

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
KAMU YÖNETİMİ PROGRAMI**

YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Erkan SOLMAZ

MAYIS - 2015

TRABZON

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
KAMU YÖNETİMİ PROGRAMI**

YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Erkan SOLMAZ

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Mustafa ÇAĞATAY OKUTAN

MAYIS - 2015

TRABZON

ONAY

Erkan SOLMAZ tarafından hazırlanan YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞI adlı bu çalışma 01/06/2015 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği /oyçokluğu ile başarılı bulunarak jürimiz tarafından Kamu Yönetimi Anabilim dalında yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Yrd. Doç. Dr. Mustafa CİN (Başkan)

Prof. Dr. Mustafa Çağatay OKUTAN (Danışman)

Prof. Dr. Abdulkadir TOPAL (Üye)

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduklarını onaylarım. / /2015

Prof. Dr. Ahmet ULUSOY
Enstitü Müdürü

BİLDİRİM

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada orijinal olmayan her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını, aksinin ortaya çıkması durumunda her tür yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ediyorum.

Erkan SOLMAZ

Mayıs 2015

ÖNSÖZ

Yüksek lisans tezi çalışmamızda; yabancı ve taşınmaz kavramları, yabancılara taşınmaz satışı ve özellikle bu konuda Türkiye’de yapılan kanun değişiklikleri irdelenmiş, bu değişiklikleri yapmaya iten sebepler ve sakıncaları da tartışılmaya çalışılmıştır. Tez yazım sürecinde bilgi ve tecrübelerini paylaşan Prof. Dr. Yusuf ŞAHİN ve danışman hocam Prof. Dr. Mustafa Çağatay OKUTAN’a teşekkür ederim.

Mayıs 2015

Erkan SOLMAZ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET.....	IX
ABSTRACT	X
TABLolar LİSTESİ.....	XI
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	XIII
KISALTMALAR LİSTESİ	XIV
GİRİŞ.....	1-3

BİRİNCİ BÖLÜM

1. YABANCI VE TAŞINMAZ KAVRAMLARININ BOYUTU VE AÇIKLANMASI	4-15
1.1. Yabancı Kavramı ve Türleri.....	4
1.1.1. Yabancı Gerçek Kişiler	5
1.1.1.1. Bir veya Daha Fazla Devletin Uyuğu Olan Yabancılar	5
1.1.1.2. Vatansızlar (Yurtsuzlar)	6
1.1.1.3. Mülteciler	6
1.1.1.4. Göçmenler	8
1.1.1.4.1. Serbest göçmen	9
1.1.1.4.2. İskânlı Göçmen	9
1.1.1.4.3. Münferit Göçmen.....	9
1.1.1.4.4. Toplu Göçmen.....	9
1.1.1.5. Özel Statüdeki Yabancılar	10

1.1.2. Yabancı Tüzel Kişiler	10
1.1.2.1. Yabancı Şirketler	12
1.1.2.2. Yabancı Denek ve Vakıflar	12
1.2. Taşınmaz Mal Kavramı	14
1.2.1. Arazi	14
1.2.2. Bağımsız ve Sürekli Haklar	15
1.2.3. Kat Mülkiyetine Tabi Bağımsız Bölümler	15

İKİNCİ BÖLÜM

2. YABANCILARA TANINACAK HAKLARIN KAPSAMINA İLİŞKİN KABUL

EDİLEN İLKELER.....	16-24
2.1. Milletlerarası Hukukta Kabul Edilen Geleneksel İlke ve Prensipler	17
2.1.1. “Hukuk Süjesi” Olarak Yabancı	17
2.1.2. Uyrukla (Vatandaşla) Yabancıların Eşitliği Prensipleri	17
2.1.3. Uluslararası Asgari Standart Prensipleri	18
2.1.4. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Meydana Gelen Gelişmeler	19
2.2. Türk Hukukunda Yabancıların Haklarına İlişkin Kabul Edilen Temel Prensipler... ..	19
2.2.1. Eşitlik Esası	20
2.2.1.1. Sınırlamanın Milletlerarası Hukuka Uygun Olması.....	20
2.2.1.2. Kanunla Sınırlama	21
2.2.2. Karşılıklı Muamele İlkesi.....	22
2.2.2.1. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Karşılıklı Muamele İlkesi Açısından Değerlendirilmesi.....	22
2.2.3. Mukabele-i Bilmisil (Karşı İşlem veya Misilleme Esası)	23
2.2.4. En Çok Gözetilen Ulus Kaydı (En Ziyade Müsaadeye Mazhar Millet Şartı)....	24
2.2.5. Kazanılmış Haklara Saygı.....	24

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİNİN TARİHSEL

GELİŞİMİ	25-79
3.1. Batı'da Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmelerinin Tarihsel Gelişimi	27
3.1.1. Eski Yunanlılar Döneminde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakları	27
3.1.2. Romalılar Döneminde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakları	28
3.1.3. İslam Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakları	29
3.1.4. Orta Çağdan Günümüze Batıda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakları .	30
3.2. Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmelerinin Tarihsel Gelişimi	31
3.2.1. Cumhuriyet Öncesi Durum	31
3.2.2. Cumhuriyet Sonrası Durum	39
3.2.2.1. Lozan Antlaşması Dönemi	39
3.2.2.2. 1924 Yılı Köy Kanunu Düzenlemesi.....	43
3.2.2.3. 1934 – 1984 Arası Dönem ve Tapu Kanunu	46
3.2.2.4. 1984-2003 Arası Dönem	49
3.2.2.5. 2003 Yılı ve 4916 Sayılı Kanun	53
3.2.2.5.1. Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde 2003 Yılında Yapılan Değişikliğin Anayasa mahkemesi Tarafından İptali	56
3.2.2.6. 2005 Yılı 5444 Sayılı Kanun Düzenlemesi	70
3.2.2.6.1. 5444 Sayılı Kanun ile Yapılan Düzenlemenin Anayasa Mahkemesi Tarafından Kısmen İptali	75
3.2.2.7. 03.07.2008 Tarihli 5782 Sayılı Kanun Düzenlemesi	77
3.2.2.7.1. 5782 Sayılı Kanunun Anayasa Mahkemesi Tarafından Kısmen İptali.	79

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. TAPU KANUNU 2012 DEĞİŞİKLİĞİYLE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL

EDİNMESİ	84-98
4.1. 18.05.2012 Tarih ve 6302 Sayılı Kanun	85

4.1.1. Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı	85
4.1.2. Tasarının Alt Komisyonunda Görüşülmesi ve Bazı Değişikliklere Uğraması	88
4.1.3. Adalet Komisyonu Tarafından Yapılan Görüşmeler ve Düzenlemeler	89
4.1.4. 6302 Sayılı Kanunla Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde Yapılan Değişiklik Çerçevesinde Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri.....	92
4.1.5. 6302 Sayılı Kanunla Tapu Kanununun 36'ıncı Maddesinde Yapılan Değişiklik Çerçevesinde Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri.....	96
4.2. Tapu Kanunu 2012 Değişikliğinin İrdelenmesi ve Kanunun Getirdiği Sakıncalar ..	98
SONUÇ VE ÖNERİLER	103
YARARLANILAN KAYNAKLAR	106
ÖZGEÇMİŞ	115

ÖZET

Yabancılara taşınmaz satışı eskiden beri tüm toplumların hukuksal düzenlemelerinde yer alan bir konu olagelmıştır. Eski Ortaçağ toplumlarından günümüz modern toplumlarına kadar bütün milletler, yabancılar ve onların mülkiyet hakkı konusuna önem vermişlerdir. Bu çalışmada da yabancı ve taşınmaz kavramları açıklanmış, yabancılara tanınacak hakların kapsamına ilişkin ilkeler, Türk hukukunda yabancıların haklarına ilişkin kabul edilen prensipler; bu prensipler kapsamında eşitlik esası ve karşılıklı muamele ilkeleri belirtilmiş, yabancılara taşınmaz satışının tarihsel gelişimi üzerinde durulmuş, bu konunun Türkiye açısından detaylı incelemesi yapılmıştır. Bu bağlamda konunun Türkiye açısından Cumhuriyet öncesi durumu ve Cumhuriyet sonrası durumu irdelenmiştir. Konu kapsamında Lozan Antlaşması Dönemi, 1924 Tarihli Köy Kanunu Düzenlemesi, 1934-1984 ve 1984-2003 Arası Dönemi Kapsayan Tapu Kanunu, 2003 Tarihli 4916 Sayılı Kanun, 2005 Yılı 5444 Sayılı Kanun, 2008 Yılı 5782 Sayılı Kanun ve son olarak Tapu Kanunu 2012 değişikliği detaylı bir şekilde incelenmiştir. Özellikle Tapu Kanunu 2012 yılı değişikliği ve bu değişiklik kapsamında karşılıklılık ilkesinin kaldırılması, bu düzenlemenin Türkiye için olumlu ve olumsuz yönleri mercek altına alınmıştır. Karşılıklılık esasının kaldırılmasının bir topluma fayda getirmeyeceği yönündeki eleştiriler dikkate alınmış ve çalışma da neo-liberalizmin bu konudaki etkisine dikkat çekilmiştir. Konu ile ilgili kanun ve yönetmeliklerden faydalanılmıştır.

Anahtar Sözcükler: Yabancı, taşınmaz, kanun, karşılıklılık, neo-liberalizm

ABSTRACT

Real estate sales to foreigners has long been a subject of legal regulation has always been located in all societies. Old medieval society up to the present day modern society all nations, foreigners and gave importance to the issue of their right to property. This study describes the foreigner and real estate concepts, the principles relating to the scope of rights granted to foreigners, accepted principles concerning the rights of foreigners in Turkish law; basis of equality and mutual scope of these principles stated principles of treatment, is focused on the historical development of real estate sales to foreigners in Turkey in terms of a detailed examination of these issues is made. Pre-condition for Turkey's republican issues in this context and the republic after the case was discussed. The Treaty of Lausanne regarding this issue Period, 1924 Village Law Regulation, 1934-1984 and 1984-2003 covering the period Land Registry Law, 2003 Dated 4916 Law No, 2005 of 5444 Law No, 2008 5782 Law No and finally Land Registry Law 2012 changes were studied in detail. In particular, the Land Registry Law Year 2012 change and the removal of reciprocity under this change, both positive and negative aspects of this regulation for Turkey is scrutinized. Consider the abolition of the reciprocity criticism that it would bring benefits to the society and the study has drawn attention to the impact of neo-liberalism in this regard. Has benefited from the laws and regulations on the subject.

Key Words: Foreigner, real estate, law, reciprocity, neo-liberalism

TABLolar LİSTESİ

<u>Tablo Nr.</u>	<u>Tablonun Adı</u>	<u>Sayfa Nr.</u>
1	1934-2005 (Nisan) Döneminde Türkiye’de Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerce Edinilen Taşınmazlar.....	61
2	1934-2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Arsa/Arazi Olarak Edinilen Taşınmazlar.....	62
3	1934-2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Meskenli Arsa/Arazi Olarak Edinilen Taşınmazlar.....	62
4	1934- 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Bağımsız Bölüm Olarak Edinilen Taşınmazlar.....	63
5	2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerce Edinilen Taşınmazlar.....	64
6	2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Arsa/Arazi Olarak Edinilen Taşınmazlar.....	64
7	2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Meskenli Arsa/Arazi Olarak Edinilen Taşınmazlar	65
8	2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Bağımsız Bölüm Olarak Edinilen Taşınmazlar.....	65
9	1934 – 2005 (Nisan) Döneminde Edinilen Toplam Taşınmazın Arsa/Arazi, Meskenli Arsa/Arazi, Bağımsız Bölüm Olarak Miktarı.....	66
10	2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) Döneminde Edinilen Toplam Taşınmazın Arsa /Arazi, Meskenli Arsa/Arazi, Bağımsız Bölüm Olarak Miktarı.....	67
11	Yabancılara Satışın En Çok Yapıldığı İllerde Alınan Mülklerin Özellikleri 1980-2004 Dönemi	69
12	Yabancılara Satışın En Çok Yapıldığı İllerde Alınan Mülklerin Özellikleri 2004-2008 Dönemi	80
13	Yabancı Gerçek Kişilere En Çok Taşınmaz Mal Satışının Olduğu İllerde Dönemler İtibariyle Değişim.....	80

14	Kıyısı Olan ve Olmayan İllere Göre Alınan Mülklerin Nitelikleri ve Büyüklükleri 1980-2004 Dönemi.....	82
15	Kıyısı Olan ve Olmayan İllere Göre Alınan Mülklerin Nitelikleri ve Büyüklükleri 2004-2008 dönemi.....	82
16	2012 Yılı Yabancılara Taşınmaz Satışı, Antalya.....	101

ŞEKİLLER LİSTESİ

<u>Tablo Nr.</u>	<u>Tablonun Adı</u>	<u>Sayfa Nr.</u>
1	1934 – 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Edinilen Toplam Taşınmaz Malın Sayı ve Miktar (M ²) Olarak Nitelik Durumu	67
2	2003 (Temmuz)- 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Edinilen Toplan Taşınmaz Malın Sayı ve Miktar (M ²) Olarak Nitelik Durumu	68

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AY	: Anayasa
AYM	: Anayasa Mahkemesi
BM	: Birleşmiş Milletler
DK	: Dernekler Kanunu
DY	: Dernekler Yönetmeliği
HKMO	: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
İK	: İskan Kanunu
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KKTC	: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
MHDDSOHK:	Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşmenin Onaylanması Hakkında Kanun
MK	: Medeni Kanun
MÖHUK	: Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TMMOB	: Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası Birliği

GİRİŞ

Vatandaşlık, bir kişinin (şahsın) belirli bir devlete ait bulunduğunu ifade eden bir kavramdır. Vatandaşlık kavramı teorik açıklamalar ile anlatılmaya çalışılmakla beraber, daha ziyade pratik geçerliliği ve sonuçları ile belirlenebilmektedir. Buna göre vatandaşlık bir kişi ile belirli bir devlet (veya devleti teşkil eden insan topluluğu) arasındaki hukuki bir bağlılık olarak ifade edilmekte ve aynı zamanda bir hukuki vasıf veya hukuki statü şeklinde görülmektedir.

En geniş ve en genel anlamıyla yabancı, bir ya da birden fazla devlete düzgün bir uyrukluk bağıyla bağlı olan kişidir. Bu kategoriye girenler, bir veya daha fazla uyrukluğa sahip bulunmakta ve uyrukluğuna sahip buldukları devletten başka devletler açısından “yabancı” sayılmaktadır.

Yabancıların mülk edinimi orta çağdan günümüze kadar tüm toplumların ilgilendikleri ve düzenleme altına almaya çalıştıkları konulardan birisidir. Eski zamanlardan günümüze tüm toplumlar, bu konuda çeşitli hukuksal düzenlemeler yapmış ve kendi vatan topraklarını yabancılar karşı bir çeşit güvence altına almaya çalışmıştır. Hatta eski toplumlarda devletler kendi vatandaşlarına bile doğru düzgün taşınmaz veya toprak edinimi hakkı vermemiştir. Toprak genel olarak devlete ait olmuştur. Bu konudaki miras düzenlemeleri de oldukça katı ve detaylı şekilde yapılmıştır.

Toplumlar modernize olmaya başladıkça yabancıların taşınmaz edinimi konusu da güncellenmeye başlamış ve genel olarak karşılıklılık ilkesi benimsenerek yabancıların toprak edinimi mümkün kılınmaya başlamıştır. Çoğu devlet, kendi vatandaşlarına toprak ve mülk edinimi konusunda izin veren devletin vatandaşlarına kendisi de bu kolaylığı sağlamıştır. Karşılıklılık esasının en geniş tabiri budur.

1984 yılından sonra tüm dünyada liberalizm ve neo-liberal politikalar benimsenmeye başlamıştır. Bu politikalar birçok alanda etkisini göstermiş hatta

yabancılara taşınmaz satışını da konu edinmiştir. Bu politikalarla birlikte devletler yabancılara mülk satışını, eski zamanlara oranla biraz daha esnetmeye başlamış, tabii karşılıklılık ilkesi de büyük oranda gözetilmeye devam etmiştir.

Bu liberalizm politikası Türkiye’de de etkisini göstermeye başlamış, özellikle Özal hükümeti dönemi (1983-1989) ile birlikte bu politikaların uygulanabilirliği daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Bu dönemde İstanbul’da ilk toprak satışı bir Arap Prensine yapılmıştır.

Cumhuriyet dönemi sonrasında yabancılara taşınmaz satışı ile ilgili birçok hukuksal düzenleme yapılmıştır. Köy Kanunu, Tapu Kanunu bu düzenlemeler arasındadır. Günümüze kadar yapılan düzenlemeler birçok kez güncelleştirilmiş, yeniden düzenlenmiş, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş veya dönem hükümetleri tarafından revize edilerek yeniden yürürlüğe konulmuştur.

Bu düzenlemeler arasında en çok dikkat çeken ve tartışma yaratanı şüphesiz 2012 yılı Tapu Kanunu değişikliğidir. Bu değişiklik ile birlikte yabancılara taşınmaz satışı konusunda en önemli ilkelere birisi olan karşılıklılık esası kaldırılmıştır. Günümüz dünyasındaki devletlerin büyük bir bölümünde titizlikle korunan bu ilkenin Türkiye’de gözetilmemeye başlaması büyük yankı uyandırmıştır. Gerçekten de bir milletin en büyük milli serveti olan topraklarının, karşılıklılık esası gözetilmeden satışa çıkarılması oldukça dikkat çekici bir düzenlemedir. Özellikle de halen kendi ülke vatandaşlarına bile toprak konusunda kısıtlamalar koyan devletlerin varlığı düşünülürse, bu gelişme hayli sıradışıdır. Ekonomik gerekçelerle yapılan bu değişikliğin Türkiye açısından olumsuz sonuçlar doğuracağı birçok kişi tarafından dile getirilmiştir. Ekonomisini taşınmaz satışı yoluyla geliştireceğini belirten kamu otoritelerinin bu düzenlemesi, kuşkusuz uzun vadede sorunlar yaratacak bir girişimdir.

Bu çalışmanın amacı Türkiye üzerinde etkili olmaya başlayan liberal politikaların, yabancılara taşınmaz mülk edinimi konusundaki etkilerini incelemektir.

Çalışma dört bölüm halinde hazırlanmıştır. Birinci bölümde; yabancı kavramının tanımı ve açıklaması yapılacaktır. Göçmenler, mülteciler, bir veya daha fazla devletin

uyruğunda olan yabancılar vb. incelenecektir. Bu gerçek kişilerin açıklamasından sonra, yabancı tüzel kişiler kavramı kapsamında şirketler, dernekler ve vakıflar açıklanacaktır. Yine bu bölümde taşınmaz mal kavramının içeriği özetlenecektir.

Çalışmanın ikinci bölümünde; yabancılara tanınacak hakların kapsamına ilişkin kabul edilen ilkeler açıklanacaktır. Milletlerarası hukukta kabul edilen geleneksel ilke ve prensiplere yer verilecektir. Ardından, Türk hukukunda yabancıların haklarına ilişkin temel prensipler açıklanacaktır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde yabancıların taşınmaz mal edinmelerinin tarihsel gelişimi irdelenecektir. Bu irdeleme, ortaçağ toplulukları, batı toplulukları ve de Türkiye açısından yapılacaktır. İrdeleme esnasında birçok analiz ve tabloya yer verilecektir. Yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerinin gelişim süreci Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet sonrası olarak iki bölüm halinde incelenecektir. Cumhuriyet sonrası dönemde, konuyla alakalı olarak çıkarılan çeşitli yasa ve kanun tekliflerine yer verilecektir. İptal edilen kimi kanunlar, gerekçeleriyle birlikte açıklanacaktır.

Çalışmanın dördüncü ve son bölümünde, Tapu Kanunu 2012 değişikliğiyle yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusu açıklanacaktır. 6302 Sayılı Kanuna yapılan eleştiriler, Anayasa Mahkemesine açılan iptal davaları, kanun tasarısının alt komisyonda görüşülmesi sırasında uğradığı bazı değişiklikler incelenecektir. Ardından da bu kanun değişikliğinin irdelenmesi ve kanunun getirdiği bazı sakıncalar ele alınacaktır. Tapu kanunda 2012 yılında yapılan değişiklik, karşılıklılık ilkesini kaldırması bakımından önemlidir.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. YABANCI VE TAŞINMAZ KAVRAMLARININ BOYUTU VE AÇIKLANMASI

1.1. Yabancı Kavramı ve Türleri

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerini daha iyi anlayabilmek için ilk önce kanuna anlam veren temel kavramların açıklanması gerekmektedir. Bunlardan ilki olan “Yabancı” kavramının Türkçe sözlük karşılığı “*Başka bir milletten olan, başka devlet uyruğunda olan (kimse), bigâne, ecnebi*” anlamındadır(Türk Dil Kurumu, 2011: 2496). Bunun yanında hukuki doktrinde en çok kabul gören tanım ise Devletler Hukuku Enstitüsü’nün 1892 Cenevre Toplantısı’nda yapılan tanımdır. Buna göre yabancı, "bir devlet ülkesinde bulunup o devlet vatandaşlığını halen iddiaya hakkı olmayan kimse"dir (Levi, 2006: 17).

Yukarıda yapılan tanımlardan da anlaşılacağı üzere yabancı, bulunduğu ülkenin vatandaşı olmayan kişidir. O halde Türkiye açısından bu kavram Türk Vatandaşı olmayanları ifade etmektedir. Yabancı kavramı, sadece yabancı devlet vatandaşları olanları kapsayan dar bir kavram değildir. Bu kavram, yabancı devlet vatandaşı olanların yanı sıra hiçbir devlet vatandaşlığına sahip olmayan vatansızları (stateless; heimatlos); muhacirleri; mültecileri (refugees) ve sığınmacıları (asylum seekers); özel statüdeki yabancıları (Örneğin, NATO mensupları ve diplomatik temsilciler özel statüdeki yabancı kişilerdir) ve Türk vatandaşlığı hariç birden fazla vatandaşlığa sahip olanları da kapsamaktadır (Ekşi, 2007: 1).

Yabancı kavramı sadece gerçek kişileri değil tüzel kişilikleri de ifade etmektedir. Bu nedenle Yabancı kavramı yabancı gerçek kişiler ile yabancı tüzel kişiler olarak açıklanmaya çalışılacaktır.

1.1.1. Yabancı Gerçek Kişiler

Türk hukuku açısından yabancı kavramı vatandaşlık kıstası ile tanımlanmaktadır. Bu nedenle her şeyden önce vatandaşlık kavramının tanımını yapmamız gerekir. Vatandaşlık, bir kişinin (şahsın) belirli bir devlete ait bulunduğunu ifade eden bir kavramdır. Vatandaşlık kavramı teorik açıklamalar ile anlatılmaya çalışılmakla beraber, daha ziyade pratik geçerliliği ve sonuçları ile belirlenebilmektedir. Buna göre vatandaşlık bir kişi ile belirli bir devlet (veya devleti teşkil eden insan topluluğu) arasındaki hukuki bir bağlılık olarak ifade edilmekte ve aynı zamanda bir hukuki vasıf (veya hukuki statü) şeklinde görülmektedir. Vatandaşlığın tayininde dikkate alınacak hukuk, vatandaşlığı söz konusu olan devletin hukukudur. Bir kişinin belirli bir devletin vatandaşı olup olmadığı, bu devletin hukuk nizamına göre tespit edilir (Nomer, 2014: 3, 19).

Yapılan bu tanımlar çerçevesinde yabancı gerçek kişileri;

- Bir veya daha fazla devletin uyruğu olan yabancılar,
 - Vatansızlar,
 - Mülteciler,
 - Göçmenler,
 - Özel statüdeki yabancılar,
- olmak üzere beş başlık altında inceleyebiliriz.

1.1.1.1. Bir veya Daha Fazla Devletin Uyruğu Olan Yabancılar

Bu kapsama giren en geniş ve en genel anlamıyla yabancı, bir ya da birden fazla devlete düzgün bir uyrukluğa bağlı olan kişidir. Bu kategoriye girenler, bir veya daha fazla uyrukluğa sahip bulunmakta ve uyrukluğuna sahip buldukları devletten başka devletler açısından “yabancı” sayılmaktadır (Aybay, 2005: 18).

Kısaca, kişi birden fazla devlet vatandaşlığına sahip olsa dahi Türk vatandaşlığına sahip değilse o kişi Türk hukuku açısından yabancı sayılır.

Bununla birlikte bir kişi ne kadar çok vatandaşlığa sahip olursa olsun, sahip olduğu bu vatandaşlıklardan birisi Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı ise, bu durumda kişi diğer

vatandaşlıklarının yanında aynı zamanda Türk vatandaşı da olacağı için, Türkiye deki haklardan bir Türk vatandaş gibi yararlanabilir (Yeşil, 2006: 6). Çifte vatandaşlığa sahip olanlar, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığını korumak kaydı ile her Türk vatandaşı gibi hiçbir kısıtlamaya tabi tutulmadan gayrimenkul edinebilirler. Nomer'e (2014: 39) göre de:

Türk hukukunda yabancı vatandaşlık, gerçek vatandaşlık olsa dahi, Türk vatandaşlığı karşısında tercih edilebilme imkanına sahip değildir. Devletler hukuku bu gibi seçimlik vatandaşlıkların bulunması halinde ilgili devletlere herhangi bir şekilde etkili olabilme hakkını tanımamıştır. Ayrıca Türk hukukunda, kanuni olarak yabancı vatandaşlık karşısında, Türk vatandaşlığının devletler özel hukuku ilişkilerinde dahi kesin olarak tercih edileceği hükme bağlanmıştır (MÖHUK m. 4/b). (...) Şu halde gerek kamu hukuku gerekse devletler özel hukuku alanında sahip oldukları herhangi bir yabancı devlet vatandaşlığı sebebiyle bir Türk vatandaşlarından farklı bir muameleye tabi tutulması mümkün değildir.

Birden çok vatandaşlığa sahip olmakla birlikte; bu vatandaşlıklardan hiçbiri Türk vatandaşlığı değilse, bu şahıs Türkiye'ye nazaran yabancıdır ve yabancıların tabi olduğu sınırlamalara tabi olarak, aynı haklardan yararlanabilecektir.

1.1.1.2. Vatansızlar (Yurtsuzlar)

Vatansız (heimatlos), hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kimsedir (Ekşi, 2007: 2). BM'in öncülüğünde 1954 yılında yapılan "Yurtsuz Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme" "Yurtsuz"u "hiçbir devletin, yasalarına göre kendi uyruğu saymadığı kişi" olarak tanımlamıştır. Bu kişiler, yurtsuz kavramının tanımı gereği olarak, bütün devletlere "yabancı" sayılırlar (Aybay, 2005: 19).

Vatansızlık çeşitli hallerde karşımıza çıkabilmektedir. Bir vatansızdan doğan veya vatandaşlıktan çıkarılma veya diğer bir sebeple vatandaşlığın kaybı ortaya çıktığı gibi, muhtelif devletlere ait vatandaşlık kanunlarının menfi çatışmaları ile vatansızlık durumu meydana gelmektedir. Örneğin; doğum yeri esasını kabul eden bir devlet vatandaşının kan esasını kabul eden bir devlette doğan çocuğu vatansız olabilmektedir (Nomer, 2014: 42).

1.1.1.3. Mülteciler

Yabancı statüsünde bulunan kişilerin bir bölümünü de mülteciler oluşturmaktadır. Türk hukuk mevzuatına göre, Avrupa ülkelerinde meydana gelen olaylar nedeniyle; ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncelerinden dolayı

zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancıya veya bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişiye statü belirleme işlemleri sonrasında mülteci statüsü verilir. Avrupa ülkeleri dışında meydana gelen olaylar sebebiyle; ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncelerinden dolayı zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan, ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancıya veya bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişiye ise statü belirleme işlemleri sonrasında şartlı mülteci statüsü verilir. Üçüncü ülkeye yerleştirilinceye kadar, şartlı mültecinin Türkiye’de kalmasına izin verilir (Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu, 2013: madde 61,62). Görüleceği üzere Türk hukuk mevzuatında mülteci tanımına ilişkin olarak mülteci ve şartlı mülteci olarak iki farklı kavrama yer verilmiştir.

