü devlet malı olarak kabul etmiştir. Kanuna göre Türkiye'deki petrol kaynakları devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kanun m. 6 hükmüne göre petrol ile ilgili müsaade, arama ruhsatnamesi ve işletme ruhsatnamesi alma hakkı Devlet adına, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığına aittir. Ortaklık bu hakkı bizzat veya idaresine ve sermayesine hakim olduğu uzman kuruluşlar aracılığıyla kullanır veya Petrol Kanunu hükümleri dahilinde bu kuruluşlara devredebilir. Petrol Kanunundaki esaslara uygun olmak şartıyla, sermayelerinde kamu payı bulunanlar da dahil, sermaye şirketlerine veya yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde olan özel hukuk tüzel kişilerine müsaade, arama ruhsatnamesi, işletme ruhsatnamesi verilebilir. Petrol Kanunu m. 12, petrol şirketlerinin taşınmaz edinimine bir sınır getirmiştir. Buna göre, yabancı devletlerin doğrudan veya dolayısıyla idaresinde etkili olabilecekleri oran ve şekilde mali ilgi ve menfaatleri olan tüzel kişiler petrol hakkına sahip olamazlar ve petrol ameliyatı yapamazlar, petrol ameliyatı için gerekli olan taşınır ve taşınmaz mal edinemezler veya bunlar üzerinde bir aynı hak tesis edemezler. Ancak m.12/ f. 2 ile bu hükme Bakanlar Kurulu kararı ile istisna tanınabileceği düzenlenmiştir. Bu karar aleyhine adli ve idari kaza mercilerine müracaat yapılamayacaktır.

Öte yandan Petrol Kanunu m. 87 hükmü petrol hakkı sahibinin taşınmaz edinme olanağını düzenlemiştir. Madde, petrol hakkı sahibine petrol ameliyatı için gerekli arazinin kullanma hakkının anlaşma veya kamulaştırma yoluyla iktisabına olanak tanımıştır. Arazi sahipli ise, kamulaştırma halinde kuru mülkiyeti hazine adına kaydedilecek, kullanma hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen petrol hakkı sahibine verilecektir. Arazi sahipsiz ise arama ruhsatnamesine, işletme ruhsatnamesine veya belgeye kaydedilmek suretiyle iktisap edilebilecektir. Anlaşmaya dayalı kullanma hakkının üç yıldan fazla sürmesi halinde malike taşınmazın kamulaştırılmasını isteme hakkı tanınmıştır. Kanunlarda aksine hüküm bulunmamak kaydı ile petrol hakkı sahibine özel mülkiyet konusu arazinin sahibi ile anlaşmak suretiyle mülkiyetini iktisap hakkı tanınmıştır²⁸².

²⁸¹ Kanun metni için bkz. 16.03.1954 tarihli, 8659 sayılı RG.

²⁸² **Ekşi**, Taşınmaz, s. 59; **Çelikel/ Gelgel**, s. 252; **Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını**, s. 29.

d. Petrol Piyasası Kanunu

5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun²⁸³ amacı; yurt içi ve yurt dışı kaynaklardan temin olunan petrolün doğrudan veya işlenerek güvenli ve ekonomik olarak rekabet ortamı içerisinde kullanıcılara sunumuna ilişkin piyasa faaliyetlerinin şeffaf, eşitlikçi ve istikrarlı biçimde sürdürülmesi için yönlendirme, gözetim ve denetim faaliyetlerinin düzenlenmesini sağlamaktır. Kanun; petrole ilişkin piyasaların sağlıklı ve düzenli işlemelerinin sağlanmasına ve geliştirilmesine yönelik; düzenleme, yönlendirme, gözetim ve denetim işlemlerini kapsamaktadır. Kanuna göre petrol ile ilgili; rafinaj, işleme, madeni yağ üretimi, depolama, iletim, serbest kullanıcı ve ihrakiye faaliyetlerinin yapılması ve bu amaçla tesis kurulması ve/veya işletilmesi; akaryakıt dağıtımı, taşınması ve bayilik faaliyetlerinin yapılması için lisans alınması zorunludur. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, lisans alma zorunluluğuna muafiyet getirebilecektir. Lisans kapsamındaki faaliyetlerde bulunacak özel hukuk tüzel kişileri Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir. Türkiye'de piyasa faaliyetlerinde bulunan ve yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişileri, Türk parasının kıymetini koruma hakkındaki mevzuata göre Türkiye'deki faaliyetleri bakımından Türkiye'de yerleşik sayılırlar. Buna göre yabancı devlet mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişilerine de Kanun kapsamında lisans verilmesi mümkündür (m.3).

Lisans hakkı sahibinin petrol tesisleri için gerekli arazi, arsa ve binalara ilişkin hak veya mülkiyet edinmeleri Kanun m. 11'de düzenlenmiştir. Kanun m. 11/ a hükmüne göre Petrol Piyasası Kanunu kapsamındaki tesisler için gerekli arazi, arsa ve binalara ilişkin hak veya mülkiyet edinimlerinin öncelikle anlaşma yoluyla yapılması esastır. Bu Kanunda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde; Rafineri ve lisanslı depolama tesislerine, iletim hatlarının mecralarına isabet eden arazi ve arsalarda irtifak hakkı tesisine ve bu hatların ayrılmaz parçası durumunda bulunan diğer binalar ve civarına isabet eden taşınmazlara, işleme tesislerinden Kurumca belirlenecek olanlara ilişkin edinimler Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dâhilinde kamulaştırma yoluyla da yapılabilir. Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti Hazineye, kullanma hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen lisans sahibine ait olur. Kullanma hakkı tapu siciline kaydedilmek suretiyle lisans sahibi adına yapılır ve

²⁸³ Kanun metni için bkz. 04.12.2003 tarihli, 25322 sayılı RG.

bunlar lisansın bir parçası olup lisans müddetince devam eder. Lisansın sona ermesi veya iptali halinde, lisans sahiplerince ödenmiş bulunan kamulaştırma bedelleri iade edilmez. Bu konuda Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca verilecek kamulaştırma kararı kamu yararı kararı yerine geçer ve müteakip işlemler Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

e. Elektrik Piyasası Kanunu

4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu²⁸⁴, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin hisse oranları konusunda bir sınırlama getirmiştir. Özelleştirme başlıklı m.14/ f. 3 hükmü uyarınca; özelleştirme uygulamaları çerçevesinde Kanunda belirtilen piyasa faaliyetlerinde yer alan gerçek ve tüzel kişilerden, yabancı gerçek ve tüzel kişiler, elektrik üretim, iletim ve dağıtım sektörlerinde, sektörel bazda kontrol oluşturacak şekilde pay sahibi olamazlar.

Kanun m. 15/ c hükmü kamulaştırma başlığı altında Kanunda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar çerçevesinde kamulaştırma yapılabileceğini düzenlemiştir. Bu konuda Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilecek lüzum kararı kamu yararı yerine geçecek ve Bakanlık onayı ile yürürlük kazanacaktır. Elektrik piyasasında üretim, dağıtım ve iletim faaliyetlerinde bulunan veya bulunacak tüzel kişilerin Kurumdan kamulaştırma talep etmeleri halinde, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca kamulaştırmaya karar verildiği takdirde kamulaştırma işi Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca yapılır. Bu durumda kamulaştırma bedeli ile söz konusu kamulaştırmadan doğabilecek tezyid-i bedeller ilgili tüzel kişi tarafından ödenir. Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti Hazineye; kullanım hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen tüzel kişiye ait olur. Kullanım hakları, ilgili lisans veya sözleşmenin bir cüzü olup geçerliliği bunların geçerlilik süresi ile sınırlıdır. Lisansların sona ermesi veya iptali halinde, tüzel kişilerce ödenmiş bulunan kamulaştırma bedelleri iade edilmez.

²⁸⁴ Kanun metni için bkz. 20.02.2001 tarihli, 24335 sayılı RG.

f. Bankacılık Kanunu

5411 sayılı Bankacılık Kanunu²⁸⁵ m. 6'ya göre yurt dışında kurulmuş bir bankanın Türkiye'deki ilk şubesinin açılmasına²⁸⁶, öngörülen şartların yerine getirilmesi kaydıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun en az beş üyesinin aynı yöndeki oyuyla alınacak kararlar ile izin verilmektedir. Bankacılık Kanunu'nun m. 57 bankaların ve dolayısıyla yurt dışında kurulmuş bir bankanın Türkiye'deki şubesinin taşınmaz mal edinimini düzenlemektedir. Hüküm uyarınca, bankaların taşınmazlarının net defter değerleri toplamı öz kaynaklarının yüzde ellisini aşmamalıdır. Bu hesaplamada, değerlendirme veya enflasyon düzeltmesine bağlı olarak oluşan ve gayrimenkul hesabına eklenen değer artışları yüzde elli oranında dikkate alınmaktadır. Diğer yandan bankalar ticaret amacıyla taşınmaz alım ve satımı ile uğraşamayacak, ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç olmak üzere ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara katılamayacaklardır. Dolayısıyla yurt dışında kurulmuş bir bankanın Türkiye'deki şubesi sadece kendi bankacılık faaliyetlerini gerçekleştirebilmek amacıyla taşınmaz mal edinebilecektir.

1 Kasım 2006 tarihinde yayımlanan Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına ve Alacaklarından Edindikleri Emtia ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, Bankacılık Kanunu m. 57 hükmüne dayanak olarak çıkartılmış olup Yönetmelik m. 5 uyarınca bankalar, alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları varlıkları edinme gününden itibaren üç yıl içinde elden çıkarmak zorundadır. Bankaların, alacaklarından dolayı edindikleri taşınmazları, Bankacılık Kanunu m. 57'de belirtilen sınırı ve bankacılık işlerini yürütebilmek için ihtiyaç duydukları sayı ve büyüklüğü aşmamak kaydıyla kendi kullanımları için tahsis edebilmeleri Bankacılık Devlet Denetleme Kurumu'nun iznine bağlı tutulmuştur. Bu hükümden de anlaşılacağı üzere bankaların alacakları nedeniyle edindikleri taşınmazlara belli şartlar çerçevesinde malik olabilmeleri mümkün kılınmıştır.

²⁸⁵ Kanun metni için bkz. 19.10.2005 tarihli, 25983 sayılı RG.