Uluslararası düzeyde ortaya çıkan gelişmeler ve özellikle büyük savaşlar, yeni durumlara uyacak daha ayrıntılı mülteci tanımlarını yapılmasını gerektirmiştir. Örneğin Türkiye’nin de taraf olduğu, BM’nin öncülüğünde 1951’de imzalanan “Mültecilerin Hukuki Durumuna (Statüsüne) İlişkin Sözleşme” ye göre (Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşmenin Onaylanması Hakkındaki Kanun [MHDDSOHK], 1961: 1); mülteci, 1 Ocak 1951’den önce cereyan eden olaylar sonucunda;

“İrki, 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; uyrukluğu 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 tanımlamıştır.

Mülteciler de Türk hukuku açısından yabancı sayılmakta ve yabancılara tanınan haklar kapsamında taşınmaz edinebilmektedirler.

1.1.1.4. Göçmenler

Çeşitli nedenlerle (ekonomik, siyasi, dini vb.) bağlı bulunduğu ülkeyi terk ederek yerleşmek amacı ile başka bir ülkeye giden kişiye göçmen (muhacir) denir. Muhacerette önemli olan ilgilinin o ülkede yerleşme niyetinin bulunmasıdır. Göçmen kabulü her ülkenin iç düzenlenmesine, siyasi ve sosyal politikasına bağlıdır (Çelikel ve Gelgel, 2015: 27).

Muhaceret Türk hukukunda 19.09.2006 tarih ve 5543 sayılı İskan Kanunu ile düzenlenmiştir. Kanunun amacı; göçmenlerin, göçebelerin, yerleri kamulaştırılanlar ile millî güvenlik nedeniyle yapılacak iskân çalışmalarını, köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas şartları ve alınacak tedbirleri, iskân edilenlerin hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir.

Yasaya göre (İskan Kanunu [İK], 2006: madde 3) göçmen “Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye’ye gelip bu kanun gereğince kabul olunanlardır”.

Kanundaki bu tanıma göre göçmen sayılabilmek için;

- Türkiye’ye yerleşmek amacıyla gelmek,
- Türk soyundan olmak,
- Türk kültürüne bağlı olmak gereklidir.

Yasaya göre (İK, 2006: madde 4) göçmen kabul edilemeyecek kişiler ise şunlardır;

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

Göçmen olarak kabul edilenler bakımından Türk soyundan olmanın ve Türk kültürüne bağlılığın tayin ve tespiti, ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile yapılır (İK, 2006: madde 7).

Bu durumda Türk soyundan olan fakat Türk kültürüne bağlı olmayan bir kimse göçmen olarak kabul edilemeyeceği gibi, bir kimse Türk kültürüne bağlılığını kanıtladığı halde Türk soyundan olduğunu belgeleyemediği takdirde yine göçmen olarak kabul edilemez (Çelikel ve Gelgel, 2015: 27,28).

Yasa özelliklerine göre göçmenleri 4 gruba ayırmıştır. Bunlar şu şekilde adlandırılmaktadır (İK, 2006: madde 3):

1.1.1.4.1. Serbest göçmen

Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek niyetiyle tek yada toplu olarak Türkiye'ye gelip Devlet eliyle iskân edinme talebi olmadan yurda kabul edilenlerdir.

1.1.1.4.2. İskânlı Göçmen

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

1.1.1.4.3. Münferit Göçmen

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

1.1.1.4.4. Toplu Göçmen

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

Göçmenler ile ilgili cevaplanması gereken bir diğer önemli konu ise göçmenlerin hangi andan itibaren Türk vatandaşı sayılacaklarıdır. Göçmen olarak kabul edilenler, gerekli işlemlerin tamamlanmasından sonra Bakanlar Kurulu tarafından vatandaşlığa alınabilirler. Göçmenler, vatandaşlığa alınmalarından itibaren Türk vatandaşı sayılır. Türk

vatandaşlığına kabul edilmeden önce yabancı statüsünde değerlendirilir ve yabancıların tabi olduğu haklara göre Türkiye’de taşınmaz edinebilirler.

Keza bu konuya açıklık getirmek amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı 2003 tarihinde yayınladığı genelge de göçmenlerin durumları şu şekilde ifade edilmiştir: “Türkiye’de göçmen olarak kabul edilen ve eski 2510 sayılı İskân Kanununun 6/A maddesi gereğince düzenlenerek verilen geçici doğum kâğıdı yerine geçen muhacir (göçmen) kâğıdı sahibi kişilerin; Bakanlar Kurulu kararı ile vatandaşlığımıza alınincaya kadar geçecek süre içinde, buldukları vatandaşlık konumunda ve yabancı statüsünde kabul edilmeleri, Bakanlar Kurulu karar ile Türk vatandaşlığına alındıktan sonra ise Türk vatandaşı olarak işlem görmeleri gerekeceği belirtilmiştir” (Kırmacı, 2007: 15).

Tüm bu tanımlardan ve açıklamalardan da anlaşılacağı üzere göçmenler henüz Türk vatandaşı olmayan ancak diğer yabancılarla göre daha imtiyazlı olan kişilerdir.

1.1.1.5. Özel Statüdeki Yabancılar

“Özel Statü” de bulunan yabancılar da, ayrı bir yabancı kategorisi oluştururlar. Diplomatik ve konsüler temsilciler, uluslararası örgüt memurları gibi "resmi" sıfatlı kişilerden oluşan bu kümeye giren yabancılarla kendi durumları için özel olarak kabul edilmiş, uluslararası ve ulusal hukuk kuralları öncelikle uygulanır (Aybay, 2005: 27). Bu kişilere kendi statüleri için uygulanacak hüküm bulunmayan hallerde yabancılar hukukunun genel prensipleri uygulanacaktır.

1.1.2. Yabancı Tüzel Kişiler

Hukuk düzeninde, sosyal zorunlulukların bir sonucu olarak hak sujesi olabilme imkanı gerçek kişilerin/insanların yanı sıra bir takım kişi ya da mal topluluklarına da tanınmıştır (Ardıç, 2002: 225). Bu sosyal ve ekonomik bir zorunluluğun sonucudur. Kendilerine hak sujesi olmak özelliği tanınan bu topluluklar, kendilerini meydana getiren gerçek kişilerden tamamen bağımsız varlıklardır.

Tüzel kişilere yabancılar hakkında kabul edilen prensiplerin uygulanabilmesi ve diplomatik korunma açısından da bu kişilerin vatandaşlıklarının tayini gereklidir. Kanunlar ihtilafı bakımından yabancı tüzel kişilerle ilgili olan uyuşmazlıklarda milletlerarası usul hukukuna ait bazı sorunların çözümü ve uygulanacak hukuk açısından tüzel kişinin hangi devlete bağlı olduğunun bilinmesi gerekir (Çelikel ve Gelgel, 2015: 34).

Türk hukukunda da tüzel kişilerin vatandaşlığı konusunda, diğer hukuklarda olduğu gibi, bir vatandaşlık kanunu yoktur. Çeşitli kanunlarda mevcut kurallardan vatandaşlık kriteri çıkarılmak istenirse Medeni Kanununun, Ticaret Kanununun, Dernekler Kanununun, Vakıflar Kanununun tüzel kişilerin vatandaşlıklarının tespitinde genel kanun niteliğinde olduğu kabul edilebilir. Fakat bunların hiçbirisi doğrudan doğruya vatandaşlık hakkında kurala sahip değillerdir (Tekinalp, 1988: 53).

Tüzel kişilerin hangi devlete tabi olduklarının tayininde çeşitli kriterler ileri sürülmüştür. Bunların başlıcaları şunlardır(Çelikel ve Gelgel, 2015: 35):

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

Bu kriterlerin her biri, bir tüzel kişinin vatandaşlığının tespitinde farklı sonuçlar verebilmektedir. Bu bakımdan farklı kriterleri kullanan hukuklar, aynı tüzel kişinin tabir yerinde ise çifte vatandaşlığa sahip olmasına veya daha doğru bir söyleyişle farklı devletlere ait olmasına sebep olabilmektedir (Nomer, 2014: 45).

Yabancı tüzel kişilerin yabancılık vasfının tayininde ortaklıklar ile dernek ve vakıfları ayırmak doğru olur. Ortaklıklar kar paylaşmak amacıyla kurulmuş tüzel kişiler olduğu halde, dernek ve vakıflarda kar amacı söz konusu değildir. Belirli bir amacın gerçekleştirilmesi için kurulan derneklerle, belirli bir amaç çerçevesinde malların idaresi için kurulan vakıflar farklı düzenlemelere tabi tutulmuşlardır (Çelikel ve Gelgel, 2015: 35,36).

1.1.2.1. Yabancı Şirketler

Faaliyetleri her ne kadar uluslararası olsa bile, tüzel kişilerin bir uyrukluğu bulunması gerekmekte olup uluslararası hukuk bu konudaki yetkinin devletlerin iç hukukuna ait olduğunu kabul etmektedir (Pazarıcı, 2007: 27-28).

Türk hukukunda bir ortaklığın yabancı vasfı, Türk Ticaret Kanununun genel hükümlerine göre tayin edilebilir. Ayrıca ortaklığın faaliyette bulunduğu iş koluna ait yasa hükümleri de yol gösterebilir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunumuzun 40/4'ncü maddesinde yabancı işletmelerin Türkiye'deki şubelerinin tescil durumunu düzenlerken merkezi Türkiye dışında bulunan ticari işletmeler" ifadesini kullanmıştır (Türk Ticaret Kanunu [TTK], 2011: madde 40).

Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, merkezi Türkiye dışında bulunan ortaklık yabancıdır. Bu ortaklık merkezin bulunduğu devletin vatandaşlığını taşır.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki "yabancı şirketler" kavramı, yabancı ülkelerde bu ülkelerin mevzuatlarına göre kurulan tüzelkişiliğe sahip şirketleri ifade etmektedir. O halde Tapu Kanunu açısından yabancı şirket kavramının ne anlama geldiği bizzat 35'nci madde de tanımlanmıştır. Tapu Kanunu'nun 35'nci maddesine göre bir şirketin yabancı sayılabilmesi için ortakların vatandaşlığına veya sermayesine bakılmayacaktır. Önemli olan şirketin yabancı bir ülkede, o ülkenin mevzuatının aradığı şartlara göre kurulması ve tüzel kişiliğe sahip olmasıdır (Ekşi, 2012: 169).

1.1.2.2. Yabancı Denek ve Vakıflar

5253 sayılı Dernekler Kanununa göre "dernek"; kazanç paylaşma dışında, kanunlarla yasaklanmamış belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere, en az yedi gerçek veya tüzel kişinin, bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları tüzel kişiliğe sahip kişi toplulukları olarak tanımlanmıştır (Dernekler Kanunu [DK], 2004: madde 2).

Türkiye’de yerleşme hakkına sahip olan yabancı kişiler dernek kurabilirler ya da kurulmuş derneklere üye olabilirler. Medeni kanunumuzun 93. maddesinde düzenlenmiş olan bu hüküm, yabancıların dernek kurma ya da kurulmuş derneklere üye olmalarına ilişkin önceleri iki şart getirmişken 04/11/2004 tarihli ve 5253 sayılı Kanunun 38’nci maddesiyle yapılan değişiklik sonucu 93’ncü madde de yer alan “karşılıklı olmak koşulu” çıkarılmıştır. Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşı Türkiye’de yerleşme hakkına sahip ise Türkiye’de dernek kurabilecek ya da kurulmuş bir derneğe üye olabilecektir. Onursal üyelikler için ise MK. 93’ncü maddesinin ikinci fıkrası gereği bu koşul aranmaz.

Derneklerin yabancılık vasfının tayinine ilişkin hüküm ise Dernekler Yönetmeliği’nin 4’ncü maddesinde zuhur bulmuştur. Maddeye göre yabancı dernek; “Merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile dernek ve vakıf dışındaki kâr amacı gütmeyen kuruluşları” ifade etmektedir (Dernekler Yönetmeliği [DY], 2005: madde 4).

Böylece derneklerin ve kar amacı gütmeyen diğer uluslararası kuruluşlarının yabancılık vasfının tayininde “merkezlerin bulunduğu yer” esas alınmıştır. Merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ve diğer uluslararası kuruluşlar yabancı statüsündedirler (Ekşi, 2012: 163).

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

Dernekler kişi topluluğu türündeki tüzel kişilerden oldukları halde, vakıflar mal topluluğu niteliğindeki tüzel kişilerdir. Medeni Kanun’un 101’nci maddesi vakfı “gerçek kişi veya tüzel kişilerin yeterli mal veya hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleriyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal toplulukları” olarak tanımlamaktadır. Vakıfların yabancılık vasfının tayinine ilişkin hüküm ise Dernekler Yönetmeliği’nin 4’ncü maddesinde zuhur bulmuştur. Maddeye göre yabancı vakıf “Merkezleri yurtdışında

bulunan vakıfları” ifade etmektedir. Anlaşılacağı üzere merkezleri yurt dışında bulunan vakıflar, “yabancı” statüsündedir.

Yönetmeliğin 22. maddesine göre, Yabancı vakıflar, uluslararası alanda işbirliği yapılmasında yarar görülen hallerde, karşılıklı olmak koşulu ile Dışişleri Bakanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle, İçişleri Bakanlığı izniyle Türkiye'de doğrudan faaliyette bulunabilir, temsilcilik kurabilir, şube açabilir, üst kuruluşlar kurabilir, kurulmuş üst kuruluşlara katılabilir veya kurulmuş vakıflarla işbirliği yapabilirler. Bu vakıflar, Medeni Kanun hükümlerine göre kurulan vakıflar hakkında uygulanan mevzuata tabidir (DY, 2005: madde 22).

1.2. Taşınmaz Mal Kavramı

Taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyeti, konusunu bir taşınmazın oluşturduğu mülkiyettir. Taşınmaz, yerinde sabit olan ve bir yerden başka bir yere taşınamayan şeylerdir. Taşınmaz mülkiyetinin konusu olabilen şeyler, Medeni Kanun mad. 704 ve mad. 998 de şöyle belirtilmiştir (Akıntürk, 2006: 426):

- 1- Arazi,
- 2- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- 3- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

Bir yapının kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümleri, taşınmaz olarak kabul edilmiştir.

1.2.1. Arazi

Arazinin tanımı Medeni Kanunda yapılmamıştır. Tapu Sicil Nizamnamesi'nin 3'ncü maddesi, araziye sınırları yeterli vasıtalarla tayin ve tahdit edilmiş yeryüzü parçaları olarak tanımlamaktadır. Arazi, yapay olarak tahdit edilince bir mal özelliğine sahip olur. Bu tahdit, kadastrusu yapılmış yerlerde kadastro planına dayanır ve sınırlanmış toprak parçası parsel adını alır. Kadastrusu yapılmamış yerlerde, hakim kararı ile kütüğe geçirilmesi gereken taşınmazlarda, fen memurları veya mühendisleri tarafından yapılan haritalar sınırları gösterir (Öztaş, 2002: 655, 656).

1.2.2. Bağımsız ve Sürekli Haklar

Yasa koyucu, nelerin taşınmaz sayılacağını kendisi belirlemiştir. Bu arada ekonomik ve sosyal ihtiyaçları da göz önünde tutmuştur. Bu sebeptendir ki taşınmazların yanında MK' nun 704 ve 998'nci maddelerinde, bağımsız ve sürekli hakların da taşınmaz sayılmasını kabul etmiştir. Gayet tabidir ki hakların, tapu kütüğüne kaydedilmesiyle niteliği değişmemektedir. Bunlara sadece taşınmazlara ilişkin hükümler uygulanmaktadır. Bu haklar devir ve intikali mümkün olan kişiye bağlı irtifak haklarıdır (Öztaş, 2002: 656).

Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklara örnek olarak “üst hakkı” ile “kaynak hakkı” nı gösterebiliriz. Önceki Medeni Kanuna göre madenler de buldukları araziden bağımsız olarak taşınmaz sayılmakta idi. Madenlerle ilgili hükümler özel bir kanun olan 3213 sayılı “Maden Kanunu”nda yer almıştır. Bu kanunun ve yeni Medeni Kanunun hükümleri karşısında madenlerin artık bir taşınmaz sayılması ve tapu kütüğüne taşınmaz olarak yazılması söz konusu olmayacaktır (Akıntürk, 2006: 426).

1.2.3. Kat Mülkiyetine Tabi Bağımsız Bölümler

Tamamlanmış bir yapının kat, daire, dükkan vs. gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olanların taşınmaz niteliği kazanmaları özel kanun hükümlerine tabidir. Kat Mülkiyeti Kanunu yeni bir gayrimenkul türü meydana getirmiştir. Buna göre; tamamlanmış bir binanın kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen vs. gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmağa elverişli olanlar üzerinde “bağımsız mülkiyet hakları” kurulabilir. Kat mülkiyetine konu olan ana gayrimenkulun bağımsız bölümleri üzerinde kurulan mülkiyet hakkına “Kat Mülkiyeti” denir (Gürsoy ve diğerleri, 1978: 190)

Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır (Türk Medeni Kanunu [MK], 2001: madde 999).

İKİNCİ BÖLÜM

2. YABANCILARA TANINACAK HAKLARIN KAPSAMINA İLİŞKİN KABUL EDİLEN İLKELER

Eskilerden günümüze kadar tüm toplumlarda, yabancıların hukuki durumları ve statüleriyle ilgili birçok düzenleme yapılmıştır. Yabancı kavram sorunsalının ulusal ve uluslararası boyutta önemli hale gelmesi, yabancılara tanınacak haklar konusunda hem Uluslararası Hukukta hem de Türk Hukukunda genel kabul görmüş ilkeleri ve esasları önemli hale getirmiştir.

Milletlerarası hukuk çerçevesinde birçok düzenleme ve ilke, çeşitli devletlerin hukuksal düzenlemeleri arasında kendisine yer edinmiştir. İnsan hakları evrensel bildirgesi dahil olmak üzere, birçok bildiri ve ilke içerisinde yabancıların sahip olduğu haklar da yer almıştır.

Türkiye tarihinde yabancıların haklarıyla ilgili anayasal düzeyde doğrudan doğruya bir hükme, ilk defa 1961 Anayasası'nda yer verilmiştir. Yine Türk hukukunda yabancıların taşınmaz mal edinimleri sürecinde yer alan önemli ilkelerden biri karşılıklılık da adı verilen mukabele-i bilmisildir. Mukabele-i bilmisil veya karşı işlem veyahut misilleme, bir devletin, yabancı bir devlet ülkesinde bulunan kendi vatandaşı gerçek ve tüzel kişilerin çeşitli türdeki haklarını ihlal eden fiillerine karşı, aynı şekilde mukabele ederek gereken kararları alması ve buna göre hareket etmesidir.

Toplumların yabancılara verdiği haklar, gelişmişlik düzeylerinin artmasıyla birlikte gelişme göstermiştir. Küreselleşen dünya ve tükenmek bilmeyen teknoloji gelişimi de dikkate alınacak olursa, bu gelişimin durmadan devam edeceği kanısına varmak zor olmayacaktır.

Yabancıların, belirli bir hukuk sistemi içinde yararlanabilecekleri hakların kapsamı, milletlerarası hukuktan ve iç hukuktan kaynaklanan kurallarla belirlenmektedir. İç hukukun, yabancıların hakları konusunu, milletlerarası hukuka uygun bir sınır içinde düzenlemesi gerektiğine; yani, ulusal hukuk kuralları yoluyla yabancıların haklarına getirilen kısıtlamaların, milletlerarası hukukça kabul edilebilir nitelikte olması gerektiğine inanılmaktadır (Aybay, 2005: 41).

Yabancı kavramı sorunsalının ulusal ve uluslararası boyutta önemli hale gelmesi, yabancılara tanınacak haklar konusunda hem Uluslararası Hukukta hem de Türk Hukukunda genel kabul görmüş ilkelere ve esaslara değinilmesini kaçınılmaz kılmaktadır.

2.1. Milletlerarası Hukukta Kabul Edilen Geleneksel İlke ve Prensipler

2.1.1. “Hukuk Süjesi” Olarak Yabancı

Uluslararası Hukukun, yabancılara temin ettiği ilk güvence onu “hukuk süjesi”(hukuk öznesi) olarak tanımlamasıdır. Böylece hukuk süjesi olarak yabancı; hak sahibi olabilen, hukuki işlemler yapabilen ve eylemlerde bulunabilen bir kişi olarak kabul edilir (Aybay: 2005: 41). Bu ilke bir sözleşmeye veya mutabakatına varılan bir anlaşmaya gerek olmaksızın, uluslararası hukuka riayet eden her devletin kesintisiz yerine getirmek zorunda olduğu, her kurumu bağlayan yerleşmiş bir ilke olarak kabul edilmektedir.

Nitekim; Uluslararası Adalet Divanının Barcelona Traction Davası’na ilişkin 5.2.1970 tarihli kararında bildirdiği gibi (Pazarcı, 2007: 154):

“Bir devlet, ülkesinde gerçek ya da tüzel kişiliğe sahip yabancılar ya da yabancı yatırımcıları kabul ettiği anda onları yasaların güvencesi altına almak ve onlara karşı davranışları açısından belli yükümlülükler yüklenmek zorundadır”.

2.1.2. Uyrukla (Vatandaşla) Yabancıların Eşitliği Prensipleri

Uyrukla (Vatandaşla) yabancıların eşitliği prensibine göre, yabancı ile vatandaş aynı kategoride değerlendirilmekte aralarında herhangi bir fark gözetilmemektedir. Yabancı,

vatandaşın tabi olduğu hukuka tabidir ve ona da vatandaşla aynı haklar tanınır. Bu ilkeye göre yabancıya vatandaşa tanınmış olandan daha kısıtlayıcı bir statünün uygulanması o devletin sorumluluğunu doğuracaktır (Çelikel ve Gelgel, 2015: 37).

Her ne kadar sağlam bir hukuki mantıktan hareket edilse de bu sistem, bazı özel durumlarda yetersiz kalabilmektedir. Örneğin, siyasi rejim değişikliği nedeni ile bir devletin hem kendi vatandaşlarına, hem de yabancılara ait malları millileştirmesi halinde, eşitlik prensibinin uygulanmış olması dahi haksızlıkların doğumuna engel olamamıştır.

2.1.3. Uluslararası Asgari Standart Prensibi

Vatandaşla yabancıнын eşitliği prensibine karşı doğan bu teori, yabancıya sırf insan (hukuk süjesi) olması itibariyle birtakım hakların tanınması gerektiğini savunur. Bu haklar o ülke vatandaşına tanınmış olandan daha geniş kapsamlı da olabilir. Diğer bir deyişle, devletin sorumluluğunun doğumunda yabancıya tanınan hakların vatandaş ile eşit olup olmamasının bir önemi yoktur (Çelikel ve Gelgel, 2015: 38).

Başka bir ifadeyle “Adaletin Uluslararası Standardı” prensibi uyruklara tanınmış hakları dikkate almaksızın devlete, yabancılara Uluslararası Hukukça belirlenen hakları tanımak yükümlülüğünü getirmeyi amaçlamaktadır. Örneğin, bir devlette yargı organlarının, önlerine davacı ya da sanık sıfatıyla gelmiş olan yabancılara düzgün bir yargılama sağlamamaları ya da savunman tutmasının engellenmesi durumu söz konusu olabilir (Aybay, 2005: 44,45).

Uluslararası asgari standartların hangi hakları kapsadığı yazarlarca tartışma konusu olmuştur. Bu prensip Türkiye'nin de taraf olduğu Milletlerarası Adalet Divanınının 38'nci maddesinde yer alarak etkisini sürdürmekte olup madde “ uygar uluslarca kabul edilen genel hukuk ilkelerini”n uyuşmazlıkların çözümünde Divan tarafından nazara alınacağını bildirmektedir (Sanfransisko'da 26 Haziran 1945 Tarihinde Yapılmış ve İmzalanmış Olan Birleşmiş Milletler Antlaşması ile Milletlerarası Adalet Divanı Statüsünün Onanması Hakkında Kanun, 1945: madde 38).

2.1.4. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Meydana Gelen Gelişmeler

Özellikle ikinci dünya savaşını izleyen dönemde geliştirilmeye çalışılan kavram “İnsan Hakları” kavramıdır. Bu kavram yabancıların yararlanacakları hakların kapsamını belirlemede de kullanılabilir niteliktedir.

Avrupa İnsan Hakları Komisyonu’nun çağdaş insan hakları anlayışını yansıttığı bir kararında, bu konuyla ilgili olarak şu görüş belirtilmiştir (Aybay, 2005: 46):

“Bir devlet, Sözleşmeye (AİHS) taraf olmakla (...) Sözleşmenin I. Bölümünde tanınmış hakları ve özgürlükleri; uyrukları ve statüleri ne olursa olsun, yetki alanı içinde bulunan her kişiye sağlamakla yükümlüdür. Kısacası, bu hakları kendi uyruklarına ve öteki Yüksek Sözleşen tarafların uyruklarına değil, Sözleşmeye taraf olmayan devletlerin uyruklarına ve yurtsuz kişilere de sağlamakla yükümlüdür”.

Yine; bütün insanların özgür, haysiyet ve haklar bakımından eşit olduğunu kabul eden BM Genel Kurulu’nca 10 Aralık 1948 günü kabul edilen “İnsan Hakları Evrensel Bildirisi”nde yabancılara ilişkin şu hüküm mevcuttur (Kapani, 1991: 24).

“Herkes her nerede olursa olsun, hukuk önünde bir kişi olarak kabul edilme hakkına sahiptir”.

BM tarafından kabul edilen bu hükümlerle herkesin uyrukluk kavramından bağımsız olarak, sözleşme yapmak, mahkemelere başvurmak gibi haklardan eşit biçimde yararlanabilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

2.2. Türk Hukukunda Yabancıların Haklarına İlişkin Kabul Edilen Temel Prensipler

Türk hukukunda yabancıların haklarına ilişkin kabul edilen temel prensipleri, Türkiye’nin imzaladığı iki ve çok taraflı sözleşmelerde hakim olan bazı esaslar olması sebebiyle anlaşmalar hukuku ve mevzuu hukukta düzenleniş biçimi açısından ele almak gerekir. Anlaşmalarla tanınmış olan hakların, ancak, taraf olan devletlerin yürürlükteki kanun ve nizamlarına riayet şartı ile tanınacağı şeklindedir (Çelikel ve Gelgel, 2015: 63).

2.2.1. Eşitlik Esası

Türkiye tarihinde yabancıların haklarıyla ilgili anayasal düzeyde doğrudan doğruya bir hükme, ilk defa 1961 Anayasası'nda yer verilmiştir. 1961 yılına kadar, Türk mevzuatında yabancıların haklarına ilişkin düzenlemeler çeşitli kanunlarda dağınık bir durumdaydı.

Eşitlik esası, 1982 Anayasası'nın 10'ncu maddesinde “Herkes, dil, ırk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir” ve 12'nci maddesinde “Herkes, kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir” hükümleri ile yer bulmuştur.

Eşitlik esasına göre, bir devlette bulunan yabancı ile vatandaşın yararlanabileceği haklar arasında kural olarak bir fark yoktur. Bununla beraber, yabancıların sahip olduğu hak ve özgürlüklere iç hukukta sınırlamalar getirilebilmektedir (Aybay, 2005: 71).

Yürürlükte bulunan 1982 Anayasası “Temel Hak ve Ödevler” başlığı altında, temel hak ve özgürlüklerden, yabancıların da vatandaşlar gibi yararlanacağını kabul etmiştir. Anayasal açıdan yabancılar ile ilgili hükümlerin açıklanmasında dikkat edilmesi gereken ilk husus, temel hak ve özgürlüklerin ilke olarak vatandaş ile yabancı ayrımı yapılmaksızın herkese tanınmış olmasıdır. Ancak temel ilke bu olsa da yabancılar için bazı sınırlamaların getirilmesi gerektiği de dikkate alınarak, 1982 Anayasası'nın 16'ncı maddesinde yabancıların durumu özel bir hükümle belirtilmiştir.

Anayasanın 16'ncı maddesi ile yabancıların temel hak ve özgürlüklerinin birtakım kısıtlar ile sınırlandırılabilirliği belirtilmiştir. Söz konusu sınırlama kriterlerini şöyle sıralayabiliriz: “Sınırlamanın Milletlerarası Hukuka Uygun Olması” ve “Kanunla Sınırlama”.

2.2.1.1. Sınırlamanın Milletlerarası Hukuka Uygun Olması

1982 Anayasası'nın 16'ncı maddesine göre temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için sınırlandırılabilirliği kabul edilmiştir. Ancak bu sınırlamaların keyfi bir uygulamaya

sebebiyet vermemesi için sınırlamanın “*milletlerarası hukuka uygun olarak*” yapılması gerektiği hükmü Anayasa’da yer almaktadır.

Bu hukuki güvence “Milletlerarası Hukukun Esasları”dır. Milletlerarası hukuka uygun olmak kaydı ile yabancılar için bazı hakların tanınmasında şartlar konulması, bazı hakların hiç tanınmaması söz konusu olabilir. Örneğin, yabancıların taşınmaz mal edinmesi, belirli iş kollarında çalışması (sadece Türk vatandaşlarının kamu hizmetine girme hakkının olması), Türkiye’ye giriş ve ikamet etme hakkı gibi konularda bazı şartların aranması mümkündür. Bu şartların aranması ise Milletlerarası Hukuka aykırılık teşkil etmeyecektir. Milletlerarası Hukuka uygun sınırlamalarda neyin esas alınacağı hususuna gelince; milletlerarası sözleşmeler, milletlerarası örf ve adet ile yardımcı kaynak olarak milletlerarası mahkeme kararları göz önüne alınabilecektir (Çelikel ve Gelgel, 2015: 69).

Yine Anayasa’nın 90’ncı maddesinin son fıkrasına eklenen (Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 2004: madde 7) “*Usulüne göre yürürlüğe konulmuş temel hak ve özgürlüklere ilişkin milletlerarası anlaşmalarla kanunların aynı konuda farklı hükümler içermesi nedeniyle çıkabilecek uyuşmazlıklarda milletlerarası anlaşma hükümlerinin esas alınacağı*” na ilişkin hüküm ile, Türkiye’nin taraf olduğu ve yabancıların hak ve özgürlükleriyle ilgili düzenlemeleri içeren uluslararası antlaşmalara, Türk yasaları karşısında öncelik verilmesinin gerektiği açıkça belirtilmiştir.

2.2.1.2. Kanunla Sınırlama

İç hukuk yoluyla yapılabilecek düzenlemelerin yabancılar açısından bir diğer güvencesi de 1982 Anayasası’nın 16’ncı maddesi gereği, yabancıların haklarına getirilecek sınırlamaların ancak “kanun” yolu ile yapılabilmesidir. Buna göre; kararname, tüzük, yönetmelik, tebliğ veya genelge yolu ile yabancıların haklarına ilişkin sınırlama getirilemez.

Türk Anayasa düzenine göre, bir metin ancak TBMM’ce kabul edilip, Cumhurbaşkanınca imzalandıktan sonra Resmi Gazete’de “kanun” başlığı altında

yayınlanmakla kanun olur. “Kanun Hükümünde Kararname” de kanun niteliğindedir, ancak Anayasa’ya göre (AY m.91) sıkıyönetim ve olağanüstü haller dışında temel hak ve özgürlüklerin KHK’lerle kısıtlanmasına olanak yoktur (Aybay, 2005: 77)

2.2.2. Karşılıklı Muamele İlkesi

Karşılıklı Muamele Esası; yabancı kişinin bir ülkede, kendi devletinin yabancılara tanıdığından fazla haklara sahip olmaması (Tekinalp, 2003: 17) veya en az iki devlet arasında uygulanan ve ülkesinde diğerinin vatandaşlarına aynı mahiyetteki hakları tanımlarını ifade eden bir prensiptir (Çelikel ve Gelgel, 2015: 70).

Türk hukukunda milletlerarası sözleşmelerle tanınmış ve iç hukukta da kabul edilen bu esasa göre, bir yabancının Türkiye’de bir haktan yararlanabilmesi, Türk vatandaşlarının da o yabancının ülkesinde aynı tür ve nitelikte olan haklardan yararlanabilmesine bağlıdır. Diğer taraftan bu ilke yabancılara tanınan tüm hak ve özgürlükler için genel kural niteliği taşımaz. Mevzuatımızda yabancılara tanınmış olan her hak karşılıklı muamele esasına dayanmamaktadır. Nitekim 2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 35’nci maddesinde yer alan karşılıklılık şartı 2012 yılında yapılan son düzenleme ile kaldırılmıştır (Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, 2012: madde 1).

2.2.2.1. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Karşılıklı Muamele İlkesi Açısından Değerlendirilmesi

Avrupa Konseyi bünyesinde gerçekleştirilen Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 4 Kasım 1950’de Roma’da imzalanmış ve 3 Eylül 1953’de yürürlüğe girmiştir. Türkiye 18 Mayıs 1954’te sözleşmeyi onaylamış, 28 Ocak 1987’de bireysel başvuru hakkını tanımıştır. Mahkemenin zorunlu yargı yetkisini ise 28 Ocak 1990’da kabul etmiştir.

AİHS’ni diğer uluslararası sözleşmelerden ayıran özellik, sadece ona taraf olan devletlerin kendi aralarında karşılıklı olarak yükümlülükler oluşturmuş bir belge olmamasıdır. AİHS’nin 1’nci maddesi, taraf devletlere Sözleşmeyle güvence altına alınmış bütün hakları ve özgürlükleri kendi yetki alanları içinde bulunan herkese sağlama yükümlülüğü getirmiştir (Aybay, 2005: 51).

Buna göre, Sözleşmeye üye her devlet yetki alanı içinde bulunan kişilere, kendi uyruğu olup olmamasına bakmaksızın hak ve özgürlükleri sağlamak durumundadır. AİHS’den, AİHS’ne taraf olan devletlerin uyruklarının yanı sıra, Sözleşmeye taraf olmayan devletlerin uyrukları da Sözleşmeye taraf bir devletin yetki alanı içinde bulunan haklardan ve özgürlüklerden yararlanabilecektir. Bu yararlanma da karşılıklılık koşulu aranmamaktadır.

2.2.3. Mukabele-i Bilmisil (Karşı İşlem veya Misilleme Esası)

Mukabele-i bilmisil veya karşı işlem veyahut misilleme, bir devletin, yabancı bir devlet ülkesinde bulunan kendi vatandaşı gerçek ve tüzel kişilerin çeşitli türdeki haklarını ihlal eden fiillerine karşı, aynı şekilde mukabele ederek gereken kararları alması ve buna göre hareket etmesidir (Çelikel ve Gelgel, 2015: 70). Burada amaç devletin kendi vatandaşını olabilecek haksızlıklara karşı koruması ve gereken tedbirleri almasıdır.

Uluslararası hukuk alanında var oldukları kabul edilen birtakım önlemler, yabancıların yararlanabildikleri hakların kısıtlanmasına, giderek bazı hakların bütünüyle ortadan kalkmasına yol açabilmektedir. Bir devletin yaptığı, uyguladığı işlemlerden ve uygulamalardan zarar gören bir başka devletin, buna karşılık birtakım önlemlere ve zorlama yollarına başvurabilmesi meşru karşılanabilmektedir (Aybay, 2005: 80).

Türk Hukukunda karşı işlem bazı haklar ve faaliyetler için kabul edilmiştir. Örneğin, 1927 tarih ve 1062 sayılı “Hududları Dahilinde Teb’amızın Emlakına Vaz’-ı Yed Eden Devletlerin Türkiye’deki Teb’aları Emlakına Karşı Mukabele Bi’l-Misl Tedabiri İttihaz Hakkında Kanun”un 1. maddesi uyarınca, *idari kararlar ve fevkalade ve istisnai kanunlarla Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen tahditeden devletlerin Türkiye’deki tab’asının mülkiyet hakkı, Bakanlar Kurulu Kararı ile misilleme olarak kısmen veya tamamen tahdit, menkul ve gayri menkullerine vaziyet olunabilir* (Hududları Dahilinde Teb’amızın Emlakına Vaz’-ı Yed Eden Devletlerin Türkiye’deki Teb’aları Emlakına Karşı Mukabele Bi’l-Misl Tedabiri İttihaz Hakkında Kanun, 1927: 1). Bu kanun hükmüne göre, Bakanlar Kurulunun yabancıya taşınır, taşınmaz mallarına el koyabilmesi için o yabancıya vatandaş olduğu devletin daha önce

Türk vatandaşlarının o memleketteki mallarının tamamının veya bir kısmının üzerinde mülkiyet hakkını sınırlayan tedbirler alması veya el koyması gerekir.

2.2.4. En Çok Gözetilen Ulus Kaydı (En Ziyade Müsaadeye Mazhar Millet Şartı)

En çok gözetilen ulus kaydını, bir antlaşmaya taraf olan devletlerin, başka antlaşmalarla başka devletlere tanıdıkları ayrıcalıkları ve yararları birbirlerine de tanıyacaklarını ifade etmeleri olarak tanımlayabiliriz. Örnek verecek olursak; A ve B devletleri arasında yapılan ve içerisinde “en çok gözetilen ulus” kaydı bulunan bir antlaşma sayesinde, A devleti başka bir antlaşma ile C devletine daha önemli bir yarar, bir ayrıcalık tanıdığına, bu ayrıcalıktan B devleti ve yurttaşları da yararlanacaktır; dolayısıyla bu sayede A ile B arasında yeniden bir antlaşma yapılmasına gerek kalmayacaktır (Pazarcı, 1994: 176-177). Bu ilke ile o ülkedeki bütün yabancılara belirli haklardan yararlanmada eşit muamele esası getirilmiş olmaktadır.

2.2.5. Kazanılmış Haklara Saygı

Yabancılar açısından kazanılmış haklar, bir yabancıнын yürürlükte olan hukuk düzenine uygun olarak kazandığı hakların o hukuk kurallarının zaman içinde değişmesi halinde korunması esasına dayanır. Kazanılmış hakka saygı ilkesi, yabancıнын malını tazmin etmeden devletleştirmeyi önlemektedir (Tekinalp, 1988: 21) Kazanılmış haklara saygı iç hukukta olduğu kadar milletlerarası hukukta da kabul edilmiştir. Yine de sözleşmelere bağlı olarak belirli şartlar altında bu haklar kimi zaman kaldırılmıştır. Türk Hukukunda da kazanılmış haklara saygı ilkesi geçerli olup kazanılmış hakların korunduğuna dair düzenlemeler mevcuttur (Çelikel ve Gelgel, 2015: 73).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Tarihin ilk devrelerinde yabancılar, hukuk dışı olarak nitelendirilir ve içerisinde yaşadıkları toplumun kanun, örf ve adetleri onları korumazdı. Hatta orta çağ öncesindeki devletlerde, devlet vatandaşları arasında kökensele bağ, toplum içindeki pozisyon veya maddi duruma göre bir ayırım mevcutken ve bu ayırım sebebiyle devlet vatandaşlarının bir kısmına bile taşınmaz mal edinme hakkı devlet tarafından sağlanmamışken, hukuk dışı olarak nitelendirilen yabancıların taşınmaz mal edinme hakkının olduğu düşünülmesi bile abes bir durumdu (Levi, 2006: 24-25; Altuğ, 1976: 13).

Bir ülkenin, üzerinde taşınmaz mülkiyeti söz konusu olamayacak karasuları ve hava sahası bir kenara bırakıldığında, o devletin sahip olduğu topraktan oluşması, o devlette yer alan ve özelliği de toprağa sabit şekilde bağlı bulunmak olan taşınmaz mallara ve bunlara ilişkin mülkiyet konusuna ayrı bir önem ve hassasiyet kazandırmıştır. Bu dönemlerde yabancılar genellikle devlete zararlı faaliyetler olan casusluk ya da ajanlık gibi yaftalarla yaftalanmışlardır. Bu yüzden de devletin en önemli unsuru olan topraklarda hak sahibi olmaları, o devletin insanları tarafından her zaman kuşku ve tedirginlikle karşılanmıştır. Netice olarak yabancıların devlet içinde mülk sahibi olmaları, mümkün olduğu kadar sınırlı tutulmuş, hatta yok denecek kadar az bir seviyede olmasına dikkat edilmiştir (Levi, 2006: 24).

Günümüzde kişilerin en temel hak ve özgürlüklerinden sayılan ve genel olarak hak sahibine, hakkın konusunu oluşturan eşya üzerinde, mutlak bir egemenlik sağlayan en geniş kapsamlı aynı hak olarak tanımlanabilen mülkiyet hakkının ciddi ve tartışmalı kısmını oluşturan “taşınmaz mal mülkiyeti” tarih içinde, özellikle de yabancılar bakımından çok büyük ve zorlu gelişmeler kaydedilerek bugünkü anlayış ve değere ulaşmıştır (Aybay, 2005: 177).

Taşınmaz mal edinimi konusu tarihsel yönden ele alınıp incelenecek olursa; yabancılar yaşadıkları devlet içerisinde zaten hukuk dışı bir konumda kabul edilmişlerdir. Bu yüzden de hukuk kuralları ve geleneksel kurallar hiçbir zaman onları korumaya yetmemiştir. Yaşadıkları toplumda gördükleri değer, o devlet sınırları içerisinde yaşayan hayvanlarla neredeyse bir tutulmuştur. Mesela Milattan Önce 1280-880 yılları arası Manu Kanunlarına göre devletin kast sisteminde filler ve atlar gibi asil hayvanların hemen üstündeki dereceyi oluşturlardı. Yabancılar da hukuk dışı bir konumda olduklarından, devlet ve toplum için hayli önem arz eden toprak ve mülkiyet konularında herhangi bir hak sahibi olmaları zaten mümkün değildi. Zaten taşınmaz mülkiyeti cemiyetin hukukundan yararlanan bazı aşağı tabakalara dahi tanınmamıştı (Altuğ, 1976: 13).

Yabancılar, içinde yaşadıkları devlet sınırları içerisinde, toprak ve mülkiyet konularında her zaman dışlanmışlardır. Genel olarak hukuki bir statüleri olmamıştır. Çoğu toplumda yabancılar, hukuki açıdan orada yaşayan hayvanlarla bir tutulmuş, insan olarak bile görülmemişlerdir. Dolayısıyla taşınmaz mülkiyet edinim hakları oldukça sınırlı ve hatta yok denecek kadar azdır. Çoğu eski toplumlarda hiç yoktur.

Taşınmaz mal edinme hakkı; eski Hint hukukunda sadece Brahmanlar, Kışatriyalar ve Vaysiyalar sınıfına tanınmışken, İrlanda köylülerinin taşınmaz mal edinme gibi bir hakları yoktu. Hint, Sümer, Babil, Asur, İbrani; Eti ve İran'da yabancıların esir olarak nitelendirildiği ve taşınmaz mal edinme haklarına ilişkin hiçbir kayıta rastlanılmadığı göz önüne alındığında, bu hukuk sistemlerinde de yabancıların taşınmaz mal edinme haklarının olmadığını söylemek mümkündür (Altuğ, 1976: 13-14).

Fakat ilerleyen zamanlarda ticari hayatın gelişmesiyle birlikte insanların düşünceleri de yavaş yavaş değişmeye başlamıştır. Özellikle de gelişen ticari hayatta yabancıların aktif rol oynamaya başlaması insanların düşüncelerinin değişmesinde etkili olmuş, bu nedenle yabancılar bazı haklar verilmeye başlanmıştır. Bu haklar zamanla gelişme göstererek mülkiyet ve miras hakkını da kapsayacak bir boyut kazanmıştır. 19. Yüzyıldan itibaren ise yabancılar, buldukları birçok devlette genel kural olarak taşınmaz mal mülkiyeti ve miras hakkına bugünkü anlayış çerçevesinde sahip olmuşlardır.

3.1. Batı'da Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmelerinin Tarihsel Gelişimi

3.1.1. Eski Yunanlılar Döneminde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakları

Aile ve mülkiyet kavramları, Eski Yunan döneminde birbirine sıkı sıkıya bağlı iki kavram olarak dikkat çekmektedir. Bu dönemde topraklar i aşeye aittir, toprağın mülkiyetinin bir şahsa ait olması gibi bir durum söz konusu değildir. Aile üyelerinin ölümü halinde cenaze aileye ait tarlalardan birine gömülmekte, bu nedenle artık o toprak parçası zamanaşımı konusu da olmayan devredilemez bir nitelik kazanmaktadır. Bu dönemde her şey aile reislerinin elindedir. Aile reisleri vefat ettiğinde ise toprak, ailenin en büyük erkek çocuğunun olmaktadır. Bu dönemde kızların, evlendiklerinde gittikleri ailenin dinini alacakları bilindiği için, terk ettiği ailesinin dinini devam ettiremeyeceği gerekçesiyle miras hakkı bulunmamaktadır (Aytuğ: 1969: 20-21).

Eski Yunan döneminde mülkiyet hakkı dokunulmaz ve de kutsal kabul edilmektedir. Fakat birçok durumda olduğu gibi o zamanlarda da din eski etkisini kaybetmeye başlamıştır. Dinin eski etkisinin azalması, aile bağları üzerinde de etkisini göstermiş ve bu aile bağları da bir yıpranma sürecine girmiştir. Bunun üzerine bir de ticari hayatın gelişmesi, toprak mülkiyetinin sahip olduğu kutsallığı yitirmesine neden olmuştur. Yitirilen bu kutsallık el değiştirmiş ve artık ferdi mülkiyet kavramı önemli olmaya ve kutsallaşmaya başlamıştır.. Hatta bir süre sonra bu konuda vasiyetname yapılmasının da geçerli, dolayısıyla söz konusu mülkün erkek çocuktan başka birine bırakılabilesinin de mümkün olduğu görüşü kabul edilmiştir (Aytuğ, 1969: 22-23; Levi, 2006: 26).

Görülen bu gelişme dönemi erkek çocukların yanı sıra, kız çocukların da mülkiyet hakkından faydalanabilmesinin önünü açmıştır. Artık ailenin en büyük erkek çocuğu, eskisi gibi güçlü bir konumda değildir.

Atina'da; siyasi ve medeni hakları mevcut olan vatandaşlardan başka, bir takım medeni hakları olmakla birlikte, mülkiyet hakları devletçe tanınmayan ve Atina'da ikamet etmeyen ve İzoteller denen yabancılar, meclisin izni ile Atina'da ikamet eden ve medeni hakları mevcut olan fakat taşınmaz mal edinme hakları olmayan Mefekler adı verilen

yabancılar ve de hiçbir hakka sahip olamayan ve Barbarlar adı verilen esirler bulunmaktadır (Altuğ, 1976: 14).

Bundan farklı olarak adına Müsavi denilen, siyasi ve medeni haklara sahip kişilerden başka, medeni hakları mevcut olmakla birlikte siyasi hakları bulunmayan ve Periyekler adı verilen insanlar Isparta'da yaşamaktadır. Periyeklerin toprak sahibi olmak hakları vardır. Bunun yanı sıra bu kişilerin sahip oldukları arazi üzerindeki tasarruf hakkının vatandaşlara göre daha kapsamlı olduğu incelenmektedir (Altuğ, 1976: 14, 15).

Görüldüğü üzere Eski Yunan döneminde birçok farklı topluluk ve kültüre birbirinden farklı haklar tanınmıştır.

3.1.2. Romalılar Döneminde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakları

İnsanlar Roma Hukuku içerisinde incelendiğinde; kişilerin önceleri Romalı olanlar ve Romalı olmayanlar şeklinde bir ayrıma tabi tutuldukları görülmektedir. Romalı olmayan yabancılar On İki Levha Kanununda “hostis”, yani düşman diye anılırken sonradan “peregrinus” ismini almışlardır. Ius Civile'den yalnızca Roma vatandaşları yararlanabilmiştir. Yine mülkiyet hakları da yalnızca onlara verilmiştir. Böylece önceleri hiçbir hukuk ve hakları bulunmayan yabancılar, daha sonraları çeşitli haklardan faydalanmaya başlamış, içinde yaşadıkları toplumun hukuk kuralları onlar için de geçerli olmuştur. Bu çeşitli topluluklara çeşitli Yunan beldelerinin hukukları örnek olarak gösterilebilir (Altuğ, 1976: 14).

Bununla birlikte zaman içerisinde Romalı olanlar ve olmayanlar arasında sosyal sınıflar oluşmuş ve bunun sonucunda medeni hakların kazanımı ve kullanımı konusunda bir takım farklar kabul edilmiştir. Latinler; özel hukuk bakımından vatandaşlardan farksız olup, bunların da vatandaşlar gibi taşınmaz mal edinme hakları bulunmaktadır. Peregrinler ise ilk başlarda taşınmaz mal edinme hakkına sahip değilken, imparatorluğun son zamanlarına doğru bu haktan yararlanmaya başlamışlardır. Barbarlar ise; hem taşınmaz mal edinme haklarından hem de tüm siyasi ve medeni haklardan yoksun olarak yaşamışlardır (Altuğ, 1976: 15,16).

Tüm bunlarla birlikte Roma'da da tıpkı Eski Yunan'da olduğu gibi ataerkil düzen yavaş yavaş etkisini kaybetmeye başlamış, XII Levha Kanunu devrinde artık Roma daha düzenli ve teşkilatlı bir toplum, bir şehir devleti yani bir "civitas" olmuştur. Bununla birlikte artık ferdi mülkiyet anlayışı daha açık bir şekilde gelişerek kendisine daha çok yer edinmeye başlamıştır (Tahiroğlu, 1981: 13).

Hem Yunan Hukuku için hem Roma Hukuku için söylenebilecek ortak çıkarım; taşınmaz mal ediniminde dinin önemli rol oynadığı gerçeğidir.

3.1.3. İslam Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakları

İslamiyet öncesinde, Arap topluluklarında, gelişme düzeylerine göre değişen farklı zamanlarda, kabile, aile gibi topluluk bilinçlerinin zayıflamasıyla kolektif mülkiyetten ferdi mülkiyete doğru olan bir sistemi benimsemeye başladıkları incelenmektedir. İslamiyet'in kabulüyle Müslüman olan topluluklarda kişilerin genel olarak ferdi mülkiyet hakkı ve bunun sağladığı kişisel mülkleri bulunmaktadır (Levi, 2006: 28).

İslam hukukunda dünya coğrafyası İslam toprakları (Darül İslam) ve harp toprakları (Darül Harp) olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Müslümanların hakimiyeti altındaki topraklar İslam topraklarını oluşturmaktadır. Harp toprakları ise bunun tam tersi olarak gayrimüslimlerin egemenliği altında bulunan ve Müslümanlarla barış halinde olmayan toplulukların egemen olduğu toprakları ifade etmektedir. İslam ülkelerinde yaşayan insanlar, Müslümanlar ve gayrimüslimler şeklinde bir sınıflandırmaya tabi tutulmaktadır (Levi, 2006: 28).

Vatandaşla aynı haklara ve hukuki duruma sahip olmak için bir kimsenin Müslüman olması, Orta Çağ İslam devletleri için yeterli bir durumdur. Çünkü İslam hukukunda kişilerin bir devlette hak ve dolayısıyla da taşınmaz mal edinme hakkına sahip olabilmesi için vatandaşlık bağına değil, din bağına sahip olmasına dikkat edilmektedir. Bu nedenden ötürü, İslam devletlerinde yaşayan Müslümanlar yabancı muamelesi görmemişlerdir. Müslümanlar tüm İslam topraklarında eşit haklara sahip olmuşlardır. Bunun sonucu olarak da, Müslümanlar istedikleri İslam topraklarında taşınmaz mal edinme hakkına sahip olmuşlardır(Levi, 2006: 28).

Dar-ül İslam'da Müslümanlar ve gayrimüslimler bir arada yaşamaktadırlar. Söz konusu gayrimüslimlere fetih sonrasında Müslüman olmaları ya da eski dinlerini korumaları fakat bunun karşılığında *cizye* adı verilen vergi vererek *zimni* olarak devam etmeleri şeklinde iki seçenek sunulmaktadır. Bunun sonucunda din değiştirerek Müslüman olan kişi, Dar-ül İslam sınırları içinde diğer tüm Müslümanlarla eşit sayılmakta ve onların sahip oldukları her hakka sahip olabilmektedir. Zımni sayılan kişiler ise *cizye* ödemek şartıyla İslam devletinde Müslüman kişiler gibi korunduklarından ve de ödedikleri *Haraç Vergisi* ile sahip oldukları mülk kendilerine bırakıldığından arazi iktisabı hakkına da sahip olabilmektedirler(Altuğ, 1976: 17).

3.1.4. Orta Çağdan Günümüze Batıda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakları

Orta çağ Avrupa'sında en etkili olan kurum kilisedir. Her konuda olduğu gibi taşınmaz mülkiyet edinme hakkı konusunda da kilisenin sözü geçmektedir. Toprağın sadece Tanrı'ya ait olabileceği görüşü savunulmaktadır. Dolayısıyla ferdi mülkiyet edinmeye izin verilmemekte ancak kolektif mülkiyete izin verilmektedir. Anlaşılır ki kilisenin kendi inançlarını paylaşan insanlara karşı bile böyle bir düşüncede olması, yabancıların mülkiyet haklarına asla saygı gösterilmediğinin kanıtıdır. Bu durum 1200'lü yıllara kadar böyle devam etmiştir. Sonrasında Aquino'lu Thomas tarafından ortaya atılan bir fikir, yaygın olan bu düşüncenin yavaş yavaş etkisini kaybetmesine yol açmıştır. O dönemde Thomas, yine Tanrının sayılan malın insanlar tarafından daha da verimli işletilmesi düşüncesi ile ferdi mülkiyete izin verilmesi gerektiği fikrini savunmuştur (Aytuğ, 1969: 61).

Bu görüşün ortaya atılmasıyla birlikte Orta çağda belirgin olarak ferdi mülkiyet görülmeye başlanmıştır. Fakat yine o zamanları takiben büyük istilaların yaşanması, insanların güçlü kimselere sığınmalarını zorunlu kılmıştır. Bu güçlü kişiler *seigneur* adını almışlardır. İnsanlar varsa arazilerini bu sığınma ve korunma talebi karşılığında *seigneur*'a vermişlerdir. Fakat istenildiği takdirde mülkiyet yine o güçlü kişide olmak üzere toprağın işletim hakkı toprağın malikine verilebilmektedir. Bu karşılıklı anlaşma tarafların ömürleri boyu sürecek şekilde yapılmaktadır ve taraflardan birinin ölümü halinde anlaşma

bozulmaktadır. Fakat daha sonraları bu ilişki miras özelliği de kazanmıştır (Altuğ, 1976: 19).

Toprak mülkiyetinin ve feodalitenin ortaya çıkmasıyla birlikte yabancı, serf muamelesi görmeye başlamıştır. Zamanla bu kişiler özgürlüklerinden vazgeçmek ve bir senyörün boyunduruğu altına girmek zorunda kalmışlardır. Bu kişilerin mirasçıları hiçbir hak talebinde bulunamamışlar, yabancı kişi öldüğünde bütün menkul ve gayrimenkulleri senyörün servetine eklenmiştir (Altuğ, 1976: 19). Bu uygulamaya verilen isim *aubaine hakkı*dır. Uygulamayı ilk kaldıran kişi ise Sicilya Kralı II. Frederik olmuş, atılan bu ilk adımın ardından diğer toplumlarda da uygulama kaldırılmaya başlanmıştır (Altuğ, 1976: 20; Levi, 2006: 30).