²⁸⁶ Merkezi yurtdışında bulunan bankanın Türkiye'de şube açabilmesi için gerekli şartlar için bkz. Bankacılık Kanunu m. 9.

g. Endüstri Bölgeleri Kanunu

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu²⁸⁷, yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye'de yatırıma yönlendirme ve yabancı sermaye girişinin artırılmasını sağlamak üzere endüstri bölgelerinin kurulması, yönetim ve işletilmesine ilişkin esasları düzenlemek amacıyla kabul edilmiştir.

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

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

Endüstri bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arazi ve arsaların yatırım faaliyetlerine tahsisi amacıyla acele kamulaştırma yapılabilmektedir. Kanun m. 4/ C hükmünce; münferit bir sanayi yatırımı gerçekleştirmek amacıyla, yatırımı gerçekleştirecek yerli ve/veya yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu üzerine

²⁸⁷ Kanun metni için bkz. 09.01.2002 tarihli, 24645 sayılı RG.

Bakanlığın uygun gördüğü alanların, Kurulun değerlendirmesinin ardından Bakanlar Kurulunca bu Kanun kapsamında münferit yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilebilir. Bu fıkra uyarınca tahsis edilebilecek yerlerde, en az yetmiş beş trilyon Türk Lirası yatırım yapılacak olması, söz konusu faaliyet için ileri teknoloji kullanılması, kurulacağı alanın en az yüz elli bin metre kare büyüklüğünde olması koşulları aranır. Yatırım tutarı her yıl, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca Maliye Bakanlığınca belirlenecek yeniden değerlendirme oranında artırılır. Yerli ya da yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin Bakanlığa başvurusunun ardından, Bakanlık yer incelemesi yapar ve incelenen alana ilişkin değerlendirme raporunu Kurula sunar. Sunulan değerlendirme raporu üzerine söz konusu alanın Kurul tarafından yatırıma uygun bulunması durumunda, ÇED mevzuatı uyarınca ÇED olumlu kararı veya ÇED gerekli değildir kararının alınmasının ardından alanın, Bakanlar Kurulu kararı ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 27 uyarınca acele kamulaştırma yapılabilmesi kaydıyla yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilir. Ayrıca, Bakanlıkça da uygun görülmesi halinde, münferit yatırım yeri olarak ilan edilen arazi, bedeli ilgili yatırımcı tarafından karşılanmak suretiyle de kamulaştırılabilir. Bu alanların kamulaştırılmasından sonra Hazine adına tescili yapılır ve yatırımcı lehine bedelli veya bedelsiz olarak Maliye Bakanlığı tarafından irtifak hakkı tesis edilir.

Kanun Geçici m. 2 hükmü çerçevesinde, üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunan, gerçek ya da tüzel kişilere ait olan ve Endüstri Bölgeleri Kanunu'na göre ilan edilebilecek özel endüstri bölgelerinde ise kamulaştırma yapılamamaktadır. Böyle bir bölgenin yönetim ve işletmesinden mülk sahibi gerçek ya da tüzel kişiler sorumlu olacaktır. Bu nedenle, Endüstri Bölgeleri Kanunu m. 4 uyarınca yabancı gerçek ya da tüzel kişilere bir irtifak hakkı tanınması söz konusu olmayacaktır. Dolayısıyla özel endüstri bölgelerinde önceden taşınmaz edinmiş olan yabancı gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyet hakkının bu hükümlerle korunduğu görülmektedir²⁸⁸.

h. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu

Türkiye'de yabancı yatırımların teşvik edilmesi, doğrudan yatırımların özendirilmesi ve yabancı yatırımcıların haklarının korunması amacıyla 4875 sayılı Doğrudan

²⁸⁸ Kocasakal, s. 897.

Yabancı Yatırımlar Kanunu²⁸⁹ kabul edilmiştir. Gelişmekte olan bir ülke olan Türkiye, kaynak ihtiyaçlarını yabancı sermaye yatırımları ile karşılama politikasına yöneldiği için bu hususta yasal düzenlemeler yapma yoluna girmiştir. Nitekim yabancı sermaye, yatırımın yapıldığı ülkeye çok çeşitli faydalar sağlayabileceği gibi ülkeye yeni yatırımların yapılması ve yeni teknolojilerin getirilmesi, yeni istihdam alanlarının açılması gibi faydaları da beraberinde getirecektir. Bir ülkeye yatırım yapan yabancı sermaye yatırımcısının çeşitli amaçları vardır. Bunlar kar sağlamak, kalkınmakta olan ülke piyasasına girerek bu piyasaya hakim olmak, kalkınmakta olan ülkedeki ham maddeleri kontrol altında tutup bunları işleyerek dünya piyasasına sürmektir²⁹⁰. Yabancı sermayenin Türkiye'ye gelmesini sağlamak için bu yatırımcılara belli kolaylıkların tanınmasına yönelik mevzuatımızda bazı değişiklikler ve yenilikler yapılmıştır.

İlk olarak yabancı sermayenin Türkiye'ye getirilmesi amacıyla 18.01.1954 tarihinde 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu yürürlüğe girmiştir. Ancak dönemin şartlarına göre oldukça radikal düzenlemeler içeren ve yabancı sermayenin ülkeye getirilmesi hususunda birçok önemli esası ilk kez kabul eden Kanunun, yatırım ortamının gelişmesi, yeni ihtiyaçların gündeme gelmesi ve Avrupa Birliği'ne uyum çalışmalarının bir sonucu olarak yetersiz kaldığı fark edilmiştir. Ayrıca bu Kanun'da yabancı sermaye kavramının geniş kapsamlı olmaması da mevzuatta değişiklik yapılması gereksinimini doğurmuştur. Bu nedenle 17.06.2003 tarihinde 4875 sayılı DYYK yürürlüğe girmiş ve YSTK yürürlükten kalkmıştır. DYYK m. 5 /a hükmü uyarınca YSTK'ya tabi olmak üzere kurulan şirketler kazanılmış hakları saklı kalmak kaydıyla DYYK'ya tabi olacaktır ve eski kanuna yapılan atıflar DYYK'nun ilgili hükümlerine yapılmış sayılacaktır.

DYYK ile, YSTK'dan farklı olarak iki temel yenilik getirilmiştir. Bunlardan ilki, doğrudan yabancı yatırımlar için YSTK'da öngörülen izin ve onay sisteminden vazgeçilip bilgilendirme sistemine geçilmiş olmasıdır. Buna göre artık yabancı sermayeli şirketlerin ve şubelerinin kurulması için Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü'nden izin alınmayacaktır. Aynı şekilde yerli şirketlere yabancıların iştirakinde, şirket faaliyet konusunun değişikliğinde, sermaye artışı ve hisse

²⁸⁹ Kanun metni için bkz. 17.06.2003 tarihli, 25141 sayılı RG.

²⁹⁰ Gökyayla/ Süral, s. 132.

devrinde, dolaylı iştiraklerde izin söz konusu olmayacaktır²⁹¹. İkinci olarak ise yatırım ve yatırımcı tanımlarının kapsamının genişletilerek uluslararası standartlardaki tanımlara uydurulmuş olmasıdır. Yabancı Yatırım kavramı DYYK m. 2/a hükmünde gerçek ve tüzel kişiler açısından ayrı ayrı ele alınmıştır. Buna göre; yabancı ülke vatandaşlığına sahip gerçek kişilerle yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları Kanun kapsamında yabancı yatırımcı olarak muamele görecektir. Kanun, YSTK düzenlemesinden farklı olarak yurt dışında yerleşik Türk vatandaşlarını da kapsamına almıştır²⁹². DYYK, yabancı yatırımcı olarak tüzel kişileri, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ve uluslararası kuruluşlar olarak tanımlamıştır. DYYK, tüzel kişilerin yabancı niteliği taşıması için kuruluş yeri kıstasını ele almış ve yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş olmayı yabancı sayılma için yeterli görmüştür. Burada Kanun her ne kadar tüzel kişiler ifadesini kullanmış olsa da bunun ticari ortaklıklar olarak anlaşılması gerekmektedir. Zira ticaret ortaklıkları dışındaki dernek ve vakıfların özellikleri gereği yatırım faaliyetine girişmeleri söz konusu değildir²⁹³. Ayrıca tüzel kişiliği olmayan adi şirketler açısından da söz konusu hükmün uygulanması mümkün olmayacaktır. Zira adi şirketlerin ortaklarından ayrı tüzel kişilikleri olmadığından bir taşınmazın adi şirket adına tapu siciline tescili mümkün değildir.

Doğrudan yabancı yatırım, Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce doktrinde; taşınır veya taşınmaz varlıkların bir ülkeden başka bir ülkeye, bu varlıkların sahibinin kısmen veya tamamen denetimi altında, o ülkenin refahını artırmak için kullanımı amacıyla transferi olarak tanımlanmaktadır²⁹⁴. Fakat DYYK'nun yürürlüğe girmesiyle doğrudan yabancı yatırım tanımı m. 2/b hükmünde ayrıntılı bir biçimde kaleme alınmıştır. Buna göre;

“Doğrudan yabancı yatırım: Yabancı yatırımcı tarafından,

²⁹¹ **Sibel Özel**, “Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Üzerine Bir Değerlendirme” (Yabancı Yatırımlar), MHB, Sayı 1-2, 2003, s. 601; **Aysel Çelikel**, “Yabancı Yatırımların Teşviki Amacıyla Yapılan Yeni Yasal Düzenlemeler” (Yabancı Yatırımlar), MHB, Sayı 1-2, 2003; s. 165; **Çelikel**, Yeni Esaslar, s. 212.

²⁹² DYYK Uygulama Yönetmeliği m. 10 hükmünde yurt dışında ikamet ettiğini çalışma veya ikamet izniyle belgeleyen Türk vatandaşlarının yabancı yatırımcı sayılacakları belirtilmiştir.

²⁹³ Burada tüzel kişiliğe sahip şirketlerden bahsedildiği için yabancıların Türkiye’de kurdukları adi şirketler taşınmaz edinmeyeceklerdir. Konsorsiyum, iş ortaklığı, adi şirket, ortak girişim gibi isimler altında sözleşmeye dayalı olarak kurulan ve Türk Ticaret Kanunu’nda düzenlenen şirketlerin belirgin niteliklerini taşımayan ortaklıklar Kanun’un uygulaması bakımından adi şirket sayılacaklarından bu gibi ortaklıklar Türkiye’de DYYK’nın tanıdığı serbestlikten yararlanarak taşınmaz edinmeyeceklerdir. Bkz. DYYK Uygulama Yönetmeliği m. 9.

²⁹⁴ **Bilgin Tiryakioğlu**, Doğrudan Yatırımların Uluslararası Hukukta Korunması, Ankara 2003, s. 10.

1) *Yurt dışından getirilen;*

- *Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasına alım satımı yapılan konvertibl para şeklinde nakit sermaye,*
- *Şirket menkul kıymetleri (Devlet tahvilleri hariç),*
- *Makine ve teçhizat,*
- *Sinaî ve fikrî mülkiyet hakları,*

2) *Yurt içinden sağlanan;*

- *Yeniden yatırımda kullanılan kâr, hâsılat, para alacağı veya malî değeri olan yatırımla ilgili diğer haklar,*
- *Doğal kaynakların aranması ve çıkarılmasına ilişkin haklar,*

Gibi iktisadî kıymetler aracılığıyla;

- i) *Yeni şirket kurmayı veya şube açmayı,*
- ii) *Menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az % 10 hisse oranı ya da aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olmayı ifade eder”.*

Doğrudan Yabancı Yatırımlara ilişkin esaslar DYYK m. 3 hükmünde ayrıntılı olarak sayılmıştır. Taşınmaz edinimi de bunlardan biridir. DYYK m. 3/d, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinmelerini serbest bırakmıştır. Bu hüküm, yabancı yatırımcıların Türkiye’de taşınmaz edinimiyle ilgili değildir. Burada söz konusu olan yabancı yatırımcının Türkiye’de kurduğu veya iştirak ettiği bir şirketin taşınmaz edinme imkanıdır. Bir başka deyişle Kanun, yabancı gerçek ve tüzel kişi yatırımcının Türkiye’de taşınmaz mal edinmesiyle ilgili herhangi bir açıklık getirmemiş; TTK hükümlerine göre Türkiye’de kurulan bir Türk şirketinin Türkiye’de taşınmaz edinme konusundaki hak ehliyeti meselesini ayrı bir hükümle düzenlemiştir. Nitekim önceki YSTK hükümlerinde de bu yönde bir açıklık bulunmamaktaydı. YSTK m. 10 hükmünde yer alan yerli teşebbüsle yabancı sermayeli teşebbüs arasındaki eşit muamele esası, taşınmaz edinimini de kapsar şekilde yorumlanabiliyordu.

DYYK'nın yürürlük kazanmasından sonra ve bugün de yabancı yatırımcılar Türkiye'de taşınmaz edinebilmek için Tapu Kanunu hükümlerine tabi olmaktadır.

Türk vatandaşlarına açık olan tüm bölgelerde yabancı ortaklı şirketlerin taşınmaz mal edinebileceklerine ilişkin m. 3/d hükmü, Kanun'un amaçlarını gösteren m.1 hükmünde belirtildiği üzere yabancı yatırımların özendirilmesi ve yabancı yatırımcıların haklarının korunmasına hizmet etmektedir. Ancak bu madde hükmünün iptali için dönemin ana muhalefet partisi mensupları tarafından Anayasa Mahkemesi'ne yapılan başvuru neticesinde hüküm, Anayasa Mahkemesi tarafından 11.03.2008 tarihli, 2003/71 E., 2008/79 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir²⁹⁵.

İptal başvurusunda; 4875 sayılı Kanunun karşılıklılık aramaksızın yabancı yatırımcılara Türkiye'de şirket kurmak veya Türkiye'de kurulmuş şirketlere iştirak etmek suretiyle, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mal edinmek hakkı tanıyarak, bu eşitliği ve dengeyi bozmuş olduğu; Anayasa'nın başlangıç hükümlerine aykırı bir durumun ortaya çıkmasına yol açıldığı savunulmuştur. Öte yandan karşılıklılık aranmaksızın, Türkiye'de belli ölçüde yatırım yapma, belli sayıda Türkiye Cumhuriyeti vatandaşını işçi olarak çalıştırma veya yatırım alanı bakımından Türkiye'de taşınmaz edinmenin zorunlu olması gibi koşullar konulmadan yabancı yatırımcılara Türkiye'nin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına açık olan her bölgesinde taşınmaz edinme hakkı tanınmasında bir kamu yararı ve ülkeye olumlu bir katkının olmadığı ileri sürülmüştür. Ayrıca; yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde karşılıklılık koşulu olmaksızın veya kamu yararı ve ülke güvenliği açısından belli alanlar dışlanmadan ve miktar bakımından sınırlama yapılmaksızın taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmelerine imkan sağlayan 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu m. 3/d hükmünün; Anayasa m. 3 ile Anayasa'nın Başlangıç kısmının 1 ve 5 inci paragraflarında yer alan Türkiye Devletinin ülkesi ve milletiyle bölünmez bütünlüğü ilkesine de aykırı olduğu; zira bu düzenlemenin yabancıların kolayca satın alma yoluyla ülke topraklarını ele geçirmelerine imkan verdiği iddia edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi, DYYK m. 3/d hükmünü yabancı yatırımcıların taşınmaz edinimi ile ilgili bir düzenleme olarak görmüş; iktisap amacı, kullanım şekli ve

²⁹⁵ Karar metni için bkz. 16.04.2008 tarihli, 26849 sayılı RG.

devrine ilişkin esas ve usulleri belirlenmeden getirilen serbestliği Anayasa'ya aykırı bulmuştur. Anayasa Mahkemesi iptal gerekçesinde; “*Dava konusu yasa kuralıyla yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinmeleri serbesttir denilmiştir. Hukuk devletinin yukarıda belirtilen işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi bağlamında milli ekonominin ulusal çıkarlar doğrultusunda düzenlenebilmesi için yabancı yatırımcıların edineceği taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hakların iktisap amacı, kullanım şekli ve devrine ilişkin esas ve usullerin Yasada belirlenmesi gerekirken bu yönde hiçbir düzenleme yapılmamış olması belirsizliklere yol açmakta ve yabancı yatırımcılara sınırsız bir şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinme olanağı tanınmaktadır. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa’nın 2. maddesine aykırıdır; İptali gerekir.*” gerekçesiyle hükmün iptaline karar vermiştir. Doktrinde bir görüşe²⁹⁶ göre Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararına katılmak mümkün değildir, zira iptal edilen düzenlemeye konu serbestlik Türkiye’de kurulan veya iştirak edilen şirketler için söz konusudur. Bu itibarla yasadaki bu düzenlemenin yerli şirketlerle sınırlı olduğu ve bir yenilik getirmediği aşıkâr iken Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararı ve dayandığı gerekçe yersizdir. Zaten yabancı şirketlerin DYYK’dan yararlanarak taşınmaz edinmeleri mümkün değildir. Kanaatimizce de DYYK ile getirilen ve daha sonra iptal edilen düzenlemenin Türkiye’de kurulmuş şirketlere ilişkin olmasından ve Türk Hukukuna göre bu şirketlerin Türk şirketi sayılmasından ötürü; DYYK m. 3/d hükmü ile yabancılara ülke topraklarında sınırsız bir hak bahşedildiği söylenemeyecektir.

Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararından sonra yabancı sermayeli ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinme esas ve koşulları Tapu Kanunu m. 36’da düzenlenmiştir. Esasen Tapu Kanunu m. 36/ f. 1 hükmü, iptal edilen DYYK m.3/d hükmünden çok da farklı değildir. Buna göre yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler. Tapu Kanunu m. 36’da DYYK m. 3/d’den farklı olarak “ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek” amacına ilişkin kısıtlamanın getirildiğini görüyoruz. Bu şekilde edinilen taşınmazların Türkiye’de kurulu bulunan bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli

²⁹⁶ **Sarı**, s. 122.

sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da aynı esas geçerlidir. Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli şirketlerin tasfiyesi halinde şirketin sahip olduğu taşınmazın şirket ortağı yabancı gerçek kişiler veya yurt dışında kurulu yabancı ticaret şirketleri tarafından edinilmek istenmesi halinde 35 inci madde hükümleri uygulanacaktır.

Tapu Kanunu m. 36'nın uygulanmasına yönelik olarak 12.11.2008 tarihinde Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik çıkarılmıştır. Yönetmelik'te Türkiye'de yabancıların kurduğu veya iştirak ettiği tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz edinmesine ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir. Buna göre taşınmaz edinmek isteyen şirket, taşınmazın bulunduğu yerdeki Valiliğin İl Planlama Komisyon Müdürlüğü'ne başvuruda bulunacaktır. Yönetmelik m. 5 uyarınca, valilik tarafından başvurunun incelenmesinde iki temel nokta nazara alınacaktır. Bunlardan ilki şirketin ana sözleşmesindeki faaliyet konusu çerçevesinde talebin değerlendirilmesidir. İkincisi ise edinilecek taşınmazın askeri bölge ve güvenlik bölgesi sınırları içinde kalıp kalmadığının tespitidir. Tapu Kanunu m. 36 / f. 2 uyarınca bu şirketlerin askeri bölgeler ve güvenlik bölgelerinde taşınmaz edinimi Genelkurmay Başkanlığı'nın veya Valiliklerin iznine tabi tutulmuştur. Bu şirketlerin edinmiş olduğu taşınmazlar sadece şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanları çerçevesinde kullanılacaktır. Faaliyet konuları çerçevesinde kullanılmadığı İl Planlama Komisyonunca tespit edilen taşınmazlar Yönetmelik m. 14 uyarınca tasfiye edilecektir²⁹⁷.

Kısaca özetlemek gerekirse, yabancı yatırımcıların kurdukları veya iştirak ettikleri Türk şirketlerinin taşınmaz edinmesine ilişkin DYYK m.3/d hükmünün iptal edilmesiyle doğan yasal boşluğun, Tapu Kanunu m. 36 hükmüne 03.07.2008 tarihinde 5782 sayılı Kanun'la getirilen düzenleme ile doldurulduğu söylenebilecektir.

²⁹⁷ Bkz. Bölüm V/B/2/a.