Bütün bunlardan sonra ferdi mülkiyet kavramının oldukça zorlu bir süreçten sonra elde edildiği, yabancılar için ise bu sürecin daha uzun ve daha zorlu geçtiğini söylemek mümkündür.

3.2. Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmelerinin Tarihsel Gelişimi

3.2.1. Cumhuriyet Öncesi Durum

Türkiye’nin Osmanlı Devleti’nin bir nevi devamı olma özelliği mevcuttur. Bu bakımdan Osmanlı Devletinden günümüze kadar geçen uzun süreç içerisinde toprak kanunlarında ve rejimlerde yaşanan değişiklikler incelemeye alınabilir (Özdalga, 2007: 13, 14).

Kapitülasyon kelimesi Fransızca’dan dilimize geçmiş bir tabirdir ve tabirin aslı “Capitulation” kelimesidir. Anlamı ise geçici ve sürekli olarak bir memlekette yaşayan yabancı uyruklu kişilere tek taraflı olarak tanınmış hak ve imtiyazlardır (Türkmen, 2012: 325). Bu ayrıcalıkların verilmesinde hedeflenen durum, ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durumun geliştirilmesidir.

Kapitülasyonlardan ilki 1536 yılında Fransa’ya verilmiştir. Verilen bu ilk imtiyazın ardından, Osmanlı Devletinden Avrupalı Devletlere ardı ardına kapitülasyonlar

verilmeye başlanmıştır (Türkmen, 2012: 331). Başlarda karşılıklı ticaret anlaşmaları olarak görülen bu ayrıcalıklar, zamanla devlete zarar vermeye başlamıştır.

Olumsuz giden bu süreç Osmanlı Devletinde bazı fermanlar ile hafifletilmeye ve düzeltilmeye çalışılmıştır. Türkiye'nin Batılılaşma hareketlerinde en önemli sırayı Tanzimat Fermanı almaktadır. Yalnız bu hareketin konudaki ilk adım olmadığı bilinen bir gerçektir. Islahat hareketleri özellikle Engelhard'ın kitabında II. Mahmut dönemine kadar dayandırılmaktadır (Karal, 1999: 13). Yine 1856 yılında çıkarılan Islahat Fermanında yabancılara ilişkin birçok düzenleme yapılmıştır. Bu fermanla yabancılara taşınmaz edinmelerine izin verileceğine dair bir çalışma yürütülmüş fakat hayata geçirilmemiştir.

Fermanlar döneminde yabancılara birçok hak tanınmasına rağmen mülkiyet hakkıyla ilgili bir imtiyaz verilmemiştir. Bunun bir nedeni yabancılara İslam topraklarına sürekli bir şekilde yerleşmesi durumunu kabul etmeyen İslam Hukuku hükümleridir (Altuğ, 1976: 56). Bu konudaki yasağa rağmen ara sıra yabancılara devletten habersiz mülkiyet edinme yoluna gittiği görülmüş, buna karşılık Osmanlı Devleti önlemini çıkardığı fermanlar aracılığıyla yabancılara mülkiyetinde olan taşınmazların Türk tebaasına satılması emri şeklinde almıştır. Böylece yabancılara Türk topraklarında taşınmaz edinimine karşı koyulmuş olan yasağa karşı olan girişimler durdurulmak istenmiştir (Levi, 2006: 55; Altuğ, 1976: 55).

Yabancılara taşınmaz mal edinme hakkının verilmemiş olmasının ardında yatan bir diğer sebep, yabancılara tabii oldukları devlet hukuklarının da bu duruma izin vermemesidir. O dönemdeki Avrupa, derebeylik sistemi ile yönetilmekte ve insanların sadece mevcut toprağa bağlanmaları istenmektedir. Bu sebeple de tabiiyetin başka topraklarla ilgilenmesi istenen bir durum değildir. Öyle ki bu durum devlet nezdinde oldukça önemsiz olarak, vatandaşlarının yabancı topraklarda çok uzun süre kaldığını tespit eden devletlerin bu vatandaşların tabiiyetlerinin değiştiğini kabul ettiği bile görülmüştür (Altuğ, 1976: 55).

Fakat zamanın gerekleri ve de uluslararası ilişkilerin gelişmesi ile yabancılara diğer bazı hakların yanı sıra taşınmaz edinme hakkının da tanınması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu sebeple, 28.02.1856 tarihinde kabul edilen Islahat Fermanında yabancılara Osmanlı

Devletinde toprak sahibi olabilecekleri vaadinde bulunulmuştur (Altuğ, 1976: 60; Levi, 2006: 56). Bu fermanda, yabancıların Osmanlı Kanun ve Nizamlarına tabi olmak ve de vergi vermek şartıyla taşınmaz mal edinebilecekleri belirtilmiştir (Sargın, 1997 : 42).

Fermanda: “.....kavanin-i Devlet-i Aliyeme ve nizamatı zabıtai belediyeye ittiba ve imtinal eylemek ve asıl yerli ahalinin verdikleri tekalif vermek üzere saltanat-ı seniye ile düvele ecnebiye beyninde yapılacak suve-i tanzimiyeden sonra ecnebiyeye ahi tasarrufu emlak müsaadesinin ita olunması...” şeklinde bir vaat yer almıştır (Akinhay, 1996: 29). Bu vaatle Osmanlı kanun ve nizamlarına tabi olmak ve Osmanlı vatandaşlarının verdiği vergileri ödemek koşuluyla, Osmanlı Hükümeti yabancı devletlerarasında yapılacak düzenlemelerden sonra yabancılara da emlak tasarruf izni verilecektir. Bu vaat ile Türk Hukukuna yabancıların taşınmaz mal edinmeleri ile ilgili ilk adım atılmış fakat hayata geçirilememiştir.

Vaadin hayata geçirilememesi birçok sonucu beraberinde getirmiş, bu sonuçlar da kendi çapında yenilikler doğurmuştur. Şöyle ki; vaadin gerçekleştirilememesi üzerine İngiltere, Avusturya, Fransa, Rusya ve Prusya temsilcilikleri, Osmanlı ülkesinde daha önce taşınmaz mal sahibi olmuş yabancıların bu haklarına ilişkin belirsizliğin sebep olduğu rahatsızlığı bildiren ve de bu durumun çözümü için hükümeti görüşmeye çağıran ortak bir nota vermişlerdir. Buna karşılık olarak verilen cevapta ise Osmanlı Devletinin de aslen yabancılara arazi edinme hakkını tanımak istediği; fakat bunun kapitülasyonların yarattığı bir takım rahatsızlıkların giderilmesi ile ilgili olarak düşünülen bazı koşulların gerçekleşmesi halinde mümkün olabileceği belirtilmiştir (Altuğ, 1976: 60, 61).

Yabancıların kendilerinin yabancı olduklarını gizleyerek el altından mülkiyet edinmeleri ve yabancı devletlerin artan baskısı, bu konuda bir çözümlemenin şart olduğunu gözler önüne sermiştir. Bu nedenle Osmanlı devletinde 7 Safer 1284 Tarihli Teb’ayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun’unu (Sefer Kanunu) kabul edilmiştir (Altuğ, 1976: 61-63; Levi, 2006: 56).

Sefer Kanununun Osmanlı Devleti tarafından kabul edilmesinde bu sebeplerin yanı sıra; servetin artırılması, yabancılara izin verildiği takdirde talep de artacağından emlak fiyatlarının artması, yabancıların Osmanlı Devletinde kazandığı gelirlerini yine Osmanlı

Devletinin sınırları içerisinde tutulması düşüncesi hakim olmuştur (Altuğ, 1976: 62; Özkan, 1977: 676).

Safer kanunun birinci maddesinde; “Düveli ecnebiye tebaası memaliki şahanenin arz-i Hicaziyeden maada her tarafından teb’ayı devleti Aliye misülli ve başka birşart tahtında olmıyarak mevaddı atiyede mezkur olduğu veçhile onların bu hususta tabi oldukları nizamet ve vazife ittiba kaydiyle dahil ve hariç müdün ve kasabatta tasarrufu emlak hukukundan istifade etmeye kabul olunmuşlardır. Filhasıl tebaayı hazreti şahaneden olup ta sonradan tebdili tabiyet etmiş olanlar bu kaideten müstesna olup onlar haklarında kanunu mahsusun ahkamı cari olacaktır” şeklindeki hükmüyle, genel ilke olarak imzacı yabancı devlet vatandaşlarının hiçbir koşula bağlı olmaksızın Osmanlı ülkesinde arazi sahibi olmaya hakları olduklarını ve bu konuda yabancılarla Osmanlı vatandaşlarının eşit durumda bulduklarını kabul etmiştir. Aynı metin içinde, bu hakkı kişi ve yer bakımından sınırlayan iki istisnaya da yer verilmiştir. Buna göre İslam dini bakımından kutsal sayılan Hicaz toprağı üzerinde böyle bir mülkiyet hakkının söz konusu olamayacağı ve de haklarında bu konuda ayrı bir kanun çıkarılması öngörülen, hükümet izni olmaksızın Osmanlı vatandaşlığından başka bir devlet vatandaşlığına gençlerin tüm Osmanlı ülkesi üzerinde arazi iktisap edemeyecekleri kuralları getirilmiştir (Seviğ, 1970: 118; Özkan, 1977: 676).

Bu kanunla ilgili olarak dikkat çekici ve öğretici ile yargı mercilerinde görüş ayrılıklarına neden olan bir diğer nokta miras konusuna ilişkindir. Safer Kanunu, yabancılara taşınmaz mal edinme hakkını genel olarak tanıırken bu konuya ilişkin miras hakkından açık bir şekilde bahsetmemiştir. Bu durum öğretilerde iki zıt görüş doğurmuştur. Birincisi, Kanunun ikinci maddesi uyarınca Osmanlı vatandaşları ile yabancı kişiler arasında eşitlik sağlandığı ve bunun sonucu olarak da Arazi Kanunnamesinin 110. maddesinde hükme bağlanan, yabancıların Osmanlı vatandaşlarının taşınmaz mallarına mirasçı olma yasağının artık uygulanamayacağıdır. İkinci görüş ise Safer Kanunun taşınmaz mülkiyeti hakkını yalnızca hayatta olan kişiler arasındaki ilişkiler sonucunda gerçekleşecek tasarruflar bakımından düzenlediği ve bu nedenle özellikle miras hakkından bahsetmediği, böylece miras yoluyla yabancı kişilerin taşınmaz mal sahibi olmalarının kabul edilmediği şeklindedir (Aytuğ, 1969: 254). Bunun yanında aynı vatandaşlıktan olanların birbirlerine mirasçı olmaları kabul edilmişken ayrı vatandaşlıktan olanların

durumları tartışmalı olmakla birlikte, içtihatlarda kabul edilmiş bir görüş olarak karşımıza çıkmaktadır (Özkan, 1977: 678).

Bu kanunun öngördüğü bir diğer şart kanunun 2. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu madde metninde Osmanlı Devletinin sınırları içerisinde taşınmaza sahip olan yabancıların, bu taşınmazlar üzerinde halen yürürlükte olan ve ileride de yürürlükte olabilecek kanunlara göre tasarruf edebileceğini ve her iki taraf yabancı olsa bile, taşınmazlar dolayısıyla ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların Osmanlı mahkemelerinde çözümleneceği düzenlenmiştir (Fişek, 1950: 428; Yeşil, 2006: 2). Osmanlı Devleti söz konusu düzenleme ile sınırları içerisinde taşınmaz mal edinmiş yabancıların taşınmaz mal davalarında kapitülasyonlar rejiminden faydalanmasını engellemeye çalışmış ve yabancıların Osmanlı yargısına tabi olmasını amaçlamıştır. Bu düzenleme ile “taşınmazların buldukları yer hukukuna tabi olacakları esası”nın benimsendiğini söylemek mümkündür (Özkan, 1977: 677). Ancak bu esasın uygulamada zaman zaman delindiğini ve konsolosluk mahkemelerinde açılan davalarda Safer Kanununa göre yetkisizlik itirazında bulunulmuşsa da konsolosluk mahkemelerinin Lex Fori’yi yani kendi milli hukukunu uygulamaya yönelik kararlar verdiği görülmektedir (Altuğ, 1976: 65; Fişek, 1950: 429; Sargın, 1997: 44, 45).

Söz konusu Kanunun 5. maddesinde; ek protokole katılmamış olan devletlerin vatandaşlarının Osmanlı sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme haklarının olmadığı düzenleme altına alınmıştır (Aytuğ, 1967: 252; Fişek, 1950: 429; Sargın, 1997: 44,45).

Safer Kanunu ile getirilen bir diğer sınırlama ise, doğuştan Osmanlı olan ancak sonradan vatandaşlıklarını değiştirerek yabancı bir devletin vatandaşlığını alan kişilerin durumu ile ilgilidir. Kanun ile bu kişiler hakkında ayrı bir kanun çıkarılması öngörülmüş olmakla birlikte, bu kişilerin Osmanlı Devleti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme haklarının mevcut olmadığı kuralı getirilmiştir (Aytuğ, 1967: 248; Altuğ, 1976: 63). Bu maddenin düzenlenmesindeki amaç, sırf kapitülasyonların yabancılara tanıdığı ayrıcalıklardan faydalanmak için başka bir devletin vatandaşlığına geçen eski Osmanlı Devleti vatandaşlarının Safer Kanununda yabancılara tanınan taşınmaz mal edinme haklarından yararlanmasını önlemektir (Levi, 2006: 58).

Safer Kanunu Türk Hukukunda yabancılara ilk kez Devlet sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme hakkı tanınması bakımından önemli olmakla birlikte, bu kanundaki en büyük eksiklik nelerin taşınmaz mal olarak nitelendirilebileceğinin belirtilmemiş olması ve bunun sonucunda da nitelik ihtilaflarının doğmasına neden olmasıdır (Altuğ, 1976: 64; Özkan, 1977: 677).

1868 yılındaki protokolü sırasıyla, 9 Haziran 1868’de Fransa, 13 Haziran 1868’de İsveç- Norveç, 28 Temmuz 1868’de İngiltere, 5 Kasım 1868’de Avusturya- Macaristan, 7 Haziran 1869’da Prusya ve Kuzey Alman Konfederasyonu, 24 Şubat 1873’te Yunanistan, 23 Mart 1873’te Rusya ve İtalya, 8 Ağustos 1873’te Hollanda, 11 Ağustos 1874’te Birleşik Amerika, 24 Ocak 1873’te Portekiz ve 30 Haziran 1883’te İran imzalamışlardır. Sırbistan 1896’da konsolosluk protokolü ile uyruklarının taşınmaz edinmelerine olanak sağlamıştır. Roman ve Bulgar uyrukları bu haktan yoksundur. Taşınmaz almak isteyen İsviçreli, kendilerini Fransa ya da Almanya korumasında göstermek zorundadırlar (Ebulula, 1947: 27).

Bu yasadaki sonradan yabancılar büyük bir hızla taşınmaz mal edinme yoluna girmişlerdir. Özellikle İngilizler toprak satın alma konusunda diğer ülkelerden bayağı bir önde olmuştur. İngilizlerin toprak satın almaları 1866 (1868) yasaından sonra iyice hız kazanmıştır. 1868 yılında İzmir yakınlarında tarıma elverişli bütün toprakların en az 1/3’ünün İngilizlerin tapulu malı haline geldiği bildirilmiştir. 1877 Rus Savaşından sonra İngilizlerin satın aldığı topraklar o kadar genişlemiştir ki, 1878 yılında İzmir yakınlarındaki tarıma elverişli bütün toprakların İngiliz tüccarın eline geçmiş olduğu bildirilmiştir. Diğer ülkelerin tüccarları da toprak satın almaya başlamışlardır. Örneğin, İsveç onursal konsolosu ve bir Hollanda şirketinin sahibi olan Charles van Lennep, Aydın yakınlarında büyükçe bir çiftlik satın aldığı gibi, Fransız tüccarları da “uygun nitelikte çiftlikler” satın almak istediklerini gazeteler aracılığıyla alenen duyurmak yoluna gitmişlerdir (Kurmuş, 1982: 79).

Bazı bireylerinin Fransız, bazı bireylerinin de İngiliz uyruğunda olduğu Giraud ailesinin 1860’larda Karaosmanoğulları’ndan aldıkları geniş toprakların alanının ya da

değerinin hiçbir resmi kayıta görülmediğini belirten Kurmuş, İngilizlerin, Batı Anadolu'da satın aldığı topraklarla ilgili olarak bilgiler vermektedir¹ (Kurmuş, 1982: 81):

Belgelerde belirtilen fakat ayrıntıları verilmeyen topraklar da hesaba katılırsa, İngilizlerin Batı Anadolu'da satın aldığı toprakların alanının 2.400.000 ile 2.800.000 dönüm arasında olduğu tahmin edilebilir. Buna Rum, Ermeni ve Yahudilerin eline geçen topraklar da eklenecek olursa toplamın 5 ile 6 milyon dönüm arasında olduğu sanısına varılabilir (Kurmuş, 1982: 81).

Mülkiyet hakkı ile ilgili 1876 Anayasasında bir hüküm yer almış, bu hüküm 1908 yılında bir değişiklikle son şeklini; “ Herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir. Menafî umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanunu mucibince değer parası

1

- A.O. Clarke, 72.000 dönüm, Kuşadası
G. Meredith, 12.000 dönüm, Aydın
J. H. Hutchinson, 1.556 dönüm, Tire
W. G. Maltass, 122.592 dönüm
F. Whittall, 18.868 dönüm, Tire
G. Minardo, 8.800 dönüm
R. Wilkin, 130.228 dönüm
A. S. Perkins, 16.360 dönüm, Bornova
D. Baltazzi, 247.000 dönüm
M. Wolff, 16.000 dönüm
A. Edwards, 80.000 dönüm, Buca
H. Abbott, 75.472 dönüm
Smyrna Vineyards and Brandy Distillery Co. Ltd., 25.200 dönüm,
E. Purser, 20.000 dönüm, Aziziye
Asia Minor Cotton Company, 36.800 dönüm, Nazilli
J. B. Paterson, 47.480 dönüm
A. Castor, 6.000 dönüm
J. Ress, 30.000 dönüm
J. Aldrich, 6.000 dönüm, Aydın
C. Gregoriades, 5.160 dönüm, Ayasluğ
E. Lee, 3.040 dönüm, İzmir
S. J. Hadkinson, 2.040 dönüm
M. Baltazzi, 82.000 dönüm, Bergama

peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz” halini almıştır. Böylece herkesin kanunlara uygun olarak edindiği mallar üzerinde mülkiyet hakkının olduğu, bu hakkın ancak kamu yararının gerektirdiği durumlarda ve kanunun öngördüğü şekilde bedeli peşin olarak ödenmek suretiyle sınırlandırılabilceği hüküm altına alınmıştır (Levi, 2006: 51).

Bu düzenlemeyle insanların mülkiyet hakkının sınırsız olmadığı ve bu hakka gerekli koşullar olduğu takdirde devletin müdahalesinin gerçekleştirilebileceği açıklanmıştır.

1868 yılından önce yabancı şahıslar Osmanlıda arazi iktisap etmemişlerdir. Yabancı devlet, uyruklularının Osmanlıda arazi iktisap etmesine izin vermemiştir. Derebeyliğin hüküm sürdüğü Avrupa’da, insanların muayyen toprağa bağlanması gerekli görülmüştür. Başka topraklarla ilgilenmeleri istenilmemiştir. Derebeylik esasına göre yabancı toprakta muayyen bir süreden fazla kalanlar uyruk değiştirmiş sayılmıştır. Devletler böyle bir durumun oluşmaması için vatandaşlarının yurt dışı seyahat etmelerini sınırlandırmıştır. Bu nedenle Türkiye’ye gelmeleri sınırlandırılan yabancıların Türkiye’de yerleşmeleri ve arazi iktisap etmeleri sınırlandırılmıştır (Tereci, 2010: 1-3).

Safer Kanunu ile taşınmaz edinme olanağı, yalnızca yabancı gerçek kişilere tanınmıştı. 3 Ağustos 1325 (1911) günlü “Cemiyetler Kanunu”nun ardından, 13 Şubat 1328 (1913) günlü “Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dair Kanun”la yabancı tüzel kişilere de taşınmaz edinme olanağı tanınacaktır (Erdost, 2009: 111).

08.06.1868 tarihli “Uyruk-i Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun” ile yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Ancak bu durum Osmanlı Hükümeti tarafından bazı şartlara bağlanmıştır. Bu şartlar;

- Yabancıların gayrimenkullerine ilişkin tüm konularda Osmanlı Kanunları uygulanacaktır.
- Yabancılar Hicaz vilayetinde taşınmaz edinemeyeceklerdir.
- Doğuştan Osmanlı uyruklu olup, sonradan yabancı bir devletin uyruğuna geçenler bu yasadan yararlanamayacaklardır.

- Kanun ekindeki protokole katılmamış olan devletlerin uyrukluğunda olan yabancılar gayrimenkul edinemeyeceklerdir (Tereci, 2010: 1-3).

Yabancıların, bu kanuna göre edindikleri taşınmazlara ilişkin hakları, Birinci Dünya Savaşına kadar devam etmiştir. 1914 yılında çıkarılan “Kavanin-i Mevcude de Uhudu Atikaya Müstenit Ahkamın Lağvı” ile yabancılarla önceden tanınan tüm ayrıcalıklar kaldırılmıştır (Tereci, 2010: 1-3).

İmparatorluğu sonuna götürecek olan savaştan hemen önce, 2 Teşrinisani 1330 (2 Kasım 1914) günlü yasayla, “bütün kanun ve nizamlarda Uhudu Atikaya (eski anlaşmalara) müstenit bulunan hükümler feshedilmiş”, 27 Eylül 1914’te de Avrupa Devletler Hukukuna aykırı olan yabancılarla verilmiş bulunan ayrıcalıkların, dolayısıyla kapitülasyonların kaldırılmasına karar verilmiştir (Erdost, 2009: 111).

Devlet Denetleme Kurulunun (2006/1 sayılı ve 06.02.2006 günlü) raporundaki anlatımla, “Tebaa-i Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olması Hakkında Geçici Yasa” ile, yabancıların edindikleri taşınmazlara ilişkin hakları, Birinci Dünya Savaşına kadar devam etmiş, 2.11.1914 günlü “Kavanin-i Mevcudedede Uhudu Atikaya Müstenit Atikanın Lağvı Hakkında” yasa ile yabancılarla tanınan akçalı, yönetsel ve yargısal nitelikteki tüm ayrıcalıklar kaldırılmıştır(Erdost, 2009: 111).

3.2.2. Cumhuriyet Sonrası Durum

3.2.2.1. Lozan Antlaşması Dönemi

24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Antlaşması Türkiye’de yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda bir dönüm noktası niteliğindedir. Bu antlaşma ile Türkiye 1284 Safer Kanunu ile benimsemiş olduğu “*tebaaya temsil*” sistemini terk ederek “karşılıklılık” esasını kabul etmiştir (Altuğ, 1976: 93).

Bu dönemde Lozan Antlaşmasına taraf olan ülkeler olan İngiltere, Fransa, Japonya, İtalya, Yunanistan, Romanya, Yugoslavya vatandaşları Türkiye’de tam bir karşılıklılık

esasına göre taşınmaz mal edinebileceklerdir. Bugünkü anlamda yasal düzenleme ise; 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda düzenlenmiştir (Tereci, 2010: 1-3).

Safer Kanunu ile başlayan süreç, I. Dünya Savaşı'na kadar devam etmiştir. Ancak 1914 yılında çıkarılan *Kavanin-i Mevcudedede Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkamın Lağvı* ile düşman devletlerin vatandaşlarına tanınan mali, idari ve adli ayrıcalıkların tamamı kaldırılmıştır. 1914-1923 yılları arasında yabancıların taşınmaz mali iktisabına ilişkin yasal düzenleme bulunmamaktadır. Devam eden savaş sebebiyle düşman devlet vatandaşlarının taşınmaz mal iktisaplarının yasaklanmasını da kapsayan bu kanun, 7 Ocak 1340 (1924) tarihinde 106 sayılı kararname ile yürürlükten kaldırılmıştır (Ekşi, 2012: 14).

Lozan Antlaşmasına (24 Temmuz 1923) ekli "Oturma ve Yargı Yetkisi Konusunda Sözleşme"nin 3. Maddesiyle "Türkiye'de, öteki müttefik devletler uyruklarının, yerel (ulusal) yasalar ve yönetmeliklere uyararak, her çeşit taşınmaz mal edinme, bunları mülkiyetinde tutma ya da başkalarına geçirme hakkı" tanınmıştır. Aynı sözleşmenin 1. Maddesiyle, müttefik devletler uyruklarının ve şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz mal edinme hakkı, bu devletlerin ülkelerinde Türk uyruklulara ve şirketlerine taşınmaz mal edinme hakkını tanınması koşuluna bağlanmıştır (Erdost, 2009: 112).

Müttefik devletler, İngiltere, Fransa, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya ve Sırp- Hırvatlar- Slovenler'den oluşmaktadır. Sözleşme, "yürürlüğe girişinden başlayarak 7 yıllık bir süre için" yapılmıştır (Madde 20). Türkiye, sözleşmeyi uzatmamış, yedi yıl sonunda, 24 Temmuz 1930'da sözleşme kendiliğinden sona ermiştir (Erdost, 2009: 112).

Lozan Antlaşmasına ek "İkamet ve Selahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename"nin üçüncü maddesi, yabancılara tanınan mülkiyet hakkının içeriğini "*Türkiye'de diğer düvel-i akide teb'asının kavanin ve nizamat-ı mahalliyeye tevfiikan her türlü emval-i menkule ve gayri menkuleyi ihraz tasarruf, devir ve ferağa hakları olacaklardır.- Tebaa-yı mezkure bilhassa bey', mübadele, hibe, vasiyet yahud diğer her suretle emval-i mebhuseden tasarruf edebilecekleri gibi bermucib-i kanun veraset tarikiyle veya hibe veyahud vasiyet suretiyle emval-i mezkureye malik olabileceklerdir.*" şeklinde hükümle belirlemiştir. Buna göre sözleşmeye taraf olan devlet vatandaşlarının, hem taşınır hem de taşınmaz malları, miras da dahil olmak üzere yasal düzenlemelerin izin verdiği her türlü yolla

edinebilecekleri ve devredebilecekleri kabul edilmiştir. Yine aynı sözleşmenin birinci maddesinin ilk fıkrası da “ *İşbu fasılda münderiç ahkamdan her birinin Türkiye’de diğer düvel-i akide tebaa ve şirketlerine tatbiki, düvel-i mezkure arazisinde Türk tebaa ve şirketleri hakkında tam bir muame-i müteakabile tatbiki şart-i sarihinde muallaktır*” şeklinde bir kural getirmiştir.

Yani bu mukavelename’nin 3. maddesinde anlatılmak istenen durum; Türkiye’de diğer akit devlet vatandaşlarının kanun ve nizamlara istinaden her türlü menkul ve gayrimenkul malları iktisap, devir ve ferağ haklarının olduğudur. Bu madde miras yoluyla taşınmaz iktisapları da düzenlemiştir. Mukavelename’nin 3. maddesine göre, diğer akit devlet vatandaşlarının, ülke kanunlarına uygun davranmak şartıyla, her çeşit taşınır ya da taşınmaz mal edinmeye, bunları mülkiyetlerinde tutmaya ya da başkalarına devretmeye hakları olacaktır. Ayrıca diğer akit devlet vatandaşları özellikle, bu malları satış, takas, bağış, vasiyet ya da başka herhangi bir biçimde kullanabilecekleri gibi, bu malları yasa uyarınca miras, bağış ya da vasiyet yoluyla da edinebileceklerdir (Ekşi, 2012: 15).

Bu sözleşmeye taraf olan devletlerden İtalya ve Fransa, iç hukuk düzenlemeleri ile Türk vatandaşlarına kendi sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme hakkını mutlak surette tanımış olduğundan bu iki devlet vatandaşlarının da Türk topraklarında Lozan Antlaşması ile kabul edilen karşılıklılık esasına göre taşınmaz mal edinme hakları vardır. Sözleşmenin tarafı olan Romanya’da Türk vatandaşlarının sadece şehir ve kasabalarda taşınmaz mal edinme hakkı mevcut olduğundan, Romanya vatandaşları da Türkiye’de sadece şehir ve kasabalarda mal edinebilmektedir (Sargın, 1997: 50).