VI. KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ

Türk hukukunda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmelerine ilişkin tarihsel süreç ve günümüzde geçerli olan mevzuat hükümlerine önceki bölümlerde geniş bir biçimde yer vermiş bulunmaktayız. Çalışmamızın son kısmını oluşturan bu bölümde, karşılaştırmalı hukukta bilhassa da Avrupa Birliği ve diğer bazı ülke hukuklarında yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin düzenlemelere yer verilecektir.

Avrupa Birliğine üye ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin olarak her ülkenin kendi sosyal, siyasi, coğrafi, ekonomik ve ülke güvenliği gibi çeşitli nedenlerle benimsediği uygulamalar bulunmaktadır. Bazı ülkeler yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda kanuni engel getirmedikleri gibi bazı ülkelerin yabancılar hukuku mevzuatında yabancıların taşınmaz edinmesi kanuni kısıtlamalara tabi tutulmuştur.

İngiltere, yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda kanuni engel getirmeyen ülkelerdendir. AB üyesi olup olmaması önem arz etmeksizin tüm gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mal edinimi serbesttir. Fakat mevzuat hükümlerinde, yabancıların taşınmaz ediniminde kraliyet ailesine ait mülklere, ulusal park ve bahçelerin korunmasına, askeri amaçlarla kullanılan alanlara, sivil havacılığa tahsis edilmiş olan alanlara ilişkin bazı kısıtlamalar getirilmiş bulunmaktadır²⁹⁸.

İtalya'da da genel ilke olarak AB üyesi olsun olmasın tüm gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mal edinim serbestisi getirilmiştir. Öte yandan “*İtalya’da bir işverene bağlı olarak çalışmak, müstakil iş sahibi olmak, ikâmet etmek*” gibi bazı koşullar ile köy sınırları içinde taşınmaz edinimlerinde otuz hektarı geçmeme ve sahip olunduktan sonrası için de taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunmayı sınırlayan yasal düzenlemeler (örneğin; tarla ise üzerine bina inşa edilemeyeceği, yabancı ise oturma izni almadan ikamet edilemeyeceği gibi) bulunmaktadır²⁹⁹.

²⁹⁸ Mutlu, s. 269.

²⁹⁹ Mutlu, s. 269.

Danimarka'da AB üyesi olup olmadığına bakılmaksızın yazlık veya ikinci ev olarak kullanılmamak koşuluyla ancak sürekli oturma iznine sahip veya ülkede beş yıl ikamet etmiş olanlar taşınmaz mal edinebilmektedir. Bu şartları taşımayanlar, ancak Adalet Bakanlığı'nın izni ile ve asıl mesken olarak kullanılmak koşuluyla taşınmaz mal edinebilmektedirler. Miras, müşterek taşınmaz malın taksimi ve bağışlama yoluyla taşınmaz edinme ise izne tabi değildir. Tüzel kişiler de aynı kurallara tâbi tutulmaktadır³⁰⁰. Türkiye ile Danimarka Cumhuriyeti arasında 31.05.1930 tarihinde akdedilen İkamet, Ticaret ve Seyrisefain Mukavenamesi bulunmaktadır³⁰¹.

İrlanda'da AB üyesi olsun veya Avrupa Ekonomik Alanı'na dahil ülkelerde daimi ikâmetgâhı bulunan gerçek kişiler ile bu ülkelerin sınırları içinde kurulmuş tüzel kişiler taşınmaz mal edinebilmektedir. AB üyesi veya Avrupa Ekonomik Alanı'na dahil ülkelerde daimi ikâmetgâhı bulunmayan gerçek kişiler ile bu ülkelerin sınırları dışında kurulmuş tüzel kişiler sadece il ve ilçe merkezlerinde taşınmaz mal edinebilmekte, il ve ilçe merkezleri dışında ancak Tarım Bakanlığı'na bağlı arazi dairesinin izni ile taşınmaz mal edinebilmektedirler³⁰².

Avusturya'da AB üyesi ülkeler dışındaki ülke vatandaşları ile tüzel kişilerin taşınmaz edinmesi izne bağlı tutulmuştur. Sınırlamalar eyalet yasaları ile getirilmiş olup, bu düzenlemelerde tüzel kişilere ve tarım arazilerine ilişkin çeşitli sınırlayıcı hükümler bulunmaktadır³⁰³. Türkiye ile Avusturya arasında 28.01.1924 tarihinde bir ikamet sözleşmesi imzalanmıştır. Buna göre Avusturya tabiyetli gerçek kişilerin Türkiye'de bulunan taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olabilecekleri ve bunlar üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabilecekleri düzenlenmiştir³⁰⁴.

Portekiz'de Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın gerçek ve tüzel tüm kişilerin taşınmaz mal edinimi belirli sınırlamalara tâbi olarak tanınmıştır. Devletin

³⁰⁰ Fendoğlu, s. 63.

³⁰¹ 24.06.1931 tarihli, 1528 sayılı RG. Bu sözleşmenin 2. maddesi uyarınca sözleşmenin taraflarından her birinin tebaası, diğerinin ülkesinde karşılıklı mevzuatta yer alan ahval müstesna olmak kaydıyla en ziyade müsaadeye mazhar millet devlet tebaaları ile aynı şartlar altında ve ülkenin kanun ve nizamlarına uygun olarak taşınmaz mal ihraz, tasarruf ve ferağ etmek hakkını haizdir. Adı geçen devlet vatandaşları, aynı şartlar altında taşınmaz mallarını satma, bağışlama, devir, evlenme, vasiyet ve tevarüs suretiyle veya herhangi bir suretle serbestçe elden çıkarılabilecektir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Sargın, s. 162.

³⁰² Mutlu, s. 269.

³⁰³ Fendoğlu, s. 63.

³⁰⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. Sargın, s. 160.

mülkiyetindeki kamu malları; su, hava, maden kaynakları; tarihi, kültür, sanat eseri ve anıtları; askeri nitelikli bölgeler; deniz kıyıları ve plajlarda ise Avrupa Birliği üyesi olsa dahi hiçbir yabancı gerçek ve tüzel kişinin taşınmaz mal edinmesi mümkün değildir³⁰⁵.

Finlandiya’da “Aland Adaları” bölgesinde AB üyesi olsun veya olmasın tüm yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimi kısıtlanmıştır. Ancak bunun dışındaki yerler için taşınmaz mal edinimi yabancılar için mümkündür³⁰⁶.

İsveç’te, yabancıların tarım arazilerinde taşınmaz mal edinmesinin önü kapanmıştır. AB üyesi olsun olmasın tüm yabancı gerçek ve tüzel kişilerin tarıma elverişli araziler ile kiralamak amacıyla bina edinimleri, taşınmazın bulunduğu valilikten izin alınması koşuluyla kısıtlanmıştır³⁰⁷.

İsviçre’de bir yabancıların taşınmaz edinmesi çeşitli sınırlamalara tabidir. Öncelikle yabancı kişi taşınmazın bulunduğu kantonun bu konudaki yetkili makamından izin almak zorundadır. Taşınmaz edinilebilecek yerler tatil bölgeleri ve tatil amaçlarıyla sınırlı olmalıdır. Yabancıların yatırım amacıyla İsviçre’de taşınmaz edinmelerine cevaz verilmemiştir. Edinilecek taşınmaz yalnızca bir aileye münhasır bir projeye sınırlıdır. Bir başka deyişle bir aile mensubu fertler İsviçre’de başka taşınmazlar satın alamayacaklardır. Ayrıca Kanton makamları bu koşulların yanı sıra bazı ek koşulları da her somut olayda öne sürebilecektir³⁰⁸.

Polonya’da, sadece AB üyesi ve Avrupa Ekonomik alanına dâhil ülkeler için olmak üzere taşınmaz mal edinme olanağı kısıtlamalarla tanınmıştır. Polonya’nın AB’ye tam üye olduğu 1 Mayıs 2004 tarihinden başlamak üzere tarım arazileri için on iki yıl, ikinci ev içinse beş yıllık bir süreyle Avrupa Birliği ve Avrupa Ekonomik alanına dâhil ülkeler için izin koşulu vardır (Polonya, tarım arazisi satın alma konusunda on sekiz yıllık geçiş süreci talep etmiş, ancak on iki yıllık geçiş süreci tanınmıştır). Diğer üçüncü ülke vatandaşları içinse, daimi olarak İçişleri Bakanlığı ve ihtiyaç

³⁰⁵ Mutlu, s. 269.

³⁰⁶ Mutlu, s. 270.

³⁰⁷ Fendoğlu, s. 63.

³⁰⁸ İsviçre’nin oldukça küçük nüfusa sahip olması ve Avrupa’nın rüya şehri olması özelliğini kaybetmemesi sebebiyle yabancı nüfusunun çoğalmaması amacına yönelik politikalar yabancılar hukukuna egemen olmuştur. Gelgel, s. 418.

duyulması halinde Savunma ve Tarım Bakanlıklarının görüş ve izinlerine tabidir. Ayrıca yasa gereğince İçişleri Bakanlığı, yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin dökümlü listeleri her yıl düzenli olarak meclise sunmaktadır. Bundan başka ülke güvenliği ile ilgili hassas bir durumun ortaya çıkması halinde kanun ve yönetmelikte öngörülme, ulusal güvenlikle ilgili mevzuat çerçevesinde yabancıların taşınmaz mal edinimine başka sınırlamalar getirilmesi de mümkündür³⁰⁹.

Estonya'da AB üyesi olsun olmasın tüm ülke vatandaşları için sınırlama söz konusudur. Yabancı tüzel kişilere her türlü arazinin devri, idari makamların iznine bağlıdır. Bu kısıtlamalardan sadece Avrupa Ekonomik Alanı'na dâhil ülke vatandaşı olup da son üç yıldır Estonya'da ikamet eden yabancılar ile edinilecek taşınmazın ilgili olduğu ticaret sicillerinde kaydı bulunan tüzel kişiler ve ülke dışında yaşamakta olsa da kendi vatandaşları muaf tutulmaktadır.

Slovakya'da AB üyesi olsun-olmasın tüm ülke vatandaşları için sınırlama söz konusudur. Slovakya'nın AB'ye tam üye olduğu 1 Mayıs 2004 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yedi yıllık geçiş süreci tanınmış ve gerektiğinde bunun üç yıl daha uzatılabilmesi öngörülmüştür. Geçiş süreci dışında ayrıca Slovakya'da belediye yerleşim sınırları dışında kalan ve tarım alanları fonu ile orman alanları fonuna dahil arazilerin mülkiyetinin yabancılarca edinilmesi mümkün bulunmamaktadır. Sadece Slovakya dışında yaşayan Slovak vatandaşları ile AB üyesi ülke vatandaşı olup geçici oturma hakkına sahip ve 1 Mayıs 2004 tarihini müteakip en az üç yıl süreyle mülkiyet edinimine konu olan araziye işlemiş gerçek veya tüzel kişiler ile bunların mirasçıları istisna edilmiştir³¹⁰.

Slovenya'da ülkenin tarım arazileri ile bunların dışında kalan kısımlarında yalnız AB ülkesi üyelerinin vatandaşları, üç yıldır Slovenya'da oturuyor olmak koşuluyla taşınmaz mal edinebilmektedir³¹¹.

Malta'da, beş yıl ikâmet etmemiş Malta ve AB vatandaşlarının ikinci konut edinimi izne bağlıdır. Diğer ülke vatandaşlarının ise her türlü edinimi Maliye Bakanlığı'nın iznine bağlıdır. AB üyesi ülkelerde kurulan ve faaliyet gösteren Malta'da beş yıl

³⁰⁹ Mutlu, s. 270.

³¹⁰ Mutlu, s. 270.

³¹¹ Fendoğlu, s. 64.

sürekli ikâmet etmiş AB vatandaşı tarafından kontrol edilen şirketler kuruluş amacına hizmet etmek üzere taşınmaz edinebilmektedirler³¹².

İspanya'da, taşınmazlar üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni hakların ediniminin ulusal güvenlik nedeniyle sınırlandırıldığı bölgeler; İspanya kıyıları, Katalanya, Cebelitarık, Kadiz Körfezi ve Fransa sınır bölgeleri, Kuzey Afrika'daki İspanyol topraklarıdır. İspanya kıyıları ile körfez ve sınır bölgelerinde kalan yerlerde taşınmaz edinimi, İspanyol vatandaşları için de askeri makamlardan izin alınmasını gerektirmektedir. Kuzey Afrika'daki İspanyol topraklarına ilişkin sınırlama ve yasaklar ise sadece AB üyesi devlet vatandaşı olmayan gerçek ve tüzel kişiler için geçerlidir. Bu sınırlamalar, hisselerinin %50'sinden fazlası AB üyesi devlet vatandaşı olmayan gerçek ve tüzel kişilere de uygulanmaktadır. İspanya'da yüzölçümü 82,2 km'den küçük adalar üzerinde AB üyesi ülke vatandaşları dışındaki, yabancıların mülk edinmelerine izin verilmemektedir. Diğer bölgelerde ise; yabancıların mülkiyetinde bulunan toplam alanın, o bölgenin yüzölçümünün %15'ini aşmaması gerekmektedir. Bu oran; Kadiz Körfezi ve Cebelitarık'ta %10, Kuzey Afrika'da %5'tir³¹³.

Macaristan'da yabancı gerçek ve tüzel kişiler tarım arazisi ve doğal koruma alanlarında taşınmaz mal edinmemektedir. Türkiye ile Macaristan arasında 1926 tarihinde imzalanan İkamet sözleşmesine göre her iki devlet tebaası birbirinin ülkesinde, kanun ve nizamlara uygun olarak en ziyade müsaadeye mazhar millet tebaasına ait aynı şartlar dahilinde taşınmaz malları ihraz, tasarruf, ferağ etme hakkını haizdir. Ancak Macaristan'da vatandaşların mülkiyet hakları kısıtlanmış, yabancıların iktisapları ise izin alma şartına bağlanmıştır. Buna bağlı olarak Macar tabiyetindeki gerçek kişiler, Türkiye'de izin almak şartıyla taşınmaz mal edinebileceklerdir³¹⁴.

Lüksemburg'da gerek AB üyesi, gerekse üçüncü ülke vatandaşlarının kentlerde ve kırsal kesimde taşınmaz mal alımları herhangi bir kısıtlama ve izne tâbi değildir.

³¹² Mutlu, s. 271.

³¹³ Gelgel, s. 420.

³¹⁴ Esmer, s. 570; Sargın, s. 166.

Litvanya’da AB üyesi olan kişiler hariç diğer yabancılara tarım arazilerinde taşınmaz mal edinme hakkı verilmemiştir³¹⁵.

Fransa’da yabancı gerçek kişiler, ikametgâhları Fransa’da olsun olmasın taşınmaz mal edinimi bakımından Fransız vatandaşlarıyla aynı şartlara tabi olmaktadır. Fransa, yabancıların taşınmaz edinimi konusunda kanuni engel getirmeyen ülkelerdendir. Bu ülkelerin yabancılar hukuku mevzuatında yabancıların taşınmaz edinmesi kanuni kısıtlamalara tabi tutulmamıştır³¹⁶.

Almanya’da taşınmaz mal tasarrufu konusunda yabancılara yönelik hiçbir yasal sınırlama ya da izin koşulu bulunmamaktadır. Ayrıca AB üye ülkesi vatandaşları ile üye olmayan devlet vatandaşları arasında da herhangi bir farklılık gözetilmemektedir³¹⁷.

Yunanistan’da genel ilke olarak AB üyesi olsun olmasın gerçek ve tüzel kişilerin “sınır bölgelerinde” taşınmaz mal edinimi yasaklanmış; ancak bu bölgeler dışında serbest bırakılmıştır. Avrupa Birliği’nde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimi ile ilgili sorunları, özellikle Yunanistan ile ortaya çıkmıştır. Yunanistan’da yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi konusu 1938 tarihli “*Sınır ve Kıyı Bölgelerinde Alım/Satım Hakkının İstimalinin Yasaklanmasına Dair 1366/38 sayılı Yasa*” ile düzenlenmiştir. Kanuna göre, ada ve illerin isimleri verilme suretiyle Yunanistan’ın yaklaşık yarısı yabancı gerçek ve tüzel kişilerin mal edinebilmeleri bakımından “yasaklı bölge” kabul edilmiştir. Ancak bu durum AB tarafından eleştiri konusu olunca, Yunanistan, 1892/90 sayılı Yasa ile yukarıda adı geçen Yasa’nın belirli maddelerini yeniden düzenlemiş ve söz konusu sınırlamaları AB vatandaşları bakımından kaldırmıştır. Böylece sınır bölgelerinde ancak Yunan soyundan olanlar ile AB vatandaşı gerçek ve tüzel kişilere her ilde ayrı ayrı kurulmuş komisyonlardan izin almak suretiyle taşınmaz mal edinme imkânı zamanda getirilmiştir³¹⁸.

³¹⁵ Fendoğlu, s. 63.

³¹⁶ Gelgel, s. 420.

³¹⁷ Türkiye ile Almanya arasında akdedilmiş olan iki taraflı anlaşmalar hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Sargın, s. 156 vd.

³¹⁸ Mutlu, s. 271, 272; Gelgel, s. 419. Yabancıların ve Helen ırkından olmayan Yunan vatandaşlarının taşınmaz edinmeyeceği sınır bölgeleri ve sahil bölgeleri hükümetin kararı ile belirlenebilir. Bu çerçevede haritada belirlenen bölgeler dışında coğrafi olarak sınır ve sahil bölgesi sayılmayan yerler dahi hükümet kararı ile yasak bölge olarak tespit edilebilecektir.

Kısaca özetlemek gerekirse AB üyesi ülkelerden sadece Fransa, Almanya ve Lüksemburg'da yabancıların taşınmaz mal edinimi yönünden bir sınırlama yoktur. Bu üç ülkenin dışında kalan diğer tüm ülkelerde ise, kendi ulusal çıkarlarına uygun çeşitli sınırlamalar getirildiği görülmektedir. Birçok ülkede sınırlamaların özellikle tarım alanları konusunda yoğunlaştığı görülmektedir. Hatta tarım alanlarının yabancıların taşınmaz mal edinimine açık tutulmamasının genel ilke olarak benimsendiği de söylenebilecektir. Bunun yanında kimi ülkelerde de tarım alanlarının yanında “su, hava ve maden kaynakları”, “tarihi, kültür, sanat eseri ve anıtları”, “deniz kıyıları ve plajlar”, “kamu/devlet mülkiyetindeki mallar”, “askeri nitelikli bölgeler” gibi oldukça geniş bir kesimin AB üyesi olsun-olmasın tüm yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimine kapalı olduğu anlaşılmaktadır³¹⁹.

AB üyesi ülkeler dışında yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin düzenlemeleri bakımından diğer birkaç yabancı ülke uygulamasına da değinmekte fayda vardır;

Rusya Federasyonunda yabancı uyruklu gerçek kişilerle yabancı ticaret şirketlerine ulusal sınırlara bitişik yerlerde ve tarım arazilerinde mülk edinme hakkı tanınmadığı ve yabancıların edinebilecekleri mülkün azami ve asgari büyüklüğü ile ilgili sınırlar da bulunduğu görülmektedir³²⁰.

Ukrayna'da yabancılara tarım arazilerinde taşınmaz mal edinme hakkı tanınmamaktadır. Tarım arazisi olmayan alanlarda ise yabancı gerçek kişilere sadece halen yabancı gerçek kişiye ait olan mülke bitişik taşınmaz malları satın alma hakkı verilmektedir. Ukrayna'da yabancı tüzel kişilerin ancak bina inşa etmek üzere ve halen bir yabancı tüzel kişiye ait olan mülke bitişik mülkü satın alma hakları vardır³²¹.

İsrail'de toplam toprak arazisinin yaklaşık % 93'ü devletin yahut yarı devlet kuruluşların mülkiyetindedir. Ayrıca Anayasanın m. 1'de İsrail toprakları için mülkiyetin satış yahut başka herhangi bir şekilde devredilemeyeceği koşulu

³¹⁹ Mutlu, s. 274; Fendoğlu, s. 64.

³²⁰ Fendoğlu, s. 63.

³²¹ Fendoğlu, s. 63.

getirilmiştir. Anayasada tanımlandığı şekliyle İsrail toprakları üç kurumun mülkiyetinde bulunan topraklardan oluşmaktadır. Bunlar; İsrail Devleti, Ulusal Yahudi Fonu ve Kalkınma Kurumu'dur. Bu sebeple İsrail'de yabancıların toprak edinebilmesi yok denecek kadar az bir alan için söz konusu olabilecektir³²².