Japonya da söz konusu sözleşmeye taraf olmasına rağmen iç hukuk düzenlemeleri yabancıların ülke sınırları içerisinde taşınmaz mal edinmesini yasaklamıştır. Bu yasak Türk vatandaşları için de geçerli olduğundan Japon vatandaşlarına karşılıklılık esası gereğince taşınmaz mal edinme hakkı tanınmamıştır (Sargın, 1997: 50).

Büyük Britanya İmparatorluğuna dahil ülkelerin vatandaşlarına Türkiye’de uygulanan işlem o ülkelerin iç hukuk düzenlemelerine göre farklılık arz etmektedir. Nitekim Hindistan’da Türk vatandaşlarına madenler dışında taşınmaz mal edinme hakkı tanındığından Hindistan vatandaşları da Türkiye’de madenler haricindeki yerlerde

taşınmaz mal edinebilmektedir. Karşılıklılık esası gereğince Büyük Britanya İmparatorluğuna dahil ülkelerden Honduras ve Yeni Zelanda vatandaşları petrol, maden arama ve işletme hariç olmak üzere Türkiye’de taşınmaz mal edinebilmektedir (Sargın, 1997: 50,51).

Lozan Antlaşmasına ek İkamet ve Selahiyeti Adliye Hakkında Mukavelenameye taraf olmayan devletler vatandaşlarının Türk topraklarında taşınmaz edinebilmelerine yönelik olarak da bir düzenleme yapılmıştır. 22 Temmuz 1931 tarih ve 1868 sayılı özel kanunla, vatandaşlarına Türk topraklarında taşınmaz edinme hakkının tanınabilmesi için, diğer devlet ile Osmanlı devleti arasında, Sözleşmenin birinci maddesi gereğince şart olan, bu konuya ilişkin bir sözleşme imzalanıncaya kadar, Bakanlar Kuruluna, bu devletle “*en ziyade müsaadeye mazhar millet*” uygulaması uyarınca fakat iki seneyi aşmamak üzere geçici ikamet sözleşmesi imzalama yetkisi verilmiştir. Ayrıca belirtilen bu iki senelik süre içinde sözleşme imzalanmaması halinde buna göre elde edilen arazinin tasfiye edilmesi gereği de hükümde yer almıştır (Levi, 2006: 60).

Türk hukukunda taşınmaz mal ediniminde özel düzenlemeye tabi tutulan sadece yabancılar değildir. Yabancıların yanı sıra aslında Türk vatandaşı olmakla beraber azınlıklar tarafından kurulan cemaat vakıflarının taşınmaz mal edinmesi de özel hükümlerle düzenlenmiştir. Ayrıca Türkiye’de bulunan Rum Ortodoks dininden olan Türk vatandaşları ile Yunanistan’da bulunan Müslüman dininden olan Yunan vatandaşlarının zorunlu olarak mübadeleye tabi tutulması sebebiyle bunların taşınmaz mallarının akıbeti de antlaşmalarla düzenlenmiştir (Ekşi, 2012: 16).

Türkiye’nin bazı devletlerle yaptığı iki taraflı ikamet antlaşmaları ile ikamet ticaret ve serbest dolaşım antlaşmalarında da yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal iktisabına ilişkin hükümler yer almaktadır. Türkiye’nin ikamet antlaşması yaptığı ülkeler şunlardır: Almanya, Arnavutluk, ABD, Avusturya, Belçika, Bulgaristan, Çekoslovakya, Irak, İran, İsviçre, Macaristan, Mısır, Polonya, Yugoslavya. Türkiye’nin ikamet, ticaret ve seyrüsefain antlaşması yaptığı ülkeler ise; Danimarka, Norveç, Romanya ve Yunanistan. İki taraflı antlaşmalarda, genellikle, en çok gözetilen ulus kaydı bulunmaktadır. Karşılıklılık esasının öngörüldüğü bu antlaşmalarda, şirketlerin, sadece faaliyetleri için zorunlu ölçüde taşınmaz edinebilecekleri belirtilmiştir (Ekşi, 2012: 20).

3.2.2.2. 1924 Yılı Köy Kanunu Düzenlemesi

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında, birçok kanuni düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemelerde yabancılara toprak satışı konusu da gündeme getirilmiş ve konu ile ilgili kısıtlamalar ve haklar belirtilmiştir (Çelik, 2008: 45).

Gazi Mustafa Kemal Atatürk zamanında, yabancıların Türkiye'de toprak alımlarını zorlaştırmak ve gereken hassasiyeti göstermek doğrultusunda çeşitli yasalar çıkartılmıştır. Öte yandan Atatürk'ün zamanında konuyla ilgili ortaya koyduğu görüşler de yabancılarla ilişkilerde son derece dikkatli olan genç Cumhuriyet'in kararlılığını göstermektedir. Yine Atatürk'ün özellikle toprak satışlarında "karşılıklılık" konusuna verdiği önem, onurlu bir ülke olma kararlılığını da fiiliyatta açıkça ortaya koymaktadır. Atatürk'ün "Yurt toprağı! Sana her şey feda olsun. Kutlu olan sensin. Hepimiz senin için fedaiyiz" söylemi de konuya verdiği önemi göstermesi bakımından oldukça önemlidir (Külebi, 2007: 25).

Cumhuriyetin kurulmasından sonra, yabancıların taşınmaz mal edinmesine ilişkin hükümlere, esas olarak iki kanunda yer verilmiştir. Bunlardan birincisi 18.3.1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanunu'dur. Köy Kanunu'nun kabul edildiği tarihte henüz Medeni Kanun yürürlüğe girmemişti. Bu tarihte Mecelle ve Osmanlı Arazi Kanunu yürürlükteydi. Köy Kanunu'nun 87. Maddesinde, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi ve emlak almaları yasaklanmıştır. Senelerce aralıksız devam eden harpler sonucu, köyler dağılmış ve nüfusları azalmıştır (Ekşi, 2012: 20, 21).

Bilsel'e göre bu durum; "bunun ehemmiyeti meydandadır. Uzun harplerden sonra fakir düşen ahali elinden ucuzca topraklarını almak üzere şirketler gelir, memleketin en mühim yerlerini kolayca ele geçirmektedir. Köy Kanunu, yabancıya fert itibariyle de köylerde emlak edinme selahiyetini vermemektedir. Ancak bu cihet Lozan zabıtlarına uymadığı cihetle tatbik edilmesi güçlük çıkarır" şeklinde açıklanmıştır (Bilsel, 1933: 132).

Aslında bu kanun ile ilgili açıklığa kavuşturulması gereken iki husus vardır. Bunlardan birisi Kanununun 1. maddesinin belirttiği köy tanımı ile ne kastedilmek istendiğidir (Obut, 1956: 72).

Adı geçen Kanunun 1. maddesi köyü şöyle tarif etmiştir: “Nüfusu 2000’den aşağı olan yerlere köy denilmektedir.” Ancak aynı maddenin 2. fıkrasına göre, “Nüfusu 2000’den aşağı olsa bile belediye teşkilatı mevcut olan nahiye, kaza ve vilayet merkezleri kasaba itibar olduğundan, bu yerlerde nüfusu ne kadar olursa olsun yabancılar diğer kanunlarda vazedilen tahditler dairesinde taşınmaz mal edinebilecek; fakat köy sınırları içerisinde gayrimenkul edinemeyeceklerdir.” Kanunun 89. maddesine göre, “İş bu Köy Kanunu kadın ve erkek nüfusu 150’den yukarı olan köyler içindir” (Büyükyarın, 2010: 25).

Bu iki madde birlikte yorumlandığında her ne kadar 150 kişiden az nüfuslu mahallelerde kanunun 87. maddesinde belirtilen yasağın uygulanmasına imkan olmadığı şeklinde bir yorum yapılabilirse de şunu açıklığa kavuşturmak gerekmektedir; Türk Kanun vaazı, 150 kişiden az nüfuslu mahallelerde, yabancıların taşınmaz mala sahip olabileceğini söylemek istememiştir. Yabancıların taşınmaz mallara ilişkin mülkiyetini sınırlayan bir Kanunun daha aşağı nüfuslu köyler için başka bir düşünce tarzını benimsemesi düşünülemez. Bu itibarla, nüfusu 150 kişiden aşağı olan mahallelerde, Köy Kanunun yabancılarla taşınmaz mal edinme hakkını tanıdığını kabul etmek yanlış olur (Berki, 1967: 37).

Köy Kanunu m. 89 kanunun 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 kadar uzaklıktaki ve ondan aşağı olan köylerden birine bağlanırlar veyahut vali veya kaymakam bu kanunun hangi maddeleri yapılacağını ayrıca emreder. Bu kabil köyler hiçbir köye bağlanmaz ve vali veya kaymakam da hiçbir emri vermezse eski göreneklerine göre işlerini yaparlar (Köy Kanunu, 1924: madde 89).

İngiltere, Fransa ve İtalya, ortak bir nota aracılığıyla bu yasayı protesto etmiş, bunun üzerine Hükümet, 26 Eylül 1926 günlü bir kararnameyle, söz konusu devletler uyruklarından köylerde oturmak ve taşınmaz edinmek isteyen kişilere engel olunmaması önerisinde bulunmuştur (Erdost, 2009: 112).

Köy Kanunu’nun 87. maddesinde yer alan yasağa rağmen köylerdeki taşınmaz mallar yabancılarla satış vaadi sözleşmeleriyle tahsis edilmiştir. Doktrinde Sungurbey, Köy Kanunu’nun 87. maddesinde yasaklamasına rağmen yabancıya köydeki bir taşınmazın

satışına ilişkin vaad sözleşmesinin yapılamayacağını; aksi halde satış vaadi sözleşmesinin, hem hukuki imkansızlık hem de hukuka aykırılık nedeniyle batıl olacağını ifade etmiştir (Ekşi, 2012: 21).

Köy Kanunu'nun getirdiği bu yasaklama, 1934 yılında yürürlüğe giren 2644 sayılı Tapu Kanunu ile yabancıların taşınmaz mal edinimini belirli şartlara bağlama şeklinde devam etmiştir. Ancak belirtmek gerekir ki Tapu Kanunu, köylerdeki taşınmazların yabancılar tarafından iktisabını yasaklayan 87. Maddeyi yürürlükten kaldırmamıştır. Tapu Kanunu, köy arazisi dışında kalan yerlerde yabancıların taşınmaz mal edinimini düzenlemiştir. Ancak 2003 yılında Köy Kanunu'nun 87. Maddesi yürürlükten kaldırılınca köylerdeki taşınmazlar da Tapu Kanunu'nda yer alan ve yabancıların taşınmaz mal edinmesini düzenleyen hükümlerin uygulama alanına dahil olmuştur (Ekşi, 2012: 21,22).

Yabancıların taşınmaz/toprak edinmelerinden nitelik bakımından farklı olan, ama ülke toprağını özenle korumayı amaçlayan bir başka yasa da “Mukabele-i Bilmisil” yasasıydı (Erdost, 2009: 113).

Cumhuriyetin ilk yıllarında 27 Mayıs 1927 günlü ve 1062 sayılı “Mukabele- i Bilmisil” yasasıyla, “Türkiye tebaasının (uyruklarının) hukuki mülkiyetini kısmen ya da tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye'deki tebaasının hukuki mülkiyeti (...) mukabele bilmisli olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit” edilmiştir (Erdost, 2009: 114).

30 Mayıs 1926 günlü Türkiye ve Suriye Dostluk Sözleşmesinin yürürlüğe girdiği tarihte, Türkiye'de yerleşik ve Suriye vatandaşlığına geçmiş olan Suriye asıllılara ait, 13 Eylül 1331 (1915) ve 15 Nisan 1339 (1923) günlü yasalar (Emvali Metruke Yasaları) uyarınca el konulmuş olan taşınmazlardan hükümetin elinde olanların geri verilmesi, Bakanlar Kurulu tarafından (4 Mayıs 1927) kararlaştırılmıştır. Suriye'nin, Suriye'de yaşayan Türklerin mallarına birtakım kısıtlamalar getirmesi üzerine, Türkiye (17.04.1929 gün ve 787 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla), “Mukabele-i Bilmisil” yasasını uygulamış ve Suriyelilerin Türkiye'deki taşınmazlarına el koymuş, bu karar Türkiye ile Fransa arasında yapılan bir anlaşma ile kaldırılmıştır (Erdost, 2009: 114).

3.2.2.3. 1934 – 1984 Arası Dönem ve Tapu Kanunu

Lozan Antlaşmasının ilgili maddesinin yürürlük süresi olan yedi yıl dolunca, bu sürenin dolduğu 1930 yılında Türk Hükümeti tarafından antlaşma tek yanlı olarak yürürlükten kaldırılmıştır (Fendoğlu, 2008: 67).

2644 Sayılı Tapu Kanunu bu gelişmenin ardından 1934 yılında yürürlüğe girmiştir. Kanunun 35. Maddesi karşılıklı olmak ve kanunlarla konulmuş kısıtlamalara uymak koşulu ile yabancı gerçek kişilere Türkiye’de taşınmaz edinme hakkı tanımıştır. Buna göre, köy arazisi dışındaki arazilerde yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinme olanağı sağlanmıştır. Lozan Antlaşmasında sözleşmeli karşılıklılık ilkesine yer verilirken, Tapu Kanununda sözleşmeli karşılıklılık ilkesi yerine yasal karşılıklılık ilkesi getirilmiştir. Buna göre, Türk uyruklarının yabancı devlette taşınmaz edinme hakkı olan ülkeler uyruklarına Türkiye’den taşınmaz edinme hakkı verilmiştir (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 23).

Tapu Kanunu’nun 35 ve 36. maddelerinde yabancıların Türkiye’de hangi şartlarla taşınmaz mal edinebilecekleri düzenlenmiştir. 2003 yılına kadar olan süreçte Tapu Kanunu’nun 35 ve 36. maddeleri, Köy Kanunu’nun 87. maddesinin getirdiği yasaklama dışında kalan alanlardaki taşınmazlar bakımından geçerlidir. 1934 yılında yürürlüğe giren 2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 35 ve 36. maddeleri aşağıdaki gibiydi (Tapu Kanunu, 1934: madde 35, 36):

Madde 35 – Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartı ile yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.

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

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde, yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine ilişkin genel esaslar belirlenmiş; 36. maddesinde ise, kanuni miras hariç yabancıların otuz hektardan fazla arazi ile köy sınırları dışında kalan alanlarda müstakil çiftlik edinmeleri Bakanlar Kurulu’nun iznine bağlanmıştır. Tapu Kanunu’nun 35.

maddesine göre, yabancıların taşınmaz mal edinmesi, prensip olarak, iki şartın gerçekleşmesine bağlıdır. Bu şartlardan biri karşılıklılığın gerçekleşmesi; diğeri ise talebin kanunlarda yer alan sınırlayıcı hükümlere uygun olmasıdır (Ekşi, 2012: 22,23).

Burada karşılıklılık kavramına bir kez daha göz atmakta yarar vardır. Karşılıklı işlemin bir sözleşme sonucu gerçekleşmesi halinde siyasi (ahdi) karşılıklılık mevcuttur. Taraf devletler imzaladıkları sözleşmeler ile aynı tür ve aynı nitelikte olan hakkı birbirlerine tanıyacaklarını karşılıklı olarak taahhüt etmişlerdir. Sözleşme ile taahhüt edilmiş olan hak yabancıya tanınmaz veya taahhütten vazgeçilirse sözleşmeyi ihlal eden devletin devletler hukuku bakımından sorumluluğu da doğacaktır (Sargın, 1997: 65).

Taraflar arası imzalanan sözleşmelerde veya ilgili yabancı devletin kanununda, Türk vatandaşlarına ilgili hakkın tanındığı konusunda bir açıklık yoksa ve fakat o devlet ülkesinde Mahkeme kararlarına, idari karar ve işlemlere dayanarak ilgili hak tanınmışsa, bu durum fiili anlamda bir karşılıklılığın olduğunu göstermektedir (Obut, 1956: 57).

Türkiye ile ilgili devletler arasında karşılıklılığın uygulanması konusunda çıkan karışıklıklar ve anlam karmaşaları çözüme kavuşturulamayınca, çare yeni bir kararname ile bulunmuştur. Bakanlar Kurulu 20.05.1940 tarihli ve 2/13394 sayılı bir kararname çıkartmıştır.

Bakanlar Kurulu'nun 20.05.1940 tarihli ve 2/13394 sayılı kararnamesine 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 hem hukuki hem de 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 ulaşılabilir (Seviğ, 1979: 788).

Tapu Kanunu md. 37, yabancı gerçek kişilerin intikal işlemlerinin nasıl yapılacağını kaleme almıştır. Bu maddeye göre; “Yabancı hakiki şahısların intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veyahut kendi salâhiyetli 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 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 düşünülebilecektir (Şanlı, 1990: 305).

Tapu Kanunu’nun 37. maddesinde 2015 yılına kadar herhangi bir değişiklik yapılmamıştır ve madde halen yürürlüktedir.

Taşınmaz mal edinmede yapılan başvurunun nasıl olacağı ise Tapu Kanununun 26. maddesinde belirtilmiştir. Taşınmaz mal edinmek isteyen veya mülkiyetten ayrı aynı haklardan yararlanmak isteyen yabancılar başvurularını, edinecekleri taşınmaz malın bulunduğu yerdeki Tapu Sicil Müdürlüklerine yapacaklardır. Gerçek kişiler için taşınmaz mala ait tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parselini belirtir belge veya malikin sözlü beyanı ile birlikte uyruğunda bulunduğu ülkenin kimliği veya pasaportuyla, fotoğraf gerekiyorken; tüzel kişiler için ise Ticaret Sicil Memurluklarından alınan yetki belgeleri gerekmektedir. Yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan yabancı ticaret şirketleri için de kendi mevzuatlarınca ilgili makamlardan alınan belgelerin ibrazı gerekmektedir. Vekil aracılığı ile istemde bulunuluyorsa tabii ki yetkili kılınan kişiye ilişkin vekaletname de sunulacaktır. Tapu işlemleri sırasında ödenen harç ve vergiler bakımından yabancı uyruklu kişiler Türk vatandaşlarının tabii olduğu kurallara bağlı olacaktır (Asar, 2006: 299).

2644 sayılı Tapu Kanununun 3. maddesi, Türkiye tarafından varlığı tanınmış olan yabancı, din, öğretim, sağlık ve hayır kurumlarının fiilen tasarruf ettikleri taşınmaz malları kendi adlarına tapuya tescil ettirmeleri imkanını sağlamıştır. Maddeye göre; “Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, Hayri müesseselerin fermanlara ve hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve hükümetin izni alınmak şartı ile müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir.” Buradan anlaşılmaktadır ki yabancı kurumların, fiilen tasarruf ettikleri taşınmaz malları kendi tüzel kişilikleri adına tescil ettirebilmeleri için, Türkiye Cumhuriyeti hükümetince tanınmış olmaları ve fiilen tasarruf ettikleri taşınmaz malları, ferman ve hükümet kararlarına dayanarak iktisap etmiş olmaları gerekmektedir. Bu şartların gerçekleşmesi halinde de hükümetin izni ile ferman sınırları içerisinde taşınmaz malları kurumları adına tescil ettirebileceklerdir. Kurumların hukuki dayanağını teşkil eden ferman ve iradelerde, bunların genişletilemeyeceği, izinsiz tamir edilemeyeceği belirtilmiştir. Bu nedenle, söz konusu kurumların hukuki yollarla malvarlıklarını arttırmalarına imkan verilmemiştir. Zaten ilgili madde, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerini değil, edinilmiş taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet hakkını iktisap etmeyi düzenlemektedir (Şanlı 1979: 873,874).

3.2.2.4. 1984-2003 Arası Dönem

1980’lerden sonra dünyada kalkınma ve gelişmenin artık piyasa ekonomisinin devlet müdahalesinden arınmış kendi kendine dengeye gelebilecek yapısıyla sağlanabileceği yaklaşımı tüm dünyada ekonomik programların temelini oluşturmaya başlamıştır. 1980’li yıllar tüm dünyada devletçilik modellerinin terk edilerek, ithal ikameci sanayi politikalarının yerini dışa açık, sınırların kaldırıldığı, serbest piyasa ekonomisinin ve sınırlı devleti savunan neo-liberal politikaların hakim olduğu yıllardır. Bu noe-liberal politikalar IMF ve Dünya Bankası’nın yapısal uyum kredileri ile az gelişmiş ülkelerde uygulama alanı bulmuştur. Bu politikalar Türkiye’de 24 Ocak 1980 Kararlarıyla gündeme gelmiş ve 12 Eylül askeri yönetimiyle uygulanacak yasal ve toplumsal zemin hazırlanmıştır. 24 Ocak Kararları’nın alınmasında ve uygulanmasında karşımıza çıkan isim Turgut Özal olmuştur (Eştürk, 2006: 1).

1984 yılında Özal Hükümeti, kamuoyu ve ana muhalefet partisinin tepkilerine rağmen Tapu Kanunu'nun 35. maddesini değiştirmek için harekete geçmiştir. Hükümet, döviz sıkıntısını aşmak amacıyla bazı devletlerin vatandaşlarının mütekabiliyet aranmaksızın taşınmaz mal edinmesini sağlamak için bir kanun tasarısı hazırlamıştır. 22.11.1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile 18.3.1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine Birer Fıkra Eklenmesine dair 3029 Sayılı Kanun, 28 Haziran 1984 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 3029 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'na eklenen fıkrada, hangi ülkelere mütekabiliyet şartının uygulanmayacağını, alım ve satımlarda %25'i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Aynı fıkra Köy Kanunu'nun 87. maddesine de eklenmiştir. 3029 sayılı Kanuna istinaden Bakanlar Kurulu tarafından *Yabancı Hakiki Şahısların Mütekabiliyet Şartı Aranmaksızın Türkiye'de Gayrimenkul Edinmeleri Hakkında Esaslar* çıkarılmış ve yürürlüğe konulmuştur. Bu esaslara göre, Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Umman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar tebaalı hakiki şahıslar, mütekabiliyet şartı aranmaksızın Türkiye'de gayrimenkul satın alabileceklerdir. Ancak satın alınacak gayrimenkullerin belediye hudutları içinde olması şarttır. Gayrimenkul alımlarında, alıcı, alış fiyatının %25'i oranındaki miktarı Toplu Konut Fonu'na yatıracaktır. Bu gayrimenkuller, yalnız Türk vatandaşları ile gayrimenkul edinme hakkına sahip olan yabancı ülkelerin hakiki şahıslarına satılabilecektir. Döviz getirmek suretiyle gayrimenkul edinenlerin, bu gayrimenkulleri satmaları halinde satış bedelleri bankalarca serbest bir şekilde transfer edilebilecektir (Ekşi, 2012: 23,24).

3029 sayılı yasa ile;

(1) Tapu Yasasının “karşılıklı olmak koşuluyla, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinebileceklerine ilişkin 35. maddesine, “ancak hangi hallerde yukarıdaki fıkradaki mütekabiliyet şartının (karşılıklılık koşulunun) aranmayacağını (...) tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir” fıkrası ile,

(2) Köy Yasasının “Yabancı gerçek kişiler ile yabancı tüzel kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmelerini” yasaklayan 87. maddesine, “Hangi bölge ve illerde bu maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağını (...) tespitine Bakanlar

Kurulu'nun yetkili olacağı fıkrası eklenmektedir. “Ancak bu fıkra hükmünün, tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek (edinilmek) istenen araziler için geçerli olmadığı” ayrı bir fıkra olarak yasada yer almaktadır (Erdost, 2009: 117,118).

Bir başka deyişle Bakanlar Kurulunun belirlediği, ama Türkiye ile karşılıklılık anlaşması bulunmayan ülke uyrukları, Köy yasasının 87. maddesine karşın, köylerde ve köy arazisinde taşınmaz edinebilecekler, ama tarımsal üretim yapamayacaklardır (Erdost, 2009: 118).

Yasalara eklenen fıkraların iptali için, Halk Partisi Başkanı Necdet Calp tarafından dava açılarak, Anayasa Mahkemesi, Tapu Yasasının 35. maddesine ve Köy Yasasının 87. maddesine eklenen fıkraları, Anayasaya esas bakımından ayrılığı nedeniyle iptal etmiştir (Erdost, 2009: 118).

Anayasa Mahkemesi, 3029 sayılı Kanun ile getirilen bu düzenlemeyi 1985 yılında iptal etmiştir (AYM, 1985: S.18582).

Özal döneminde uygulanmaya başlanan neo-liberal politikalara paralel olarak, Türkiye'nin dış dünyayla olan ilişkileri de değişmeye başlamıştır. 1983-1993 dönemi Türkiye'nin siyasi tarihine damgasını vuran Turgut Özal dış politikada geleneksel çizgiyi yıkmaya ve dış politikayı kendi doğrultusunda yönlendirmeye çalışmıştır. Turgut Özal'ın dış politikadaki temel felsefesi uluslararası serbest ticaret sistemine inanmış olmasıdır. Özal, demokrasinin olduğu yerde serbest pazar ekonomisinin olduğunu ve ikisinin birbirini tamamladığı düşüncesini taşımıştır (Çelik, 2008: 53).

İptal kararının ardından Tapu Kanununun 35. maddesi ile 442 Sayılı Köy Kanununun 87. maddesine İkiser Fıkra Eklenmesine Dair 3278 sayılı Kanun ile yeniden bir düzenleme getirilmiştir. 3278 sayılı Kanun ile eklenen birinci fıkraya göre, “ancak, milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin mütakabiliyet şartından istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca tespit edilir”. İkinci fıkraya göre, “ayrıca bu alım satımlarda satış bedelinin %25'ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti

Bakanlar Kurulu yetkilidir”. 3278 sayılı Kanun ile, 3029 sayılı Kanun ile getirilen ve Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen hükümler neredeyse aynen tekrarlanmıştır(Ekşi, 2012: 24).

Ancak 3278 sayılı Kanun ile eklenen fıkralar da Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir (AYM, 1987: S.19358).

Anayasa Mahkemesi 3029 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemelere ilişkin 1985 yılında iptal edilen kararındaki değerlendirmeleri tekrarlamış ve 3278 sayılı Kanun ile eklenen fıkralara yönelik iptal kararında, Anayasanın “Millet iradesinin mutlak üstünlüğü, egemenliğin kayıtsız şartsız Türk milletine ait olduğu ve bunu millet adına kullanmaya yetkili kılınan hiçbir kişi ve kuruluşun, Anayasada gösterilen hürriyetçi demokrasi ve bunun icaplarıyla belirlenmiş hukuk düzeni dışına çıkamayacağı ülkesiyle tüm kuruluş ve kişilerin bu hukuk düzeni dışına çıkmasının engellendiği belirtilmiştir (AYM, 1987: S.19358).

Özal Hükümeti’nin, 3029 ve 3278 sayılı Kanun taslaklarını hazırlamasına etki eden en önemli sebep, Hazinesinin döviz sıkıntısından kaynaklanan sorunlarını çözmektir. Türkiye’nin ciddi ölçüde döviz sıkıntısı vardı ve özellikle İstanbul’da boğazda taşınmaz mal almak isteyen bazı Arap ülkelerinin vatandaşları, bu ülkelerde Türkiye arasında mütekabiliyet olmadığı için alım yapamamaktadırlar. Söz konusu ülke vatandaşlarının taşınmaz mal edinmesinin önündeki engelleri kaldırmak için gerekli zemin 3029 ve 3278 sayılı kanunlarla oluşturulmaya çalışılmıştır (Ekşi, 2012: 24,25).

Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararlarının ardından 28 Haziran 1984 tarihinden önceki uygulamalara geri dönülmüştür. Diğer bir ifadeyle, Tapu Kanunu’nun 35-36. maddeleri ile Köy Kanunu’nun 87. maddelerinin ilk halleriyle uygulanmasına devam edilmiştir. Bu uygulama da 2003 yılına kadar sürmüştür (Ekşi, 2012: 25).

Genel kural olarak kanunlarımızda yabancı tüzel kişilere gayrimenkul edinme hakkı verilmemiştir. Ancak, genel kuralın istisnası olarak 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu (bu kanun 2003 yılında yürürlükten kaldırılarak yerine Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu getirilmiştir) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 6326 sayılı Petrol

Kanunu ve Bankalar Kanunu uyarınca yabancı özel hukuk tüzel kişilerine kanunların öngördüğü hükümlere uymak kaydıyla gayrimenkul edinme imkanı tanınmıştır. Bu konuda dikkat edilecek hususlar şu şekildedir (Tereci, 2012: 2):

- Yabancı tüzel kişinin Tapu Kanununun 2. maddesine göre alınmış yetki belgesi olmalı. (Yabancı tüzel kişiler faaliyette buldukları ülkenin yetkili mercilerinden yetki belgesi alabilirler.)

- Bu yetki belgesi o ülkedeki Türk Elçilik veya Konsoloslğunca tasdik edilmiş olmalı. Eğer belge üzerinde “Apostille (Convention La Haye du 5 Octobre 1961) ibaresi varsa o yerdeki Türk Elçilik veya Konsoloslğunun tasdikine gerek yoktur.

- Yetki belgesi noter tarafından Türkçeye tercüme edilerek onanmış olmalı.

- Talepte bulunan yabancı tüzel kişinin Türkiye’de gayrimenkul tasarrufları yapabileceğine dair TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının olumlu yazısı bulunmalı.

- Gayrimenkul iktisabı hallerinde, askeri yasak bölge ve güvenlik bölgesinde olmadığına dair yetkili komutanlığın olumlu yazısı olmalı,

- Tüzel kişilerin temsilcileri bizzat gelemeyip de kendi ülkelerindeki yetkili merciden vekaletname vermişlerse bu vekaletname, o ülkedeki Türk Elçilik veya Konsoloslğunca tasdik edilmiş olmalı; Noter tarafından Türkçeye çevrilerek aslına uygunluğu onanmış olmalı,

- Yetki belgesinden ve vekaletnameden azil olup olmadığı belirtilmeli,

- Tapu işlemini yapacak olan temsilci veya vekil Türkçe bilmiyorsa, yeminli tercüman kullanmış olması.

3.2.2.5. 2003 Yılı ve 4916 Sayılı Kanun

Yabancıların mülk edinimi 2003 yılında yeniden gündeme gelmiş, Köy Kanunu ve Tapu Kanununda tekrar değişikliğe gidilmiştir. Bu değişikliklerin gerekçesi bu kez 23 Haziran 2003 tarih ve 2003/5930 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı’nda açık bir şekilde görülmektedir. “AB Müktesebatının Üstlenilmesine Dair Ulusal Program’da Sermayenin Serbest Dolaşımı başlıklı 4. maddesinde “... Türkiye’deki bütün sektörlerde AB menşeli yatırımların önündeki bütün kısıtlamaların kaldırılması...” hükümlerine bu kararda yer verilmiştir (HKMO, 2008: 1).

2003 yılında yabancıların taşınmaz mal edinmesine ilişkin şartlar yeniden düzenlenmiştir. 2003 değişikliğiyle, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yer alan sistem, ana hatları ile korunmakla beraber daha serbest bir düzenleme getirilmiş, ayrıca uygulamada tereddüt edilen hususlara açıklık getirilmeye çalışılmıştır. *Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında 4916 Sayılı Kanun* ile kanuni miras dışında yabancıların otuz hektardan fazla taşınmaz mal edinmesini Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlayan Tapu Kanunu'nun 36. maddesiyle yabancıların köylerde taşınmaz iktisabını yasaklayan Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmış; Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde bazı değişiklikler ve eklemeler yapılmıştır (Ekşi, 2012: 26).

Bu üçüncü düzenleme, Köy Kanunu'nun yabancı gerçek kişilerin köy arazilerinde taşınmaz edinimini yasaklayan 87. maddesi iptal edilerek, köy arazilerinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini serbest bırakmıştır. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikle, sınırlı aynı hak tesis edilmesinde karşılıklılık ilkesi kaldırılmış, otuz hektar üzerindeki taşınmaz satışları Bakanlar Kurulu iznine tabi hale getirilmiştir (HKMO, 2012: 26).

Tapu Kanunu'nun 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanun'un 19. maddesi ile değişik 35. maddesine göre (Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 2003: madde 19);

- 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.

- Kanuni miras dışında, yabancıların otuz hektardan fazla arazi ve köy sınırları dışında kalan müstakil çiftlikleri edinmelerini Bakanlar Kurulunun iznine bağlayan Tapu Kanununun 36. Maddesi 3.7.2003 sayılı ve 4916 sayılı Kanununun 38. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

4916 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra uygulamadaki durum, değişiklik sonrası Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine yollanan genelgeye göre çözümlenmiştir. 2003/12 – 1569 sayılı söz konusu genelgede, karşılıklılık koşulunun varlığının saptanmasında, Dışişleri Bakanlığı'ndan alınan yazı ve ekinde gönderilen listelere göre hareket edilmesi istenmiştir. Buna göre birinci listede bulunan devletlerin uyrukları bakımından karşılıklılık koşulunun varlığının kabul edildiği ikinci listede yer alan devletlerin uyrukları bakımından ise koşulun gerçekleşmeyip taleplerinin doğrudan reddedilmesi gerektiği bildirilmiştir. Sözü edilen birinci listede yer alan devletlerden bazıları; Almanya, Amerika Birleşik Devletleri, Andora, Arjantin, Avustralya, Avusturya, Bahamalar, Bangladeş, Barbados, Belçika, Belize, Benin, Bolivya, Bosna- Hersek, Brezilya, Danimarka, Dominik Cumhuriyeti, Ekvator, Estonya, Finlandiya, Fransa, Güney Afrika Cumhuriyeti, Hollanda, İngiltere, İspanya, İsrail, İtalya, Japonya, Norveç ve Yeni Zelanda'dır. İkinci liste devletlerinden bazıları ise; Afganistan, Bahreyn, Birleşik Arap Emirlikleri, Cezayir, Çek Cumhuriyeti, Endonezya, Ermenistan, Irak, Katar, Kuveyt, Libya, Sudan, Suudi Arabistan ve Yemen'dir. Her iki liste de yer almayan devletler bakımından ise, Tapu ve Kadastro

Genel Müdürlüğünden ayrıca sorularak belirlenmesi ve gelecek yanıtta göre hareket edilmesi istenilmiştir (Kuşçu, 2010: 43,44).

3.2.2.5.1. Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinde 2003 Yılında Yapılan Değişikliğin Anayasa mahkemesi Tarafından İptali

Söz konusu 4916 Sayılı kanun ile Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin oldukça geniş olduğu, karşılıklılık ilkesinin içeriğinin boşaltıldığı ve kanunun anayasaya aykırı olduğu iddiaları dillendirilmiştir.

Söylemlerin daha fazla dile getirilmesi üzerine Ana muhalefet partisi söz konusu kanunun iptali için Anayasa Mahkemesine başvurmuştur. Verilen dava dilekçesinde kanunun değişik 35. maddesinin 1. fıkrasının, Anayasanın 2, 3 ve 11 maddeleri ile Başlangıç kısmının 1,2 ve 5. paragraflarına aykırı olduğu; 2. fıkrasının Anayasanın 2, 10 ve 11. maddelerine aykırı olduğu; 3. Fıkrasının 1. Cümlesinin Anayasanın 2, 3 ve 11. Maddeleri ile Başlangıç kısmının 1, 2 ve 5. paragraflarına aykırı olduğu; 3. Fıkrasının 2 ve 3. Cümlelerinin Anayasanın 2, 10 ve 11. Maddeleri ile Başlangıç kısmının 2. Paragrafına aykırı olduğu; 4. Fıkrasının Anayasanın 2, 3 ve 11. Maddeleri ile Başlangıç kısmının 1, 2 ve 5. Paragraflarına aykırı olduğu; 5. Fıkrasının Anayasanın 2, 3 7, 11, 13 ve 35. Maddeleri ile Başlangıç kısmının 1, 2, 4 ve 5. Paragraflarına aykırı olduğu gerekçesi ile iptali talep edilmiştir (Antalya Barosu, 2005: [www.antalyabarosu.org.tr/haber/chp_dilekce-4916 - yasa- htm](http://www.antalyabarosu.org.tr/haber/chp_dilekce-4916_yasa-htm)).

Anayasa Mahkemesi, 4916 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişikliği iptal etmiştir. Bu yasayla karşılıklılık ilkesinin anlamını yitirdiği savunulmuştur.

Anayasa Mahkemesinin Kanunu iptal gerekçesinde şu ifadeler kullanılmıştır” (AYM: 2005: S. 25797):

4916 sayılı Kanununun 19. maddesinin değiştirdiği 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasının birinci tümcesinde, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin

kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz mal edinebileceği ilkesi getirilmiştir. Birinci fıkrasının ikinci tümcesinde ise; “karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınmasının esas olacağı” hükmüne yer verilmiştir. Söz konusu birinci tümcede yer alan “yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri” ibaresine bakıldığında, bu ibarede belirtilen şirket niteliklerinin, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine ülkesinde taşınmaz edinmek hakkını tanımayan bir devletin vatandaşlarının, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına ve ticaret şirketlerine taşınmaz mal edinme hakkını tanıyan bir devletin ülkesinde ve bu devlet kanunlarına tabi bir ticaret şirketi kurmak suretiyle, bu şirket aracılığı ile Türkiye’de mülk edinmelerine imkan tanıdığı anlaşılmaktadır. Karşılıklılık ilkesinin sözde kalmasına yol açabilecek böyle bir düzenlemenin, Anayasamızın başlangıç kısmının ikinci paragrafı ile bağdaşmayacağı ortadadır. Anayasamızın başlangıç kısmının ikinci paragrafında yer alan “dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi olarak” ibaresi, milletlerarası hukuk ilişkilerimizde karşılıklılık ilkesinin esas alınacağını göstermektedir. Söz konusu 35. maddenin birinci fıkrasının birinci tümcesindeki, yabancı ticaret şirketleri ile ilgili nitelikleri ortaya koyan ibarenin, Türk ticari şirketlerine ülkesinde taşınmaz mal edinmek hakkını tanımayan bir devletin vatandaşlarının, Türk ticaret şirketlerine bu hakkı tanıyan bir ülkede ticaret şirketi kurarak Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine imkan vermesi, karşılıklılık ilkesinin zedelenmesine ve Anayasa’nın başlangıç kısmının ikinci paragrafına aykırı bir görünümün ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Ayrıca Avrupa Birliği üyelerinin hemen hemen tümünde, yabancıların, tarım arazilerinde taşınmaz mal edinmesine imkan verilmezken; birinci tümcedeki düzenleme ile ülke topraklarının tümünün yabancıların mülk edinmesine açık tutulması, birinci tümcedeki karşılıklılık koşulunun sadece sözde kaldığını ve içinin boşaltılmış olduğunu göstermektedir. Karşılıklılık ilkesi, mülkiyet bakımından, yalnız ülkelerin karşılıklı olarak birbirlerinin gerçek ve tüzel kişilerine ülkelerinde mülk edinmek hakkının tanınması anlamına gelmemekte; fakat bu hakkın ediniminde uyulacak sınırlar bakımından da ülkeler arasında bir paralellik bulunmasını gerektirmektedir. Ülkeler arasında böylesi bir paralellik kurulmadan veya aranmadan, yabancılarla ülkede taşınmaz mal edinme hakkının kural olarak ülkenin bütünü üzerinde tanınması, karşılıklılık ilkesine aykırı olacağı gibi, ülkenin bölünmez bütünlüğünü de

tehlikeye atar; çünkü bu şekilde ülke toprakları, yabancılar tarafından kolayca satın alma yoluyla ele geçirilebilir. Taşınmaz mal edinmek hakkının tanınacağı ticaret şirketinin aynı zamanda bir kamu hukuku tüzel kişiliği taşıması, bu tehlikenin boyutlarını daha da genişletecek bir durumdur. Kaldı ki ulusumuza ve ülkemize bir katkı örneğın, belli ölçekte bir yatırım veya faaliyet alanı bakımından taşınmaz mal edinilmesinin gerekliliğı gibi koşullar söz konusu olmadan yabancı ticaret şirketlerinin ülkede taşınmaz mal edinmesine imkan tanınmanın, kamu yararı ile de ilgisi yoktur. Kamu yararı olmaksızın, stratejik alanlar, tarım alanları gibi kısımlar dışta tutulmadan ve mülk edinme hakkının sınırlarında denklik aranmadan ülke topraklarının yabancı gerçek kişilerle yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz mal edinmesine, sözde kalmaya mahkum bir karşılıklılık koşulu çerçevesinde açılmasının, Anayasa'nın başlangıç kısmının birinci paragrafında yer alan, ülkenin bölünmez bütünlüğü ilkesiyle bağdaşması da beklenemez.”

Anayasa Mahkemesi iptal kararında, diğer ülkelerin yabancıların mülk edinmelerine bakış açısının Türkiye'den pek farklı olmadığını vurguladıktan sonra, yabancıların taşınmaz mal edinimi bir gereksinim haline gelmiş olsa bile, yabancılar böyle bir hakkın tanınmasından doğan bir takım karmaşık sorunların, her devleti, kendi ulusal çıkarlarına uygun esas ve yöntemleri dikkate alarak sınırlamalar koymaya yönelttiğini ifade etmiştir. Anayasa Mahkemesi, muhtelif ülke mevzuatlarında yer alan sınırlamalara değinmiştir. Türk hukukunda yabancıların taşınmaz mal edinmesine ilişkin sınırlama getirilirken Anayasa'nın 16. maddesini dikkate almak gerekmektedir. Anayasa'nın 16. maddesinde gözetilmesi zorunlu görülen husus, temel hak ve özgürlükler konusunda yabancılar yönünden getirilecek sınırlamaların milletlerarası hukuka uygun olması ve bu sınırlamaların ancak kanunla yapılmasıdır (Ekşi, 2012: 33).

Anayasa Mahkemesi söz konusu iptal kararının gerekçesinde öncelikle yabancı tüzel kişilerin durumuna değinmiş ve 4916 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemede yabancı tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkının serbestçe tanındığına dikkat çekmiştir. Oysa ki, söz konusu kararda, yabancı tüzel kişilere bu hakkın tanınmasına nicelik, nitelik ya da siyasi bakımlardan bazı sınırlamaların getirilmesinin daha uygun olacağı belirtilmiştir (Üstündağ, 2010: 109).

Anayasa Mahkemesi'nin üzerinde durduğu bir diğer husus, bazı devletlerin, hangi büyüklükte olursa olsun, yabancının ülkede taşınmaz mal edinmesini çeşitli düzeydeki resmi otoritelerin iznine bağlamasıdır. Tapu Kanunu'nun, 4916 sayılı Kanun ile değişik 35. Maddesinde ise, Bakanlar Kurulu izninin 30 hektardan fazla taşınmazlar için öngörölmüş olması; Türkiye ile yabancının ülkesinde her büyüklükte taşınmaz mal satın alımını izne bağlayan devletlerarasında, karşılıklılık ilkesini zedeleyen bir eşitsizlik doğmasına neden olabilecektir (Ekşi, 2012: 35).

Anayasa Mahkemesi, 30 hektardan fazla arazinin kanuni miras yoluyla edinilmesi ile ölüme bağlı tasarruf ve satın alma yoluyla edinilmesi arasında ayırım yapılmasının kanun önünde eşitlik ilkesine aykırı olduğu sonucuna varmıştır (Ekşi, 2012: 35).

Anayasa Mahkemesine göre; eğer yabancı gerçek kişilerin 30 hektardan fazla taşınmaz edinmeleri için Bakanlar Kurulu izni gerekli görülüyorsa, bu izin bakımından, kanuni miras yoluyla gerçekleşen 30 hektardan fazla edinimler ile satın alma yoluyla gerçekleşen 30 hektardan fazla edinimler birbirinden farklı koşullara tabi tutulmamalıdır. Çünkü böyle bir ayırım, Anayasa'nın 10. maddesinde yer alan kanun önünde eşitlik ilkesine ve dolayısıyla Anayasa'nın 2. maddesindeki hukuk devleti ilkesi ile 11. maddesindeki Anayasanın üstünlüğü ve bağlayıcılığı ilkelerine aykırı düşer. Ölüme bağlı tasarruf yolu ve kanuni miras, birbirinin benzeri taşınmaz edinimi yollarıdır. Bunlardan birinde 30 hektardan fazla taşınmaz edinimini izne bağlamak, diğerinde ise bağlamamak, yine kanun önünde eşitlik ilkesini zedeleyecek bir ayırım yapmak anlamına gelmektedir (AYM: 2005: S. 25797).

Anayasa Mahkemesi, yabancıların sınırlı aynı hakları edinilmesinde karşılıklılık şartının aranmamasını da aşağıdaki gerekçe ile Anayasaya aykırı bulmuştur (Ekşi, 2012: 36).

Anayasamızın başlangıç kısmının ikinci paragrafında yer alan "dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi olarak" ibaresi, yabancı gerçek ve tüzel kişilere sınırlı aynı hakların da, diğer haklar gibi karşılıklılık ilkesi esas alınarak tanınmasını gerektirir. Aksi bir durum, Türkiye Cumhuriyetinin, kendi gerçek ve tüzel kişilerine yabancı bir devletin tanımadığı hakları, bu yabancı devletin gerçek kişilerine

veya bu yabancı devletin ülkesinde bu ülkenin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanınması anlamına gelir. Bu da, hak tanıdığımız ülke ile eşit olmayan bir konuma girmemize yol açar. Yabancıların, karşılıklılık koşulu aranmaksızın ülkemiz üzerinde sınırlı veya sınırsız aynı hak elde etmesi, ülkenin bölünmez bütünlüğü ilkesi ile bağdaşmayacak bir durumdur. Çünkü karşılıklılık ilkesinin gerçekleşmesinin aranmaması ülkemizin topraklarının kolayca yabancıların eline veya kullanımına geçmesini sağlar” (AYM,2005: S.25797).

Anayasa Mahkemesi, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin yasama yetkisinin devri niteliğini taşıdığını, değişik 35. madde gereğince hükümetin, kamu yararı ve ülke güvenliği kıstaslarına göre yabancıların taşınmaz mal edinebilecekleri ve/veya edinemeyecekleri yerleri belirlemede yetkili kılındığını, oysaki mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının kanunla yapılacağına ilişkin ilkenin Anayasanın 35. maddesinde açıkça düzenlendiğini, ayrıca mülkiyet hakkının temel hak ve ödevlerden biri olduğu göz önüne alındığında, Anayasanın 13. maddesindeki temel hak ve hürriyetlerin ancak kanunla sınırlandırılabilmesi ilkesine de aykırılık teşkil ettiği gerekçesi ile haklı olarak eleştirmiştir (Ekşi, 2006: 21).

Anayasa Mahkemesinin iptal kararında yer alan İlgili kısmında; “4916 sayılı Kanun’un 19. maddesinin değiştirdiği 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin, beşinci fıkrasında, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından 35. maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye, Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Bu fıkra da Bakanlar Kurulu’na verilen yetkinin, hem kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından yabancı gerçek kişilerle 35. maddede nitelikleri belirtilen ticaret şirketlerinin, 35. maddedeki koşullarla bile taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri yerleri belirlemeyi hem de kamu yararı veya ülke güvenliği bakımından gerekli görüldüğünde, yabancı gerçek kişilerle, nitelikleri maddede belirtilmiş olan tüzel kişilerin, 35. Maddedeki koşulların hiçbirisi söz konusu olmaksızın taşınmaz mal veya sınırlı aynı hak edinebilecekleri yerleri belirlemeyi içerdiği görülmektedir. Beşinci fıkra da Bakanlar Kurulu’na verilen bu yetkinin, yasama yetkisinin Bakanlar Kurulu’na devri niteliğini taşıdığını söylemek gerekmektedir. Çünkü, mülkiyet hakkını sınırlayan esasların yasa ile düzenlenmesi, Anayasa’nın 35. Maddesinin gereğidir. Bu konuda Bakanlar Kurulu kararı ile yapılacak bir düzenleme, Anayasa’nın 35. Maddesiyle bağdaşamaz. Bu düzenleme aynı

zamanda mülkiyet hakkının sınırlanması olacağı için, Anayasa'nın 13. Maddesine de aykırı düşecektir; çünkü anayasa'nın 13. Maddesinde hak ve özgürlüklerin kanunla sınırlanacağı ilkesi yer almaktadır. Söz konusu 35. Maddenin beşinci fıkrasında Bakanlar Kurulu'na verilen yetki, kanunun uygulama esaslarını belirlemeye yönelik bir düzenlemeye ilişkin olmayıp, asli bir düzenleme yetkisidir” şeklinde açıklamalar yer almıştır (AYM: 2005: S.25797).

Anayasa Mahkemesi iptal kararında yasal boşluk oluşmasının önüne geçebilmek amacıyla iptal kararının Resmi Gazete’de yayımlandığı 26.04.2005 tarihinden başlamak üzere üç ay sonra yürürlüğe gireceğini belirterek, yasama organına bu süre zarfında yabancıların taşınmaz mal edinme konusunda yeni bir düzenleme yapabilmesi için gerekli süreyi vermiştir (AYM: 2005: S.25797).

Ancak yasama meclisi Anayasa Mahkemesinin iptal kararında vermiş olduğu süre zarfında tatile girmiş, 13.07.2005 günü Radyo Televizyon Üst Kurulunun üyelerini seçmek için toplanmışsa da aynı gün tekrar tatile girerek Anayasa Mahkemesinin yasal boşluk doğmaması için kendisine tanıdığı 3 aylık süre içerisinde yeni bir düzenleme yapmamıştır (Levi, 2006: 101).

Bu noktadan sonra atılan adım 2005 yılında çıkarılan 5444 Sayılı Kanundur. Fakat bu kanunu açıklamaya geçmeden önce, 1934-2005 tarihleri arasında yabancılara taşınmaz satışları ile ilgili istatistiki bilgilere bakmakta yarar vardır.

Tablo 1: 1934-2005 (Nisan) Döneminde Türkiye’de Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerce Edinilen Taşınmazlar

Uyruk	Taşınmaz Sayısı	%	Kişi sayısı	%	Toplam alan m ²	%
Toplam	49.567	100	52.818	100	272.511.493	100
Yunanistan	12.508	25,23	14.340	27,10	4.264.137	1,56
Almanya	12.413	25,04	13.144	24,88	7.865.611	2,88
İngiltere	7.666	15,46	10.171	19,25	4.057.407	1,48
Suriye	4.621	9,32	2.473	4,68	241.437.304	88,59

Hollanda	1.911	3,85	2.431	4,60	706.910	0,25
Diğer	10.448	21,07	10.259	19,42	14.180.124	5,20

Kaynak: Kırmacı, 2007: 88.

Tablo 1’den de anlaşılacağı üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerce edinilen toplam taşınmaz sayısı 49.567’dir. Bu kişilerin sayısı 52.818’dir. Taşınmazların m² bazında toplam alanı 272.511.493 m² olup, yabancılarda ilk sırayı Yunanistan almaktadır.

Tablo 2: 1934-2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Arsa/Arazi Olarak Edinilen Taşınmazlar

Uyruk	Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	16.976	100	267.423.858	100
Suriye	4.162	24,51	241.194.257	90,19
Yunanistan	5.606	33,02	3.819.477	1,42
Almanya	3.212	18,92	6.451.658	2,41
İngiltere	1.141	6,72	2.782.123	1,04
ABD	353	2,07	2.689.066	1,00
Diğer	2.502	14,73	10.487.277	3,92

Kaynak: Kırmacı, 2007: 89.

Tablo 2’de de belirtildiği üzere yabancıların arsa ve/veya arazi olarak edindikleri taşınmazların sayısı 16.976 olup toplam alan 267.423.858 m² dir. Edinilen arsa ve/veya arazinin yüzölçümüne göre uyruk sıralamasında ilk sırayı Suriyeliler alırken, onu Yunanistan, Almanya, İngiltere ve ABD izlemektedir.

Tablo 3: 1934-2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Meskenli Arsa/Arazi Olarak Edinilen Taşınmazlar

Uyruk	Meskenli Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	4.827	100	1.994.598	100

Yunanistan	1.709	35,40	259.831	13,02
Almanya	766	15,86	468.365	23,48
İngiltere	515	10,66	335.983	16,84
Suriye	443	9,17	241.071	12,08
İtalya	245	5,07	70.528	3,53
Diğer	1.149	23,80	618.820	31,02

Kaynak: Kırmacı, 2007: 91.

Tablo 3 incelendiğinde 1934-2005 arası dönemde yabancı gerçek kişilerin edindiği meskenli arsa/arazi sayısının 4.827 olduğu görülmektedir. Yabancı gerçek kişilerin edindiği meskenli arsa/arazi sayısı uyruk bazında incelendiğinde ilk sırayı Yunanistan uyruğundaki insanların aldığı görülmektedir. İkinci sırayı Almanya alırken üçüncü sırada İngiltere bulunmaktadır.

Tablo 4: 1934- 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Bağımsız Bölüm Olarak Edinilen Taşınmazlar

Uyruk	Bağımsız Bölüm Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	27.764	100	3.093.037	100
Almanya	8.435	30,38	927.588	29,98
İngiltere	6.007	21,63	993.298	32,11
Yunanistan	5.193	18,70	184.829	5,97
Hollanda	1.609	5,79	233.362	7,54
İrlanda	961	3,46	195.337	6,31
Diğer	5.559	20,02	558.623	18,06

Kaynak: Kırmacı, 2007: 92.

Tablo 4 incelendiğinde bağımsız bölüm sayısının 27.764 olduğu görülmektedir. Burada dikkat çeken nokta diğer istatistiki verilerin aksine Suriye uyrukluların sıralamaya

girememiş olmasıdır. Bağımsız bölüm edinim sayısında Avrupa uyruklular ön sıralarda yer almakta, birincilik ipini ise Almanya göğüslemektedir.

Tablo 5: 2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Uyruklular Gerçek Kişilerce Edinilen Taşınmazlar

Uyruk	Taşınmaz Sayısı	%	Kişi Sayısı	%	Toplam Alan (m ²)	%
Toplam	13.031	100	15.482	100	7.859.406	100
İngiltere	5.329	40,89	7.257	46,87	2.068.056	26,31
Almanya	2.969	22,78	2.761	17,83	3.157.889	40,17
İrlanda	918	7,04	1.184	7,62	237.796	3,02
Hollanda	794	6,09	1.048	6,76	326.912	4,15
Danimarka	469	3,59	641	4,14	237.572	3,02
Diğer	2.552	19,58	2.591	16,73	1.831.481	23,30

Kaynak: Kırmacı, 2007: 94.

Tablo 5 incelendiğinde bu 2 yıllık dönemde en çok taşınmaz edinen uyrukluların İngiltere uyruklular olduğu görülmektedir. Toplam alan ise 7.859.406 m² gibi küçümsenemeyecek bir alandır. Avrupa ülkelerinin özellikle de İngiltere'nin 4916 sayılı yasadan oldukça fazla yararlandıklarını söylemek mümkündür.

Tablo 6: 2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Arsa/Arazi Olarak Edinilen Taşınmazlar

Uyruk	Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	2.505	100	5.762.529	100
Almanya	1.077	42,99	2.755.468	47,81
İngiltere	694	27,70	1.158.882	20,11
Yunanistan	129	5,14	212.640	3,69
Avustralya	112	4,47	173.406	3,00

Hollanda	88	3,51	197.705	3,43
Diğer	405	16,16	1.264.428	21,94

Kaynak: Kırmacı, 2007: 95.