Meksika'da kural olarak yabancı gerçek kişiler taşınmaz edinebilmekle birlikte taşınmaz edinimi bakımından yasak bölgeler vardır ve buralarda doğrudan mülkiyet edinilememektedir. Yabancıların bu bölgelerde taşınmaz üzerinde doğrudan mülkiyet edinmemelerine karşın çeşitli işlemlerle başka haklar edinebilmeleri mümkündür. Örneğin taşınmaz ediniminin yasak olduğu bölgelerde ikâmet amaçlı edinilmek isteniyorsa yabancı gerçek kişiler yahut şirketler ile % 51 ya da daha yüksek oranda yabancı hisseli Meksika şirketleri vakıf aracılığı ile taşınmazlar üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı edinebilirler. Yine genel kural olarak yabancı bir şirket Meksika'da tarım, hayvancılık ve ormancılık amacıyla taşınmaz mülkiyeti edinemez, bu faaliyetleri yapmak isteyen yabancıya kiralama yoluna gitmesi önerilmektedir³²³.

Tayland'da mevcut mevzuat uygulaması yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmelerini yasaklamaktadır. Ancak Toprak Kanunu 2002 yılında değiştirilmiş ve ikâmet amaçlı olarak 1 rai'lik alandan fazla olmamak üzere ve diğer kural ve koşullara uygun olmak şartıyla yabancıların taşınmaz edinmesine izin verilmeye başlanmıştır. Buna karşın edinilmek istenen toprağın kullanım amacı Yatırımlar Kurulu tarafından teşvik edilen faaliyetlerden birini sürdürmek ise, Yatırımlar Kurulu tarafından yabancıların mülkiyetinde olan bir şirketin taşınmaz sahibi olmasına izin verilebilir. Ancak edinilen taşınmazın yalnızca o faaliyet için kullanılması ve faaliyeti devam ettiren iştirakin sona erdiği durumda, sona erme tarihinden itibaren bir yıl içinde taşınmazın satılması gerekmektedir. Yabancıların taşınmaz edinimi Tayland'da sıkı kısıtlamalara tâbi olduğundan genelde taşınmazın kiralanması yoluna gidilmektedir. Taşınmaz 30 yıllığına ve bir 30 yıl daha uzatma seçeneğiyle kiralanmaktadır. Toprak üzerinde yapılan yapının mülkiyeti bu halde toprağinkinden ayrıdır ve kiralama süresi dolduğunda mal sahibi tarafından zapt

³²² **Pınar Turgut**, "Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi Sorunu Çerçevesinde İntifa, Oturma ve Üst Hakkının Hak Sahibine Verdiği Yetkilerin Mülkiyet Hakkının Hak Sahibine Verdiği Yetkilere Alternatif Olup Olamayacağı Sorunu" Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, Sayı. 1, 2006.

³²³ **Turgut**, s. 387.

edilemez. 30 yıllık kiralamaların Toprak Departmanına kaydedilmesi gerekmektedir. Ayrıca toprak üzerindeki varlık satılsa bile kiralama geçerliliğini korumaktadır³²⁴.

Kore Cumhuriyeti'nde yabancıların toprak edinimi için yaptıkları sözleşmeler ilgili makam başkanlığına bildirecektir. Bunun dışında askeri üs koruma bölgeleri, kültürel varlık koruma alanları ve eko sistem koruma alanları için bildirim yetmeyip ilgili birimden izin almaları da gerekmektedir³²⁵.

İran'da, yabancı gerçek veya tüzel kişiler tarım arazisinde taşınmaz edinmemektedir. Tarım arazisi dışında taşınmaz edinmek isteyen yabancıların başvuruları Dışişleri Bakanlığınca karşılıklılık ilkesi bakımından değerlendirilmektedir. İran'daki sürekli yerleşimlerine son verecek yabancılar, sahip oldukları taşınmazları ülkeden ayrılışlarından itibaren altı ay içinde bir İran vatandaşına veya bu ülkede yasal olarak taşınmaz edinebilecek durumdaki başka bir yabancıya devretmek zorundadır. Bugün İran'da yabancılar karşılıklı işlem şartına bağlı olarak İran'da 5 yıl ikamet etmiş olmak kaydıyla bir mesken ve bir iş yeri veya ticarethane ile bir depo satın alabilmektedirler³²⁶.

Ermenistan'da yabancı gerçek ya da tüzel kişiler, arazi dışında her tür taşınmaz edinebilmektedirler. Yabancıların miras veya bağış yoluyla edindikleri arazileri bir yıl içerisinde tasfiye etmeleri gerekmektedir³²⁷.

Gürcistan'da, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmesi konusunda bir kısıtlama yoktur³²⁸.

Sonuç itibariyle karşılaştırmalı hukuk yönünden incelendiğinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda çeşitli ülke mevzuatlarında değişik uygulamaların yer aldığı, kimi ülkelerin bu konuda bir sınırlama getirmezken kimisinin daha yasaklayıcı bir tutum sergilediği, çoğunlukla da arazinin niteliğine ilişkin sınırlamaların getirildiği görülmektedir. Genel olarak yabancı ülkelerin

³²⁴ Turgut, s 387.

³²⁵ Turgut, s 388.

³²⁶ Sargın, s. 164.

³²⁷ T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu, "Yabancı Gerçek Kişiler ile Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin TC Sınırları İçinde Taşınmaz Edinmeleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu", (İnceleme Raporu), Sayı 2006/1, T. 06.02.2006, s. 7

³²⁸ İnceleme Raporu, s. 7.

mevzuatında yabancıların taşınmaz edinmesi için mütakabiliyet şartı aranmamaktadır. Özellikle AB üyesi ülkelerin birbirlerinin vatandaşlarına karşı daha geniş haklar tanıdığı, bir nevi korumacı yaklaşım sergiledikleri görülmektedir. Ancak birçok Avrupa ülkesinde yabancıların özellikle de AB üyesi ülkeler dışındaki ülke vatandaşlarının belli alanlarda taşınmaz edinmeleri çeşitli sınırlamalara tabi tutulduğu da ortadadır.

SONUÇ

Çalışmamızda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri konusu tarihi gelişimi ile birlikte ele alınmıştır. Yabancılar tarafından edinilebilecek taşınmazlara yönelik çıkarılan yasalara göre getirilen değişiklikler, bu taşınmazların nitelik ve nicelikleri bakımından hukuki sınırlamalar açıklanarak, konunun karşılaştırmalı hukuktaki emsal uygulamalarından da örnekler verilmiştir.

Mevcut uygulamada Tapu Kanunu’na göre yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmeleri karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uyulması koşullarıyla mümkündür. Karşılıklılık en az iki ülke arasında uygulanmakta ve bu ülkelerin kendi memleketlerinde birbirlerinin vatandaşlarına aynı mahiyetteki hakların tanınmasını ifade etmektedir. Karşılıklılık koşulunun ne anlama geldiği ve nasıl uygulanacağı uzun yıllar boyunca çeşitli yorumlara yol açmış ise de yürürlükteki Tapu Kanunu m. 35/f. 6 uyarınca karşılıklılık için hukuki ve fiili durum esas alınacaktır. Bunun yanı sıra yabancı gerçek kişi tarafından edinilecek taşınmazlara kullanım amacı bakımından sınırlama getirilerek sadece işyeri ve mesken olarak kullanmak amacıyla bu kişilerin taşınmaz edinmelerine izin verilmiştir. Öte yandan yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüz ölçümü iki buçuk hektarı geçmeyecektir. Tapu Kanunu’nda yer alan miktara ilişkin bu sınırlama, kişinin yalnızca tek bir mülk üzerinde değil, Türkiye genelinde edinebileceği toplam taşınmaz ya da sınırlı aynı hak miktarını göstermektedir. Ayrıca miktar sınırlamasına ilişkin olarak, Tapu Kanunu m. 35/ f. 7 hükmü ile yabancı gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazların sınırı, merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar ve mevzi imar planı içinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onu olarak belirlenmiştir. Tapu Kanunu’nun son hali ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin alan sınırlamalarının da getirildiği görülmektedir. Stratejik önemi haiz yerlerde, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından getirilen bu sınırlamalara göre yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği haiz ticaret şirketleri; 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

taşınmaz mal edinemeyeceklerdir. Bu yerlerin belirlenmesinde Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Sayılan kısıtlamalar Tapu Kanunu'nda yer almakta iken bunun dışında Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Mukabele-i Bil Misil Kanunu, Özel Öğretim Kurumları Kanunu gibi bazı özel kanunlarla da yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine yasal sınırlamaların getirildiği görülmektedir.

Yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin ise Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri ise gerçek kişilere nazaran daha geç yasal düzenlemeye kavuşmuştur. Osmanlı İmparatorluğu döneminde yabancı tüzel kişilere ülkede taşınmaz edinme imkanı tanınmadığı, Cumhuriyet döneminde de bu uygulamanın devam ettiği görülmektedir. Bu hak tüzel kişilere açık bir biçimde ilk kez 2003 yılında Tapu Kanunu ile bahşedilmiştir. Tapu Kanunu'nun konu ile ilgili ilk halinde tüzel kişilerin taşınmaz edinimi için karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uyma şartı getirilmişti. Ancak bu hükmün iptalinden sonra mevcut düzenleme ile de uygulanmakta olduğu üzere yabancı tüzel kişilere Türkiye'de taşınmaz edinme imkanı yalnızca özel kanun hükümleri çerçevesinde tanınmaktadır. Böylece Tapu Kanununda yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin genel olarak yabancı gerçek kişilerin tabi olduğu kurallarla taşınmaz mülkiyeti edinme imkanı kaldırılmış, ancak Turizm Teşvik Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu, Petrol Kanunu gibi bir takım özel kanunlarla getirilen istisnai düzenlemeler çerçevesinde taşınmaz mal edinme imkanı tanınmıştır. Çalışmamızda bu özel kanunlar da tek tek incelenmiş ve tüzel kişilere ülkemizde bulunan taşınmazlar üzerinde tanınan ayrıcalıklardan bahsedilmiştir.

Mülkiyet hakkının bir devlet ülkesinde yabancıya mutlaka tanınmasını zorunlu kılan uluslararası teamül hukuku kuralı ya da çok taraflı bir uluslararası sözleşme mevcut değildir. Aksine uluslararası hukuka göre bir devlet ülkesinde yabancılara taşınmaz mal edinme hakkı tanınıp tanınmaması hususu tamamıyla ilgili devletin takdir yetkisi dahilindedir. Türk kanun koyucusu da uluslararası hukukun kabul ettiği bu takdir yetkisine dayanarak serbestçe bu hakkı yabancıya tanıma konusunu düzenlemiştir. Bu takdiri yetki kullanılırken, ülke çıkarları doğrultusunda milli menfaatler ve ekonomi göz önüne alarak hareket edilmelidir. Bu serbestinin tek istisnası, kazanılmış haklara saygı ilkesidir. Kazanılmış hakların korunması ilkesinin

yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmeleri konusuna olan etkisini, çalışmamızda örneklendirilerek anlatılmış bulunmaktayız.

Avrupa Birliği Hukuku yönünden de yabancıların taşınmaz mal edinimlerinin kısıtlanabildiği açıkça ortaya koyulmuştur. AB ülkelerinin büyük çoğunluğunda, yabancı kişilerin taşınmaz mal edinmeleri çalışmamızda incelediğimiz üzere, ülkelerin kendine özgü özelliklerine göre çeşitli şekillerde sınırlandırılmıştır. Diğer bir deyişle, yabancılarla ilgili düzenlemeler ulusal kurallarla yapılmakta ve uluslararası hukuk yabancılarla ilgili konularda doğrudan ulusların işine karışmamaktadır. Dolayısıyla Avrupa Birliğinde ülkeden ülkeye değişen çeşitli şekillerde uygulanan yasal sınırlamalar çerçevesinde yabancıların taşınmaz mal edinmelerini öngören bir sistem uygulanmaktadır.

Ülkemizin kuruluşundan bu yana yabancıların taşınmaz mal edinimi konusuna yaklaşımı ele alındığında, 1980’li yıllara kadar bir problemle karşılaşılmadığı, Tapu Kanunu’nun ilk haline göre edinimlerin gerçekleştiği görülecektir. 1980’li yıllarla birlikte değişen ekonomi yapılarının da etkisiyle, iki kez mevzuat delinmeye çalışılmış ancak başarı sağlanamamıştır. Bu girişim, Temmuz 2003’te de tekrarlanmış ve yabancılar için önemli kolaylıklar sağlanmıştır. Bu düzenlemenin de iptal edilmesiyle birlikte konu tekrar ele alınmış ve daha kapsamlı düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Günümüzde de geçerli olan bu düzenlemelere bakıldığında, önemli sayılabilecek sınırlamaların getirilmeye çalışıldığı görülmektedir. Olumlu sayılabilecek sınırlamaların getirilmesinde Türk kamuoyunun hassasiyeti ve baskısı etkili olmuştur. Ne var ki, yabancı gerçek kişiler bakımından getirilen sınırlamalar yabancı tüzel kişiliği haiz ticaret şirketleri bakımından aynı ölçüde getirilmemiştir. Bunların taşınmaz edinimi özel kanunların düzenlemelerine bırakılmıştır. Yabancı şirketlerin karşılıklılık ve miktar sınırlamalarına tabi tutulmamış olması önemli bir açıktır. Dolayısıyla sadece yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimi değil, yabancı tüzel kişilerin de taşınmaz edinimi sınırlandırılmalı, kesin miktarlar belirlenmeli ve denetime tabi tutulmalıdır. Pek çok değişikliğe uğrayan Tapu Kanunu’nun yeni haline yönelik yapılan eleştirileri de çalışmamızda ele almış bulunmaktayız. Bugün hala yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili Türk mevzuatı oldukça dağınıktır. Bu kapsamda yapılacak bir düzenleme ile yabancıların taşınmaz

mal edinmelerine ilişkin mevzuatın birleştirilmesinde ve bu hususta özel bir kanunun çıkarılmasında fayda olacağı düşüncesindeyiz.

İstatistiki verilere göre 2003-2011 yılları arasında Türkiye genelinde 103.604 adet taşınmazın yabancılara satıldığı, satılan alanların ise toplamda 81 milyon 684 bin 537 metrekare olduğu açıklanmıştır. Bugün itibariyle Türkiye’de yabancılara en çok taşınmaz mal satışının yapıldığı 7 ildeki 11 ilçede yabancılara taşınmaz satışının Tapu Kanunu m. 35’te yer alan kısıtlamaların aşılması nedeniyle yasaklandığı ortaya koyulmuştur. Ankara, Batman, Erzincan, Malatya, Uşak, Gaziantep ve Şırnak illerinde bulunan 11 ilçede yabancılara ait taşınmazların toplam alanının imarlı alanların yüzde onunu aşması nedeniyle yabancılara taşınmaz satışı bu bölgelerde durdurulmuştur³²⁹.

Sonuç itibariyle, bilim ve teknolojideki gelişmelerin, giderek artmakta olan ulaşım ve iletişim olanaklarının, ekonomik, sosyal ve siyasal ilişkilerin uluslararası alanda kaydettiği ilerlemeler yabancılara mülk edinme hakkının verilmesini kaçınılmaz hale getirmektedir; ancak bunun ülke koşulları ve güvenliği göz önünde tutulması ve gerekli sınırlamaların getirilmesi suretiyle yapılması gerekmektedir. Zira toprağın ele geçirilmesinin, siyasi ve kültürel bağımsızlığın da elden çıkarılması anlamına geldiği gözden uzak tutulmamalıdır. Kanaatimizce ülkemizin yabancılara taşınmaz edinimine temkinli yaklaşması ve radikal sınırlamalar getirmesi anlaşılır ve kabul edilebilir olmalıdır. Ayrıca yabancılara taşınmaz satışının şeffaf, uygulanabilir kayıtlarla takip edilmesi, istatistiklerin sürekli biçimde güncellenerek denetlenmesi ve topraklarımızın kime hangi oranda satıldığının demokratik toplumların gereği olarak halka duyurulması büyük önemi haizdir.

³²⁹ **Şebnem Hoşgör**, “Taşınmaz Satışında Yabancı Sınırı Aşıldı”, Vatan Gazetesi, 15.12.2011, s. 8.

KAYNAKÇA

GENEL YAPITLAR

Altuğ Yılmaz, Devletler Hususi Hukuku Bakımından Mülteciler (Mülteciler), İstanbul 1967

Altuğ Yılmaz, Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi (Arazi), İstanbul 1976

Arat Tuğrul, Ticaret Şirketlerinin Tabiiyeti, Ankara 1970

Asar Aydoğan, Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları, Ankara 2004

Aybay Rona, Yabancılar Hukuku, İstanbul 2007

Aybay Rona, Vatandaşlık Hukuku (Vatandaşlık), İstanbul 2006

Berki Osman Fazıl, Devletler Hususi Hukuku, Ankara 1963

Berki Şakir, Toprak Hukuku, Ankara 1967

Challeye F., Mülkiyetin Tarihi, (Çeviren: Turgut Aytuğ), İstanbul 1969

Çelikel Aysel / Gelgel Günseli, Yabancılar Hukuku, İstanbul 2009

Çelikel Aysel / Şanlı Cemal / Öztekin Günseli / Erdem B. Bahadır / Ataman İnci / Giray F. Kerem, Milletlerarası Özel Hukuk Sözleşmeleri, İstanbul 2005,

Çelikel Aysel / Nomer Ergin, Devletler Hususi Hukuku Örnek Olaylar Mahkeme Kararları, 9. Baskı, İstanbul 2008

Çiçekli Bülent, Yabancılar Hukuku, Ankara 2007

Doğan Vahit / Odabaşı Hasan, Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, Ankara 2004

Düzceer Ali Rıza, Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz Mal İktisabı, Ankara 1984

Ekşi Nuray, Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular, İstanbul 2007

Ekşi Nuray, Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları (Taşınmaz), İstanbul 2006,

Ekşi Nuray, Milletlerarası Özel Hukuka İlişkin Temel Mevzuat (Mevzuat), İstanbul 2008,

Ekşi Nuray, Kanunlar İhtilafı Kurallarına Milletlerarası Usul Hukukuna Vatandaşlık ve Yabancılar Hukukuna İlişkin Seçilmiş Mahkeme Kararları (Mahkeme Kararları), İstanbul 2009

Ertuş Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku", Ankara 2011

Esener Turhan, Hukuk Başlangıcı, İstanbul 2008

Esmer Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, İstanbul 1990

Fendoğlu Hasan Tahsin, Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı, Ankara 2008

Göger Erdoğan, Yabancılar Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1979

Kapan Gazi, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler, Ankara 1998

Kızılot Şükrü / Sarısu Ekrem / Özcan Sezgin / Kızılot Zuhul, Gayrimenkul Rehberi, Ankara 2005

Kili Suna / Gözübüyük A. Şeref, Senedi İttifaktan Günümüze Türk Anayasa Metinleri, İstanbul 2006

Levi Selim, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul 2006

Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler”, Ankara 1998

Mardin Ebul’ula, Toprak Hukuku Dersleri, İstanbul 1947

Mimaroğlu Sait Kemal, Yabancı Sermaye Şirketlerinin Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri, 3. Ticaret ve Banka Hukuku Haftası, 13-19 Mayıs 1963, Ankara 1964

Obut Sait Kemal, Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi, Ankara 1956

Örücü Esin, Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı Mülkiyet Hakkının Sınırlanması, İstanbul 1976

Özbudun Ergun, Türk Anayasa Hukuku, Ankara 2008

Özdemir Şükrü, Yargıtay Örnek Kararları ile Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mülk Edinmeleri, Ankara 1986

Özel Sibel, Fener Rum Patrikhanesi’nin Ekümeniklik İddiası ve Heybeliada Ruhban Okulu Meselesi (Fener Rum), İstanbul 2011

Öztan Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara 2011

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

Seviğ Vedat Reşit, Türkiye’nin Yabancılar Hukuku, İstanbul 1981

Tekinalp Gülören, Türk Yabancılar Hukuku, İstanbul 2003

Tiryakioğlu Bilgin, Doğrudan Yatırımların Uluslararası Hukukta Korunması, Ankara 2003

Toluner Sevin, Milletlerarası Hukuk Açısından Türkiye’nin Bazı Dış Politika Sorunları, İstanbul 2000

Ünal Mehmet / Başpınar Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2010

Yılmaz Ejder, Hukuk Sözlüğü, Ankara 2003

MAKALELER

Baytun Uğur, “Türkiye’de Yabancılara Mülk Satışı”, Vergi Raporu, Sayı 83, Yıl 14, 2006

Berki Şakir, “1961 Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Toprak Davası ile İlgili Esasları”, (Toprak Davası), AÜHFD, C. 27, Sayı 1-2, 1970

Berki Osman Fazıl, “Vatansızlık”, (Vatansızlık), AÜHFD, C. V, Sayı 1-4, Yıl 1948

Chiha Nedjib H., “Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu”, (Çeviren: Halil Cin), AÜHFD, C. 24, Sayı 1-4, Ankara 1967

Çelikel Aysel, “Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul İktisabı” (Gayrimenkul), MHB, Sayı 2, Yıl 5, 1985

Çelikel Aysel, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Alım Satımı ve Döviz Transferi”(Döviz), MHB, Sayı 2, Yıl 1984

Çelikel Aysel, “Türk Hukukunda Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Yeni Esaslar” (Yeni Esaslar), İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi, s. 203-214.

Çelikel Aysel, “Gayrimüslim Cemaat Vakıflarının Taşınmaz Mal Edinmesi ve 27.01.2004 Tarihli Yargıtay Kararı” (Yargıtay Kararı), İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl: 4, Sayı 8, İstanbul 2005

Çelikel Aysel, “Yabancı Yatırımların Teşviki Amacıyla Yapılan Yeni Yasal Düzenlemeler” (Yabancı Yatırımlar), MHB, Sayı 1-2, 2003

Çörtoğlu Sahir, “Gayrimenkul Mülkiyetine Medeni Kanun Dışındaki Kanunlarla Konan Sınırlamalar”, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Dergisi, Sayı 6

Doğan Vahit, “29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanuna Göre Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri”, Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan, Ankara 2006

Elbir Halid Kemal, “Osmanlı Padişahlarının Tapulu Gayrimenkullerinin Varislerine İntikali Hakkında Bir Teşrii Tefsir ve Teşrii Tefsirin Makabline Şümülu Meselesi”, İÜHFM, C. 15, Sayı 1-4, 1949

Elöve Mustafa Emil, “Türkiye’de Din İmtiyazları”, AÜHFD, C. 10, Sayı 1-4, 1953

Erdost Muzaffer İlhan, “Osmanlı’dan Günümüze Yabancılara Taşınmaz Satışı Yasallaşma Süreçleri ve Sonuçları”, Memleket Siyaset Yönetim Dergisi, Sayı 1, Yıl 2006

Erten Rifat, “Tapu Kanununda Değişiklik Tasarısı Değerlendirmesi”, Güncel Hukuk 2006/3

Fişek Hicri, “Türkiye’de Yabancıların Ayni Haklardan İstifadesi”, AÜHFD, Sayı 3-4, Ankara 1950

Gelgel Günseli Öztekin, “Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmasında Mütakabiliyet İlkesi”, Prof. Dr. Gülören Tekinalp’e Armağan, MHB, Sayı 1-2, 2003

Gökyayla Cemile Demir / Süral Ceyda, “4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve Getirdiği Yenilikler”, DEÜHFD, C. 6, Sayı 2, 2004

Gürzumar Aydanur, “Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?” MHB, Sayı 1-2, Yıl 19-20, 1999-2000, İstanbul 2001

Gürzumar Aydanur, “Türk Vatandaşlığının Kaybında Şahıs İradesinin Önemi”, (Vatandaşlık), Prof. Dr. Nihal Uluocak’a Armağan, İstanbul 1999

Güven Pelin, “Yabancıların Vasiyetname Yapma Ehliyetine, Vasiyetin Şekline ve Esasına Uygulanacak Hukuk İle Bu Kapsamda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı”, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, Sayı 1-2, 2006

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası , “Yabancılar Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Kıskaçında Türkiye Toprakları”, Ankara 2006

Hoşgör Şebnem, “Taşınmaz Satışında Yabancı Sınırı Aşıldı”, Vatan Gazetesi, 15.12.2011

Huysal Burak, “Suriye Arap Cumhuriyeti Vatandaşlarının Türkiye’de bulunan Taşınmazlarına İlişkin Bazı Sorunlar ve Tespitler”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı: 2007/2, İstanbul 2007

Kaplan Yavuz, “Anayasa Mahkemesi’nin 2003/70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri”, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, Sayı 3-4, 2006

Kararkoyunlu Erdoğan, “Yabancıların ve Yabancı Yatırımcıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri”, İktisat ve Maliye Dergisi, 1984

Kısa Yaşar, “Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmesi”, Maliye Dergisi, Sayı 128, Yıl 1998

Kocasakal Hatice Özdemir, “Son Yasal Düzenlemeler Çerçevesinde Yabancıların Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Ayni Hak Kazanımları”, Prof. Dr. Erdoğan Teziç’e Armağan, GSÜ Armağan Serisi No: 5, 2007

Mutlu Levent, “Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye”, TBB Dergisi, Sayı 59, Yıl 2005

Sargın Fügen, “Yabancı Gerçek Kişilere Ait Taşınmaz Malların Tasfiyesi” (Tasfiye), TBB Dergisi, Sayı 1-4, 1992

Seviğ Vedat Reşit, “Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Miras Hakları” (Miras), Prof. Dr. Hıfzı Timur’un Anısına Armağan, İstanbul 1979

Seviğ Vedat Reşit, “Bazı Yabancıların Karşılıklı Aranmaksızın Taşınmaz Edinmesini Sağlayan Kanun’un İptali Hakkında Anayasa Mahkemesi Kararının Düşündürdükleri” (İptal), MHB, Sayı 2, Yıl 5, 1985.

Şanlı Cemal, “Türkiye’deki Yabancı Dini, İlmi, Hayri Kurumların Hukuki Durumu ve Gayrimenkul İktisapları”, Prof. Dr. Hıfzı Timur’un Anısına Armağan, İstanbul 1979

Şanlı Cemal, “Yabancı Veraset İlamlarının Türk Mahkemelerinde Tanınması veya Delil Olarak Kullanılması” (Veraset), Prof. Dr. İlhan E. Postacıoğlu’na Armağan, İstanbul 1990

Özel Sibel, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinme Hakkı ile İlgili Tapu Kanunu m. 35’te Yapılan Son Değişikliğin Değerlendirilmesi”, İÜHF, C. LXII, Sayı 1-2, 2004

Özel Sibel, “Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Üzerine Bir Değerlendirme” (Yabancı Yatırımlar), MHB, Sayı 1-2, 2003

Özel Sibel, “Heybeliada Ruhban Okulu ve Patrikhanenin Ekümeniklik İddiasının Hukuki Açısından Değerlendirilmesi” (Değerlendirme), İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 85, Sayı 1, 2011

Özkan Işıl, “Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı”, Prof. Dr. Osman Berki’ye Armağan, Ankara 1977

Özkan Işıl, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Son Değişiklikler” (Son Değişiklikler), Ankara Barosu Dergisi, Sayı 6-6, 1984

Sarı Mehmet, “Yabancı Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketleri Türkiye’de Taşınmaz Edinebilir mi?” Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Sayı 35, Temmuz 2009

Şit Banu, “Son Değişikliklere Göre Yabancıların Türkiye’de bulunan Taşınmazlar Üzerinde Mülkiyet ve Sınırlı Aynı Hak Edinmeleri”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Sayı 4, 2004

Tanrıbilir Feriha Bilge, “Yabancıların Mirasçılık Sıfatı”, Prof. Dr. Faruk Erem’e Armağan, Ankara 1999

Tekinalp Gülören, “Türk Hukukunda Ortaklıkların Vatandaşlığı” (Vatandaşlık), İÜHF 50. Yıl Armağanı, İstanbul 1973

Turgut Pınar, “Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi Sorunu Çerçevesinde İntifa, Oturma ve Üst Hakkının Hak Sahibine Verdiği Yetkilerin Mülkiyet Hakkının Hak Sahibine Verdiği Yetkilere Alternatif Olup Olamayacağı Sorunu” Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, Sayı. 1, 2006

Turhan Turgut, “Türk Vatandaşlığından Çıkanların Hakları (TVK m. 29 Üzerine Bir İnceleme”, Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler (Bilimsel Toplantı), İstanbul 1998

Unat İlhan, “Türk Vatandaşlığından Koğulanlar Miras Hakkından Yoksun Mudur?”, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, C. 20, No: 3, Yıl 1965

Yavuz Ayşe / Bıyık Cemal, “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Mal Edinim Politikası ve Endişeler”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan, Ankara 2007

Yapan Ahmet / Koç Yaşar, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi Vergisel Açısından Bir Değerlendirme”, Vergi Raporu, Sayı 83, Ağustos 2006

“Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler ile Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinmeleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu”, T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu Yayını, Sayı 2006/1, Ankara, Şubat 2006

TEZLER

Aydın Burcu, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Uzmanlığı Tezi, Ankara 2007

Aydınsoy Özgecan, “Yabancı Yatırımcıların Türkiye’deki Taşınmazlar Üzerinde Aynı Hak Edinimi”, Galatasaray Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2009

Yeşil Ufuk, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri”, Gazi Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2006

İNTERNET KAYNAKLARI

http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/11EB_090409688550f3c_ek.pdf

<http://www.scribd.com/doc/6329709/Cumhurbakanl-Denetleme-Kurulu-Toprak-Sat-Raporu>

www.kazanci.com

www.tkgm.gov.tr

<http://www.radikal.com.tr/haber.php?haberno=250398>.

<http://hurarsiv.hurriyet.com.tr/goster/haber.aspx?id=9224383&tarih=2008-06-19>

ÖZGEÇMİŞ

24 Mart 1987 tarihinde Söke’de doğmuştur. Lise öğrenimini İzmir Amerikan Lisesi’nde 2005 yılında tamamlamıştır. 2009 yılında T.C. Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun olmuştur. Halen T.C Galatasaray Üniversitesi Özel Hukuk Yüksek Lisans bölümünde yüksek lisans eğitimine devam etmektedir. “Online Tahkim” ve Yeni TTK’da Anonim Şirketlerin Bağımsız Denetim Zorunluluğu” başlıkları altında İngilizce olarak hazırladığı makaleleri çalışmış olduğu uluslararası hukuk firması GSI Meridian Attorneys At Law aracılığıyla Mondaq’da yayınlanmıştır.