Tablo 6'dan da anlaşılacağı üzere 2003-2005 arası yabancıların Türkiye'de arsa/arazi şeklinde edindiği taşınmazların sayısı toplam 2.505 adettir. Bu listede de birinciliği Almanya sürdürmektedir.

Tablo 7: 2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Meskenli Arsa/Arazi Olarak Edinilen Taşınmazlar

Uyruk	Meskenli Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	671	100	621.263	100
İngiltere	233	34,72	173.850	27,98
Almanya	177	26,37	167.163	26,90
Yunanistan	76	11,32	10.564	1,70
ABD	33	4,91	36.737	5,91
Fransa	23	3,42	12.310	1,98
Diğer	129	19,22	220.639	35,51

Kaynak: Kırmacı, 2007: 95.

Meskenli arazinin uyruk bazında dağılımına bakıldığında listede ön sıralarda Avrupa ülkelerinin yer aldığı görülmektedir. Bu sıralamada da birinciliği İngiltere göğüslemektedir. Toplam meskenli arsa/arazi sayısı ise 671'dir.

Tablo 8: 2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Bağımsız Bölüm Olarak Edinilen Taşınmazlar

Uyruk	Bağımsız Bölüm Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	9.855	100	1.475.614	100

İngiltere	4.402	44,66	735.324	49,83
Almanya	1.713	17,38	235.258	15,94
İrlanda	845	8,57	184.948	12,53
Hollanda	683	6,93	119.281	8,08
Danimarka	419	4,25	32.770	2,22
Diğer	1.793	18,19	168.033	11,38

Kaynak: Kırmacı, 2007: 96.

Bu veri de incelendiğinde uyruk bazında ilk sırayı yine İngiltere'nin aldığı görülmektedir. Bağımsız bölüm sayısı ise toplam 9.855'dir. Yasanın yürürlükte kaldığı süre içerisinde Almanya'nın genellikle arsa/arazi özelliğindeki taşınmazları satın aldığı görülürken, İngiltere'nin tercihi mesken niteliğindeki taşınmazlardan yana olmuştur.

**Tablo 9: 1934 – 2005 (Nisan) Döneminde Edinilen Toplam Taşınmazın
Arsa/Arazi, Meskenli Arsa/Arazi, Bağımsız Bölüm Olarak Miktarı**

Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	44.946	100	31.074.189	100
Arsa/Arazi	12.814	28,50	26.229.601	84,40
Meskenli Arsa/Arazi	4.384	9,75	1.753.527	5,64
Bağımsız Bölüm	27.748	61,73	3.089.085	9,94

Kaynak: Kırmacı, 2007: 97.

Tablo 9'da Suriye uyruklular hariç tutulmuştur. 4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı dönem de dahil edildiğinde 2005 Nisan ayı itibariyle, Suriye uyruklular hariç tutulduğunda edinilen taşınmazın büyük alan olarak bir kısmı arsa arazi vasıflı taşınmazdır. Sayı olarak bağımsız bölüm vasıflı taşınmazın yabancı gerçek kişiler tarafından fazla edinildiği gözükmemektedir (Kırmacı, 2007:9 7).

Tablo 10: 2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) Döneminde Edinilen Toplam Taşınmazın Arsa /Arazi, Meskenli Arsa/Arazi, Bağımsız Bölüm Olarak Miktarı

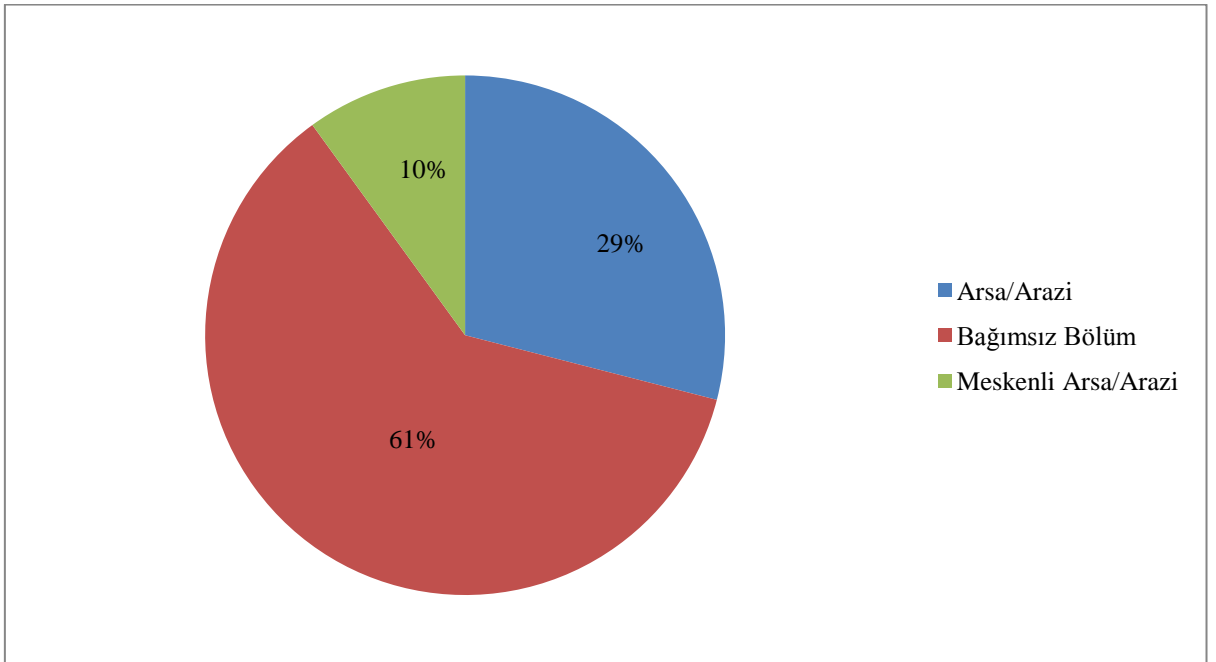
Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	13.031	100	7.859.406	100
Arsa/Arazi	2.505	19,22	5.762.529	73,32
Meskenli Arsa/Arazi	671	5,14	621.263	7,90
Bağımsız Bölüm	9.855	75,62	1.475.614	18,77

Kaynak: Kırmacı, 2007:98-99.

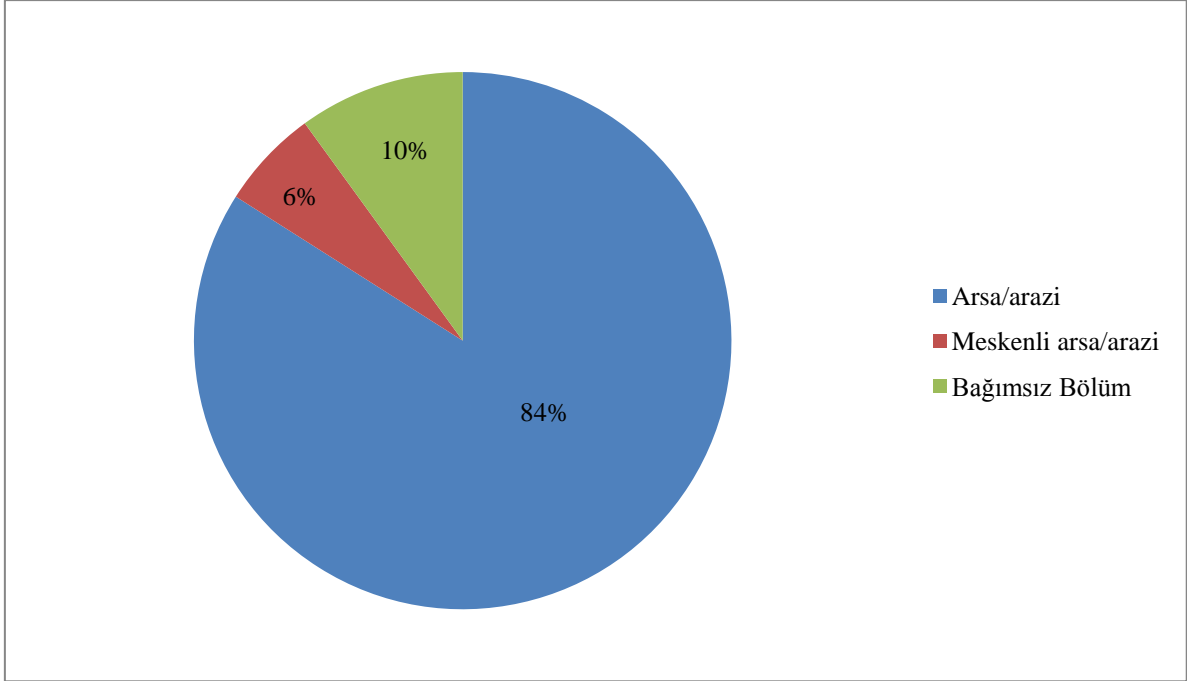
Tablodan da anlaşıldığı üzere 2003-2005 arası dönemin yabancılar tarafından alınan arsa/araz, meskenli arsa/arazi ve bağımsız bölüm niteliğindeki taşınmazların toplam sayısı 13.031 olup kapladığı alan m² bazında 7.859.406'dır.

Şekil 1: 1934 – 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Edinilen Toplam Taşınmaz Malın Sayı ve Miktar (M²) Olarak Nitelik Durumu

a) Taşınmaz Sayısı



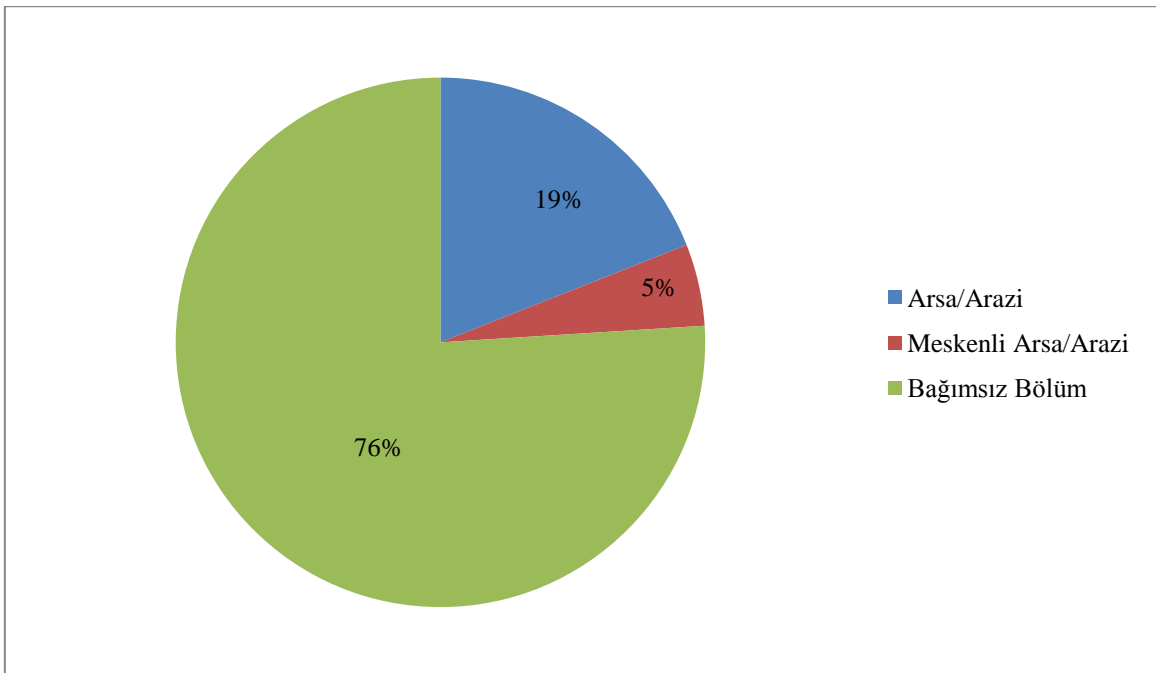
b) Taşınmaz Yüzölçümü



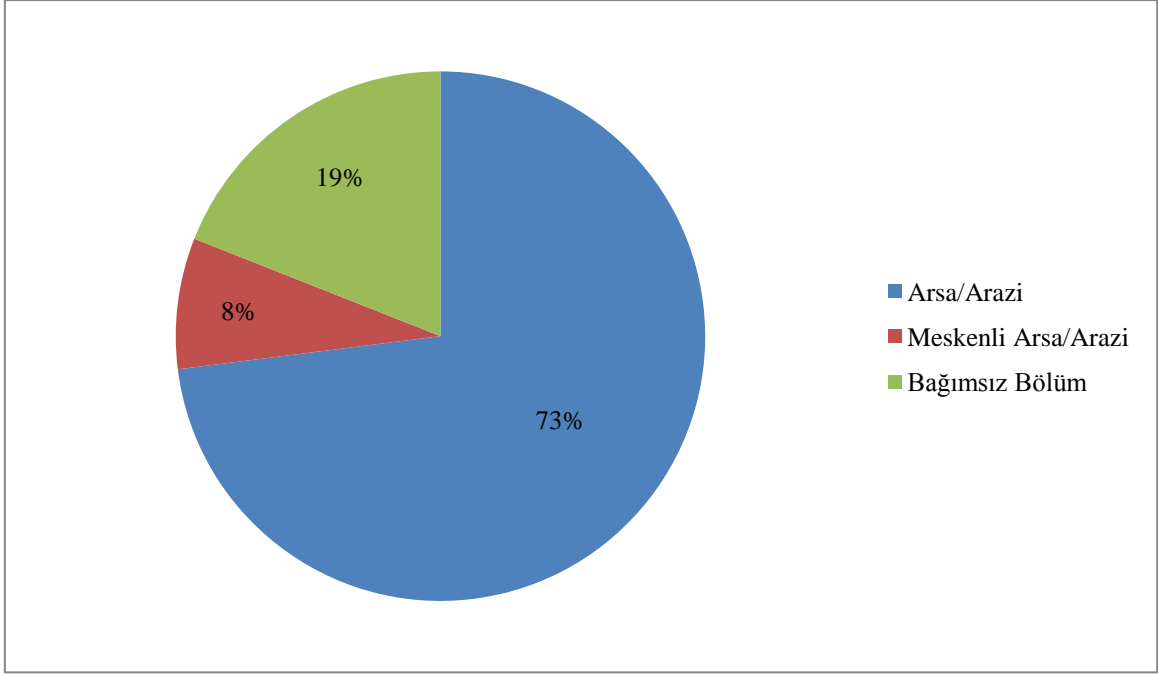
Kaynak: Kırmacı, 2007: 98.

Şekil 2: 2003 (Temmuz)- 2005 (Nisan) Döneminde Yabancı Gerçek Kişilerce Edinilen Toplan Taşınmaz Malın Sayı ve Miktar (M²) Olarak Nitelik Durumu

a) Taşınmaz Sayısı



b) Taşınmaz Yüzölçümü



Kaynak: Kırmacı, 2007: 99.

Tablo 11: Yabancılara Satışın En Çok Yapıldığı İllerde Alınan Mülklerin Özellikleri 1980-2004 Dönemi

Tablo 11’de yabancıların en çok taşınmaz aldıkları iller ve bu taşınmazların özelliklerini 1980-2004 arası dönem incelenmiştir.

İli	Taşınmaz		Kişi		Arsa/Arazi		Meskenli arsa/arazi		Bağımsız Bölüm	
	Sayısı	%	Sayısı	%	Sayısı	%	Sayısı	%	Sayısı	%
İstanbul	6.819	20,51	6.475	18,26	1.226	11,65	568	21,13	5.025	25,07
Antalya	6.638	19,96	8.625	24,32	784	7,45	145	5,39	5.709	28,48
Bursa	4.037	12,14	5.269	14,86	2.471	23,48	525	19,53	1.041	5,19
İzmir	3.378	10,16	3.233	9,12	1.170	11,12	447	16,63	1.761	8,79
Muğla	3.284	9,88	4.073	11,49	943	8,96	324	12,05	2.017	10,06

Aydın	1.671	5,02	2.012	5,67	210	2,00	66	2,46	1.395	6,96
Hatay	1.228	3,69	699	1,97	1.030	9,79	90	3,35	108	0,54
Mersin	997	3,00	944	2,66	220	2,09	26	0,97	751	3,75
Balıkesir	779	2,34	715	2,02	246	2,34	91	3,39	442	2,21
Toplam	28.831	86,70	32045	90,37	8.300	78,88	2.282	84,90	18249	91,04
Türkiye Toplam	33254	100	35459	100	10522	100	2.688	100	20044	100

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, www.tkgm.gov.tr.

3.2.2.6. 2005 Yılı 5444 Sayılı Kanun Düzenlemesi

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2003 yılı değişikliğine ilişkin iptal kararı, 26 Nisan 2005 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. İptal kararı, yayım tarihinden itibaren üç ay sonra yürürlüğe gireceğinden 26 Temmuz 2005 tarihine kadar olan süreçte yasal boşluk olmaması için yeni bir düzenlemenin yapılması gerekmiştir.

29.12.2005 tarihinde kabul edilen “*Tapu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair 5444 Sayılı Kanun*” ile 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen 35. maddesi yeniden düzenlenmiş ve Tapu Kanunu'na bir geçici madde eklenmiştir. Fakat 5444 sayılı Kanun, oldukça gecikmeli olarak Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 7 Ocak 2006 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5444 sayılı Kanunda, Anayasa Mahkemesi tarafından verilen iptal kararının yürürlüğe girdiği 26 Temmuz 2005 tarihinden itibaren ortaya çıkan yasal boşluk, 3. maddede yer alan düzenleme ile doldurulmaya çalışılmıştır. 5444 sayılı Kanunun 3. maddesi uyarınca, 5444 sayılı Kanun 26.7.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir (Tapu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2006: madde 1,2,3).

Bu düzenleme ile Tapu Kanununun 35. maddesinde, yabancı uyruklu gerçek bir kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektar ile sınırlandırılmış, yüzölçümü miktarını otuz hektar kadar arttırmaya, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı uyruklu şirketlerin

sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeni ile korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği ile korunması gereken alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeyecekleri alanları belirlemeye, yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır (Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2006: madde 1).

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilirler hükmü getirilmiştir. Bu özel kanunlar; Doğrudan Yabancı Yatırımcı Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu, Maden Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu'dur (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 27).

5444 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinin ardından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yayımlanan genelgede, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında tam karşılıklılık bulunmayan devletler listesinde bulunan devlet uyruklarının başvurularının, tapu sicil müdürlüklerince hiçbir yazışma yapılmadan reddedilmesi, tam karşılıklılık bulunan ve bulunmayan devletlerin listelerinin hiç birinde bulunmayan devlet uyruklarının başvurularının ise Genel Müdürlükten sorularak, buradan gelecek talimata göre sonuçlandırılması istenmiştir (Levi, 2006: 111).

Bir şirketin Türkiye'de taşınmaz mal edinmesi söz konusu olduğunda, bu şirketin yabancı olup olmadığının belirlenmesinde "yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına" göre kurulmuş olup olmamaya bakılacaktır. Eğer Türkiye'de taşınmaz mal edinmek isteyen tüzel kişiliği haiz şirket başka bir ülkede kurulmuş ise o zaman yabancı sayılacak ve taşınmaz mal edinmesi açısından Tapu Kanunu'nun 35. Maddesinin aradığı şartların gerçekleşip gerçekleşmediği araştırılacaktır (Ekşi, 2012: 38).

29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Kanunla yapılan değişiklik neticesinde;

- Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ülke genelinde edinebileceği taşınmaz miktarı 30 hektardan 2,5 hektara düşürülmüştür.

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler sadece imar planı olan yerlerde konut ve işyeri olarak ayrılan alanlarda taşınmaz edinebileceklerdir.

- 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.

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

- 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; kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları tespit etmeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

- 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 (Tereci, 2010 : 4).

Kanunla ortaya konan değişikliklerden biri eskiden sınır olarak kabul edilen 30 hektarlık alanın yeni düzenlemeyle 2,5 hektara çekilmesidir. Böylelikle eski düzenlemeye göre bir yabancıya edinebileceği taşınmaz miktarında ciddi bir fiziksel sınırlama getirilmiş olmaktadır. Ancak bunun yanında istisnai nitelikte bir imkan da sağlanarak, sınırlamayı

getiren cümlenin hemen ardından Bakanlar Kuruluna, söz konusu 2,5 hektarlık alanı gerekli görüldüğünde 30 hektara kadar yükseltebileceği kabul edilmiştir. Fakat Bakanlar Kurulunun bu yetkiyi kullanmasını gerektirecek ölçütlerin neler olduğu konusunda ise kanunda ya da kanunun gerekçesinde herhangi bir açıklık bulunmamaktadır (Levi, 2006: 107).

5444 sayılı Kanun ile düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin dördüncü fıkrasına göre, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez Tapu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2006: madde 1). Bu durumda 5444 sayılı kanun gereğince yabancı dernek veya vakıfların Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri mümkün bulunmamaktadır.

Bu kanunda yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespit etmesi için Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir (Ekşi, 2006: 41).

Bu uygulama Türkiye'de yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda ilk kez getirilen bir uygulamadır. Bu hükme göre, bir il içinde, taşınmaz mal edinmek isteyen yabancıların tamamının edinebilecekleri taşınmaz malların toplamının yüz ölçümü o ilin yüzölçümünün binde beşinden daha fazla olamayacaktır. Kanun burada Bakanlar Kuruluna daha düşük bir oran belirleme yetkisini vermekle birlikte binde beşten daha fazla bir oran belirleme iznini vermemiştir. Ayrıca yüz ölçümüne ilişkin bu sınırlamanın uygulanacağı kişilerden bahsederken madde yalnızca gerçek kişileri belirtmiştir. Bu durumda, kanunu taşınmaz mal edinmelerine izin verdiği ticaret şirketleri için böyle bir sınırlama bulunmamaktadır (Levi, 2006: 113).

Tapu Kanunu'nun 5444 Sayılı Kanun ile düzenlenen 35. maddesinin birinci fıkrası uyarınca, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmamaktadır. Ölümüne bağlı tasarruflarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaktadır (Ekşi, 2012: 40).

Kanunun birinci maddesinde; Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölüme bağlı tasarruflarda yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimler ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılır.” denmektedir (Tapu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2006: madde 1).

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilecektir. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşları, ölüme bağlı tasarruflarla taşınmaz mal edinemeyeceklerdir (Ekşi, 2012: 40).

Tapu Kanunu'nun 5444 sayılı Kanun ile değişik 35. maddesinin yedinci fıkrasında Bakanlar Kurulu'na iki konuda yetki tanınmıştır. Birincisi, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alanları belirlemek. İkincisi, yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespit etmektir (Ekşi, 2012: 41).

Kanunun getirdiği bir diğer düzenleme ise Askeri Bölge ve Güvenlik Bölgelerine ilişkin düzenlemedir.

Bu düzenlemeyle, kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Milli Savunma Bakanlığı tarafından en geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa gönderileceği, belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılarak taşra birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askeri makamlardan sorulmak suretiyle,

belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemlerinin yürütüleceği düzenlenmiştir (Kuşçu, 2010: 72).

Yine 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 5444 sayılı Kanun ile değişik 35. madde hükümlerine aykırı olarak edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilecek ve bedeli hak sahibine ödenecektir (Tapu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2006: madde 1)

3.2.2.6.1. 5444 Sayılı Kanun ile Yapılan Düzenlemenin Anayasa Mahkemesi Tarafından Kısmen İptali

Anayasa Mahkemesi 5444 sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Tapu Kanunu'na getirilen kanun değişikliklerinden bazılarının Anayasa'ya aykırı olduğunu tespit ederek, açılan iptal davası üzerine kısmen iptal etmiştir.

Tapu Kanunu'nun 2003 yılında 5444 sayılı kanun ile yeniden düzenlenen 35. maddesinin birinci fıkrasının dördüncü tümcesinde, iki buçuk hektarlık sınırın, 30 hektara kadar artırılması konusunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir.

Anayasa Mahkemesine göre, yasa koyucunun temel ilkeleri koymadan, çerçeveyi çizmeden yürütmeye yetki vermemesi, sınırsız, belirsiz bir alanı, yönetimin düzenlemesine bırakmaması gerekir. Dava konusu kural ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin sınırı, esasları ve çerçevesi fıkroda belirlenmiş olmakla beraber, verilen yetki 2,5 hektarlık yasal sınırı on iki katına kadar arttırabilmeyi olanaklı kıldığından düzenleme, sınırlamanın işlevselliğini etkisiz bırakacak derecede ölçsüzdür. Buna göre Bakanlar Kurulu'na tanınan on iki katına kadar arttırma yetkisinin ölçsüz olması, yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğuracağından kabul edilemez (Ekşi, 2012: 43).

Yine Anayasa Mahkemesi, 5444 sayılı Kanunun 35. maddesinin yedinci fıkrasında geçen yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti ile açıklanan bölümünün,

Anayasaya aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle iptaline karar vermiştir (AYM, 2008: S.26758).

Anayasa Mahkemesine göre; *“Anayasa Mahkemesi’nin önceki kararlarında vurgulandığı üzere, Anayasa’da yasa ile düzenlenmesi öngörülen konularda yürütme organına genel ve sınırları belirsiz bir düzenleme yetkisinin verilmesi olanaklı değildir. Yürütmenin düzenleme yetkisi yasa ile sınırlandırılmış, tamamlayıcı bir yetkidir. Bu nedenle, Anayasa’da öngörülen ayırık durumlar dışında, yürütme organına yasalarla düzenlenmemiş bir alanda genel nitelikte kural koyma yetkisi verilemez. Ayrıca, yürütme organına düzenleme yetkisi veren bir yasa kuralının Anayasa’nın 7. Maddesine uygun olabilmesi için temel ilkelerin konulması, çerçevenin çizilmesi, düzenleme için sınırsız, belirsiz, geniş bir alanın bırakılmaması gerekir. Dava konusu kuralla yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkili kılınmaktadır. İller, coğrafi ve stratejik olduğu kadar yerleşim alanları ve konumları itibariyle de birbirinden farklılıklar göstermektedir. Kimi illerin yerleşim alanlarının tamamı veya birçok büyük ilçesinin tamamı binde beşlik sınırın altında kalabilmektedir. Buna karşılık il yüzölçümleri, ilin ormanları, dağları ve meraları gibi yerleşim alanı 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 sınırları belirli kurallar içermesi gerekir. İptali istenilen kural ise yeterli açıklık ve belirlilikten uzak olduğundan Anayasa’nın 2. ve 7. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir” (AYM, 2008: s.26758).

5444 sayılı Yasa'nın 1. maddesi ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasının dördüncü tümcesi ile yedinci fıkrasının "... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte ..." bölümünün iptaline karar verilmesi ile meydana gelen hukuksal boşluk kamu yararının ihlal edici nitelikte görüldüğünden, yeni düzenleme yapılabilmesi için yasama organına süre tanımak amacıyla iptal kararının

Resmi Gazete'de yayımlandığı 16.01.2008 tarihinden başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesi Anayasa Mahkemesi tarafından uygun bulunmuştur (AYM, 2008: S.26758).

3.2.2.7. 03.07.2008 Tarihli 5782 Sayılı Kanun Düzenlemesi

1980-2008 döneminde Türkiye’de yabancı gerçek kişilere yapılan mülk satışları 80 bini geçmiştir. Toplam satışların yarısından fazlası 2004-2008 yılları arasında gerçekleşmiştir. Satışların bu kısa sürede hızlanmasının başlıca nedeni yabancılara mülk satışını düzenleyen mevzuattaki serbestleşmedir. 2003 yılında ilk kez, kırsal alanlarda yabancı uyrukluların mülk edinmesinin önü açılmıştır (Görer ve diğerleri, 2010: 120).

Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararı 16.4.2008 tarihinde yürürlüğe girmiştir. İptal kararının yürürlüğe girdiği 16.4.2008 tarihinden itibaren yeni yasal düzenleme yapma çalışmaları tamamlanıncaya kadar olan süreçte, TKGM, bütün tapu ve kadastro dairelerine genelge göndererek yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinme ve intikal taleplerinin ikinci bir talimata kadar bekletilmesini bildirmiştir. Daha sonra Anayasa Mahkemesi kararı doğrultusunda Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin yedinci ve sekizinci fıkraları, 2008 yılında Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair 5782 Sayılı Kanun ile yeniden düzenlenmiştir. 5782 sayılı Kanun, sadece Tapu Kanunu’nun yedinci ve sekizinci fıkralarını değiştirmekle kalmamış, Tapu Kanunu’nun 2003 yılında yürürlükten kaldırılan 36. maddesini yeniden düzenlemiş ve ayrıca Tapu Kanunu’na geçici 3. maddeyi de eklemiştir (Ekşi, 2012: 44, 45).

Bu düzenleme ile yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebileceği belirtilmiştir(Tapu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2008: madde 1). Bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmaz miktarı ise 2,5 hektar olarak bırakılmıştır (Tereci, 2012: 5).

Yabancıların Türkiye’de tüzel kişiliğe sahip şirketler “faaliyet konularını yürütmek üzere” taşınmaz edinebilmesinin ve başka bir yabancı şirkete tüm haklarını

devredebilmesinin yolu açılmıştır (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 28).

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 ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili olacaktır (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 28, 29).

Ayrıca, yapılan yeni düzenleme ile yine daha önce Anayasa Mahkemesince iptal edilen 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun 3. Maddesinin (d) bendindeki; “Yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmeleri serbesttir” hükmü ile ilgili olan kısım da Tapu Kanununun 36. Maddesi çerçevesinde taşınmazın bulunduğu Valilikçe gerekli inceleme yapılması kaydıyla faaliyet ve uygunluk denetimi şartı getirilerek yeniden ihdas edilmiştir (Tereci, 2010: 5).

Tapu Kanunu’nda yapılan bu değişikliğin olumsuz yanlarından biri, imar planları üzerinde yabancı sermayenin baskısını daha da arttırmaya yönelik olmuştur. Bu yasayla yabancılara toprak satışında yerleşim alanları dışında yeni imar planlarının hızlıca yapılabilmesi hedeflenmiş, imar planlarının oluşturulmasında kamu ve toplum yararı değil, “kar” asıl belirleyici haline getirilmiştir (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 29).

Aslında yapılan düzenleme dikkatle incelenecek olursa, düzenlemenin Anayasa Mahkemesinin iptal kararlarını dikkate alır gibi görünmesine karşın, aslında bu iptal gerekçeleri üzerinde hafif düzeltmeler içerdiği gözlerden kaçmayacaktır.

3.2.2.7.1. 5782 Sayılı Kanunun Anayasa Mahkemesi Tarafından Kısmen İptali

5782 sayılı kanunla yapılan bu düzenleme Tapu Kanunu'nda birçok boşluk yaratmıştır. Ayrıca adı anılan kanunla birlikte çeşitli belirsizlikler oluşmuş, yine kanunun 35. maddesinde öngörülen sınırlamaların da aşılması mümkün hale gelmiştir. Bu ve bunun gibi olumsuzluklar nedeniyle 5782 sayılı kanunun;

- a) 1. maddesiyle değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinin yedinci fıkrasının ikinci ve üçüncü cümlesi,
- b) 2. maddesiyle yeniden düzenlenen 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesinin birinci fıkrasının birinci ve ikinci cümlesi,
- c) 3. maddesiyle 2644 sayılı Tapu Kanununa eklenen Geçici 3. maddesinin ikinci fıkrasının iptalleri talep edilmiştir.

Bunun üzerine Anayasa Mahkemesi, 12.05.2011 tarih ve E:2008/79 K:2011/74 sayılı kararı ile 3.7.2008 günlü, 5782 sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un, 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin değiştirilen yedinci fıkrasının ikinci ve üçüncü cümlelerinin Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine; Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin birinci fıkrasının birinci ve ikinci cümlelerinin anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine; Tapu Kanunu'na eklenen geçici 3. maddenin ikinci fıkrasının Anayasa'ya aykırı olduğuna ve iptaline oybirliğiyle karar vermiştir (AYM, 2011: S. 28003).

Bu iptalden sonra yapılan işlem Tapu Kanununda 2012 yılı değişikliği olmuştur. 2012 değişikliklerine geçmeden önce 2008 yılına kadar olan süreçte yabancılara yapılan taşınmaz satışındaki istatistik veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 12: Yabancılara Satışın En Çok Yapıldığı İllerde Alınan Mülklerin Özellikleri 2004-2008 Dönemi

İli	Taşınmaz sayısı	%	Kişi sayısı	%	Ana taşınmaz sayısı	%	Kat mülkiyeti taşınmaz sayısı	%
Antalya	18.031	35,35	24.217	40,69	1.240	9,53	16.791	44,19
Muğla	8.978	17,60	12.846	21,58	1.476	11,35	7.502	19,74
Aydın	6.452	12,65	9.082	15,26	769	5,91	5.683	14,96
İstanbul	3.731	7,31	3.445	5,79	1.238	9,52	2.493	6,56
İzmir	1.725	3,38	1.740	2,92	778	5,98	947	2,49
Ankara	1.104	2,16	795	1,34	506	3,89	598	1,57
Mersin	898	1,76	1.016	1,71	182	1,40	716	1,88
Bursa	774	1,52	714	1,20	481	3,70	293	0,77
Hatay	746	1,46	509	0,86	517	3,97	229	0,60
Toplam	42.439	83,20	54.364	91,33	7.187	55,25	35.252	92,77
Türkiye Toplam	51.007	100,00	59.522	100,00	13.008	100,00	37.999	100,00

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, www.tkgm.gov.tr.

Tablodan da anlaşıldığı üzere yabancıların en çok taşınmaz edindikleri il Antalya'dır. İkinci sırada ise Muğla yer almaktadır. Anlaşılmaktadır ki yabancılar en çok tatil bölgelerini tercih etmektedir.

Tablo 13: Yabancı Gerçek Kişilere En Çok Taşınmaz Mal Satışının Olduğu İllerde Dönemler İtibariyle Değişim

İller	1980-2004 Dönemi toplam taşınmaz sayısı	2004-2008 Dönemi toplam taşınmaz sayısı	1980-2008 yılları arasındaki toplam taşınmaz sayısı
Antalya	6.834	18.031	24.865
Mersin	1.004	898	1.902
Aydın	1.690	6.452	8.142
Muğla	3.360	8.978	12.338
Balıkesir	781	374	1.155

Adana	171	301	472
Hatay	1.266	***746	2.012
İstanbul	7.698	3.731	11.429
Bursa	2.835	774	3.609
İzmir	3.427	1.725	5.152
Kocaeli	446	339	758
Yalova	461	258	719
Samsun	119	220	339
Sakarya	145	296	441
Tekirdağ	241	229	470
Edirne	117	89	206
Ankara	635	1.104	1.739
Gaziantep	172	107	279
Kilis	311	***1	312
Manisa	562	149	711
Mardin	**84	441	525
Nevşehir	165	303	468
Kırşehir	**6	418	487
Kayseri	**19	553	572
Konya	**60	390	450
Toplam	32.609	46.907	79.552
Türkiye	33.254	51.007	84.261

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, www.tkgm.gov.tr.

*100 satış ve üzerinin gerçekleşmiş olduğu iller

**İkinci dönemde satış patlaması yaşayan iller

***Kilis ve Hatay'da il için belirlenen binde beş sınırı aşıldığından satışlar bu illerde durdurulmuştur.

Kıyası olan ve olmayan illerde yaşanan yabancıların mülk ediniminde özellikle 1980 sonrasında değişiklikler yaşanmıştır. Özellikle kıyası olan illerde yabancılar daha çok mülk edinmeye başlamıştır.

Tablo 14: Kıyısı Olan ve Olmayan İllere Göre Alınan Mülklerin Nitelikleri ve Büyüklükleri 1980-2004 Dönemi

İller	Toplam taşınmaz sayısı	Arsa sayısı	Arsa/arazi alanı m ²	Alan %'si	Meskenli arsa/arazi sayısı	Meskenli arsa/arazi alanı m ²	Alan %'si	Bağımsız bölüm sayısı	Bağımsız bölüm Alanı m ²	Alan %'si
Kıyısı Olan İller										
Antalya	6638	784	1025787	0,59	145	75595	6,75	5709	690229	33,36
Aydın	1671	210	351692	0,20	66	17354	1,55	1395	168805	8,16
Balıkesir	779	246	448677	0,26	91	22699	2,03	442	56643	2,74
Bursa	4037	2471	1502753	0,86	525	70911	6,33	1041	35066	1,69
Hatay	1228	1030	49785835	28,42	90	105307	9,40	108	3655	0,18
İstanbul	6819	1226	736934	0,42	568	237515	21,20	5025	315748	15,26
İzmir	3378	1170	1611226	0,92	447	156359	13,96	1761	166325	8,04
Mersin	997	220	356216	0,20	26	35272	3,15	751	56724	2,74
Muğla	3284	943	1619333	0,92	324	270725	24,17	2017	435975	21,07
Kıyısı Olmayan İller										
Ankara	635	230	250549	0,14	16	5951	0,53	389	44498	2,15
Gaziantep	172	142	5828431	3,33	22	7665	0,68	8	1855	0,09
Kilis	311	309	104205309	59,49	2	33	0,00	0	0	0,00
Manisa	562	372	752911	0,43	38	10185	0,91	152	6748	0,33
Mardin	84	60	4658477	2,66	24	5390	0,48	0	0	0,00
Nevşehir	165	26	20634	0,01	131	28666	2,56	8	862	0,04
Toplam	23941	9439	173154764	98,85	2515	1049627	93,70	18806	1983133	95,84
Türkiye Toplamı	33254	10522	175176075	100,00	2688	1120195	100,00	20044	2069157	100,00

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, www.tkgm.gov.tr.

1980-2004 arası için durum böyledir. 2004-2008 arası için durum incelendiğinde ise farklılıklar göze çarpmaktadır.

Tablo 15: Kıyısı Olan ve Olmayan İllere Göre Alınan Mülklerin Nitelikleri ve Büyüklükleri 2004-2008 dönemi

İller	Toplam Taşınmaz sayısı	Ana Taşınmaz sayısı	Ana taşınmaz alanı m ²	Alan %'si	Ortalama ana taşınmaz büyüklüğü m ²	Kat mülkiyeti taşınmaz sayısı	Kat mülkiyeti taşınmaz alanı m ²	Alan %'si
Kıyısı Olan İller								
Antalya	18031	1240	1545578	0,88	1246	16791	1933739	36,47

Muğla	8978	1476	1828432	1,04	1239	7502	1811773	34,17
Aydın	6452	769	1062130	0,61	1381	5683	851533	16,06
İstanbul	3731	1238	1049660	0,60	848	2493	165689	3,12
İzmir	1725	778	1299294	0,74	1670	947	141747	2,67
Mersin	898	182	397139	0,23	2182	716	71331	1,35
Bursa	774	481	573476	0,33	1192	293	11275	0,21
Hatay	746	517	869725	0,50	1682	229	16474	0,31
Balıkesir	374	207	313831	0,18	1516	167	32058	0,60
Kocaeli	339	202	237622	0,14	1176	137	9112	0,17
Kıyısı Olmayan İller								
Ankara	1104	506	3388507	1,93	6697	598	37640	0,71
Kayseri	553	274	986162	0,56	3599	279	17995	0,34
Mardin	441	426	1896309	1,08	4451	15	51	0,00
Kırşehir	418	355	1919621	1,10	5407	63	3332	0,06
Konya	390	216	1408986	0,80	6529	174	21644	0,41
Toplam	44954	8867	18776472	10,72	40809	36087	5125396	96,66
Türkiye Toplamı	51007	13008	37015136	100,00	16648	37999	5302273	100,00

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, www.tkgm.gov.tr.

Tablodan da anlaşılacağı gibi 2004-2008 arası dönemde özellikle kıyısı olan illerde yabancılara taşınmaz satışı konusunda gözle görülür bir artış yaşanmıştır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. TAPU KANUNU 2012 DEĞİŞİKLİĞİYLE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMESİ

Bir ülkedeki ekonomik uygulamalar o ülkenin siyasi ve iktisadi tarihinden ve uluslararası gerçeklerden ayrı değerlendirilemez. 1984'den sonra gündeme gelen ve günümüze dek devam eden “yabancılara toprak satışı” konusu da yalnızca hukuki bir konu olmayıp, ulusal ve küresel ölçekte 1970 sonrası gelişen ekonomi anlayışlarının zorunlu uygulamaları olarak ele alınmalıdır (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 32).

Bugün emlak piyasalarının artan oranda uluslararasılaşmasında etkili olan iki belirleyiciden birisi finans piyasalarının serbestleşmesi, diğeri ise 1980'li yıllar ve sonrasında iletişim ve ulaşım teknolojilerinde yaşanan gelişmelerdir. Bu iki etken, uluslararası sermaye akışının yönünü, dolayısıyla mülkün küresel ölçekte ticari bir mal haline gelmesini ve emlak yatırımlarının nicelik ve nitelik açısından boyutlarını belirlemede önemli bir rol üstlenmiştir (Magalhaes, 2001: 99-121).

1980 sonrası dönemde, borç veren uluslararası kuruluşlar ile (Dünya Bankası, IMF, Dünya Ticaret Örgütü gibi) Türkiye arasında yapılan ekonomik anlaşma metinlerinde, borca karşılık yapmakla yükümlü olunan öncelikler belirtilmektedir. Yabancılara taşınmaz satışı da küreselleşme ideolojisi ile farklı bir öneme sahip olmuş, bu konu neo-liberal politikalar doğrultusunda yeniden ele alınmaya başlanmıştır. Bilindiği gibi, bu süreç 24 Ocak Kararları olarak anılan kararlarla 1980 yılında başlatılmıştır (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 32,33).

1980 yılında çıkarılan 24 Ocak Ekonomik İstikrar Kararları'nın temel amacı karma ekonomiden liberal ekonomiye geçiştir. Bu yönde yapılması gerekenler ise IMF “Niyet Mektupları”nda, Dünya Bankası Kredi Antlaşmaları ve Avrupa Birliği Katılım Ortaklığı

Belgeleri'nde bir dayatma olarak yer almış ve bu politikalar birer birer uygulanmıştır (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 33).

1980'ler ve 1990'larda İstanbul metropoliten alanı ve çevresini içine alan uluslararası emlak piyasası, Türkiye'nin turizm alanında uluslararası payının artması sonucunda, Ege ve Batı Akdeniz çevresindeki kıyı yerleşmelerini keşfetmiştir. Yabancı gerçek kişilerin bu eğilimi ile 2000'li yıllarda Türkiye emlak piyasası da uluslararası emlak piyasalarına eklenerek yeni bir boyut kazanmıştır (Görer ve diğerleri, 2010: 121).

İşte böyle bir ortamda, Özal Hükümeti, yabancılara toprak satışını öngören ilk kanunu yasalaştırmıştır. Hemen ardından, 3029 sayılı kanuna dayanarak Suudi Prens Abdullah Bin Abdülaziz'e İstanbul Boğazındaki Sevda Tepesi'nin satışı yapılmıştır. Anayasa Mahkemesi bu kanunu, Anayasa'ya esas bakımından aykırılığı nedeniyle iptal etmiş fakat kararlar geriye dönük işlemediği için, Sevda Tepesi'nin satışı, yabancılara toprak satışının ilk örneği olarak kalmıştır (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 34).

1984 yılından sonra dünyaya hakim olmaya başlayan neo-liberal politikalar yabancılara mülk edinimi konusunda da etkisini göstermiş, Türkiye'de özellikle yabancılara taşınmaz satışı konusunda 2012 yılında yapılan değişiklik ekonomik kaygılarla birlikte bu liberal politikanın benimsendiğinin kanıtı olmuştur.

Bu bölümümüzde 6302 sayılı kanun ile getirilen değişiklikler neticesinde 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yeniden şekillenen 35 ve 36. maddelerine değinilecek olup, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi daha ayrıntılı ele alınacaktır.

4.1. 18.05.2012 Tarih ve 6302 Sayılı Kanun

4.1.1. Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35 ve 36. maddelerinde değişiklik yapmak ve bu kanuna bir madde eklemek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bir tasarı

hazırlanmıştır. “Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı” Bakanlar Kurulu tarafından 20.1.2012 tarihinde TBMM Başkanlığı’na sunulmuştur(Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı, 20.01.2012, <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss228.pdf>).

Söz konusu Bakanlar Kurulu tarafından 20.1.2012 tarihinde TBMM Başkanlığı’na sunulan tasarinın 1’inci maddesine göre 22/12/1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“Madde 35- Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığının görüşü üzerine Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü otuz hektarı geçemez. Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bu miktarı iki katına çıkarmaya yetkilidir.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri yerleri; il, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alanlar veya bunların belirli oranları olarak belirleyebilir.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığınca belirlenen ülke vatandaşlarının miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığınca belirlenen ülke vatandaşları dışındaki yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

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

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.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye’de taşınmaz rehin tesisinde bu maddede yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Yapısız taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişi, satın aldığı taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlık onaylanan Tapu Kütüğünün beyanlar hanesine belirtme üzere taşınmazın bulunduğu Tapu Müdürlüğüne gönderir. Projenin süresi içinde gerçekleşip gerçekleşmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir. Süresi içerisinde başvurulmayan veya gerçekleştirilmeyen projelerde bu maddenin tasfiyeye ilişkin hükümleri uygulanır.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimini ülke, yer, zaman ve miktar bakımından kısmen veya tamamen durdurabilir, sınırlandırabilir veya hesaplayabilir.

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı bu madde kapsamındaki yetkilerini birlikte kullanırlar.

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili idarelerce 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 ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı, 20.01.2012, <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss228.pdf>).

Dünyada birçok ülkede ekonomik kriz varken Türkiye'nin söz konusu krizlerden yara almadan çıkması, ekonomik beklentilerle yabancılara taşınmaz mal satışını dayanaksız kılmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Tasarı'nın ekonomik sebeplerle hazırlandığı ve özellikle de inşaat sektörünün canlandırılması amacıyla yeni düzenlemenin yapıldığı medyada yer alan haberler arasındadır. Ancak şu anda Türkiye'nin içinde bulunduğu ekonomik durum, ne 1867 dönemi ve ne de 1984'lü yıllarla mukayese edilebilir. Eğer böyle bir felsefeyle Tasarı hazırlanmışsa, o zaman Tasarı'nın günümüz gerçekleriyle bağdaşmadığını söylemek yanlış olmayacaktır (Ekşi, 2012: 83).

4.1.2. Tasarının Alt Komisyonunda Görüşülmesi ve Bazı Değişikliklere Uğraması

Tasarı'nın Alt Komisyonunda görüşülmesi sırasında birçok eleştiri dile getirilmiştir. Bu eleştirilerin başlıcaları şunlardır(Ekşi, 2012: 85):

- Yabancıların Türkiye'de edinebilecekleri taşınmazların miktarının otuz hektara çıkarılmasının milli menfaatlere aykırı olması,
- Tasarı'nın yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinimine ilişkin düzenlemelerin iptali davalarında Anayasa Mahkemesi tarafından verilen kararlarla bağdaşmaması,
- Mütakabiliyet ilkesinin aranmaması,
- Kanuni sınırlamalara uyulmasının ne anlama geldiğinin açık olmaması,
- Vatandaşları Türkiye'de taşınmaz mal edinecek ülkeleri belirleme yetkisi de dahil Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı'na aşırı yetki verilmesidir.

Tüm bu eleştirilerin ardından alt komisyonunda tasarıda bazı değişiklikler yapmıştır. Söz konusu değişikliklerle;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı yerine Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiştir. Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait Harita ve koordinat değerlerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilme süresi 6 aydan 1 yıla çıkarılmıştır. Bankaların alacaklarına mahsuben almak zorunda kaldıkları taşınmazlara ilişkin olarak tasarının 2. Maddesine yeni bir fıkra eklenmiştir. Ve son olarak da Tapu Müdürlüklerinin Veraset Belgesi Düzenleme Yetkisi tasarıdan çıkarılmıştır(Ekşi, 2012: 90).

4.1.3. Adalet Komisyonu Tarafından Yapılan Görüşmeler ve Düzenlemeler

Adalet Komisyonu, raporunu 19.4.2012 tarihinde TBMM Başkanlığı'na sunmuştur. Adalet Komisyonu'nda da tasarıya karşı bazı eleştiriler yapılmıştır (Ekşi, 2012: 97,98).

Bu eleştiriler;

- Alt Komisyon'un kabul ettiği metinde mütekabiliyet ilkesine yer verilmemesinin Anayasaya ve eşitlik ilkesine aykırı olması
- Alt Komisyon'un kabul ettiği metinde yer alan kanuni sınırlamalar ifadesinin müphem olması
- Alt Komisyon'un kabul ettiği metinde yürütme organına genel, sınırsız ve çerçevesi belirsiz bir şekilde yetki devredilmesi
- Alt Komisyon'un kabul ettiği metinde Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçelerinin dikkate alınmaması
- Alt Komisyon'un kabul ettiği metinde yabancıların sınırsız bir şekilde taşınmaz mal edinebilmelerinin önünün açılmasının milli menfaatlerle bağdaşmamasıdır.

Bütün bu eleştirilerin ardından Adalet Komisyonu, Alt Komisyonun kabul ettiği metin üzerinde görüşmeler yapmış ve yapılan görüşmelerin ardından yeni bir metin oluşturmuştur.

Bakanlar Kurulu tarafından 20.1.2012 tarihinde 22/12/1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 ve 36'ncı madde değişikliğine ilişkin TBMM Başkanlığı'na sunulan tasarının Adalet Komisyonu tarafından kabul edilen metnine göre (Tapu Kanunu ve

Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı, 20.01.2012, <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss228.pdf>):

“Madde 35- Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslar arası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, ilçe yüzölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçmez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

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

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

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğüne beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye

Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir”.

“Madde 36- 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Birinci fıkrada belirtilen şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.

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

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

Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenir.

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

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir.”

Adalet Komisyonu’nun kabul ettiği metne göre, yabancı gerçek kişinin:

- Kanuni sınırlamalara uyması,
- Uluslar arası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerini dikkate alarak Bakanlar Kurulu’nun belirlediği listede yer alan ülkelerden birinin vatandaşı olması,
- Edinilecek taşınmaz ve sınırlı ayni hakların kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçmemesi,

- Taşınmaz mal edinilecek ilçede yabancıların edindikleri taşınmaz mal miktarının ilçe yüzölçümünün yüzde onunu geçmemesi,
- Bakanlar Kurulu'nun, ülke menfaatleri uyarınca yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyip belirlemediğinin; sınırlandırıp sınırlamadığının; kısmen veya tamamen durdurmuş veya yasaklamış olup olmadığının dikkate alınması,

şartlarıyla Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.

TBMM'de yapılan görüşmeler sonrasında Hükümet tarafından tasarıda yapılan iki değişiklik kabul edilerek tasarı yasalaşmıştır. Söz konusu iki değişiklik (Ekşi, 2012: 125):

(1) İlçe sınırları içinde özel mülkiyet, kamu malı, mera, yayla, kışlak, göl, orman olduğu dikkate alınarak, ilçe yüzölçümünün yüzde onu ifadesi, “özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onu” şeklinde değiştirilmiştir.

(2) Yürürlük maddesi değiştirilmiştir. 6302 sayılı Kanun'un 2. maddesi yayımı tarihinden üç ay sonra; diğer maddeleri yayımı tarihinde (18.05.2012) yürürlüğe girmiştir.

4.1.4. 6302 Sayılı Kanunla Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde Yapılan Değişiklik Çerçevesinde Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri

18.05.2012 tarih ve 28296 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun'un 1. maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde değişiklik yapılmış ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydı ile Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecek ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri, bununla birlikte Bakanlar Kurulu'nun, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz

ölçüm ve miktar olarak belirleyebileceği, sınırlandırabileceği, kısmen veya tamamen durdurabileceği veya yasaklayabileceği hükmü getirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sebebiyle Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine 21.05.2012 tarih ve 350/638 sayılı yazı gönderilmiştir. Söz konusu yazı ile; Bakanlar Kurulu kararı çıkıncaya kadar yabancı uyruklu gerçek kişilere ait taşınmaz edinim taleplerine ilişkin başvuruların alınması, gerek daha önce başvurusu alınmış ancak sonuçlandırılmamış ve gerekse yeni başvurulara ilişkin herhangi bir işlem tesis edilmeyerek işlemlerin bekletilmesi, karar çıktığında karar sonucuna göre taleplerin değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir (Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi Konulu Yazı, 2012: <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat>).

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yine ayrıca 06.08.2012 tarih ve 1734 sayılı genelge yayımlanarak 6302 sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Tapu Kanununun yeniden düzenlenen 35. maddesine açıklık getirilmeye çalışılmıştır. Söz konusu genelge açıklamalarına göre (Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi Konulu Genelge, 2012, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat>):

- Bakanlar Kurulunca belirlenen yabancı uyruklu gerçek kişiler kanunda belirtilen şartlar dahilinde ve kanuni sınırlara uyulmak kaydı ile taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebileceklerdir. Bu çerçevede öncelikle taşınmaz ya da sınırlı ayni hak başvurularında bu taşınmaz ya da hakkın söz konusu uyruk açısından edinim şartları, yayımlanan listeye göre incelenecek ve edinimin mümkün olduğu tespit edildikten sonra (Tarımsal arazilere ilişkin taleplerde Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, SİT alanlarına ilişkin taleplerde ise bu alanın özelliğine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı taşra birimlerinden talebin mevzuatlara uygunluğunun sorulması, edinimine izin verilen sınır Ülkelerin vatandaşlarının taleplerinde ise edinilmek istenen taşınmazın kendi ülkelerine sınır illerden olmaması kaydıyla) işleme konu taşınmazın 2565 sayılı yasa kapsamında yer alan Askeri Yasak Bölgeleri, Askeri Güvenlik Bölgeleri ya da aynı kanunun 28'inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik alanlarda kalıp kalmadığı Genelkurmay Başkanlığı'nca yetkilendirilen komutanlıktan sorularak, verilecek cevaba göre işlemlere yön verilecektir.

- Edinilen taşınmazın üzerinde bir yapı bulunmaması halinde (Niteliği arsa, tarla, bağ, bahçe gibi olan taşınmazlar) edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığa onaylatma zorunluluğu bulunmaktadır. Bu süre içerisinde onaylanmış bir proje bulunmadığı hallerde edinimden itibaren iki yılın sonunda Maliye Bakanlığı'na (Mahalli Birimine) taşınmaz ya da sınırlı ayni hakkın tasfiyesi için bildirimde bulunulacaktır. Projenin süresi içerisinde tamamlanmadığının ilgili idarece bildirilmesi halinde de aynı işlem uygulanacaktır.

Noter huzurunda “satış vaadi sözleşmesi” imzalanması da ayrıca mümkündür. Ancak noter huzurunda imzalanan “satış vaadi sözleşmesi” veya harici satış sözleşmesi ile taşınmaz mülkiyetinin kazanılması mümkün değildir.

Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinde geçen yapısız taşınmazdan kasıt; söz konusu taşınmazın üstünde veya altında az çok sürekli kalmak üzere inşa edilen ve onunla teknik araçlarla birleştirilen her türlü yapı ve tesislerden yoksun olmasını ifade etmektedir (Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinmeleri, (2013) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat>).

- Ayrıca Bakanlar Kurulunca taşınmaz edinimine izin verilen ülke vatandaşları dışındaki gerçek kişilerin kanuni miras yoluyla edinecekleri taşınmazlara ilişkin intikal işlemi yapılarak, intikalden sonra taşınmazın devrinin yapılmadığı durumlarda bu payın tasfiyesi için ilgili Defterdarlık/Mal Müdürlüğüne bildirimde bulunulacaktır.

- 14 Eylül 2000 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti arasında “İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma” ve 20.12.2000 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı gereği KKTC vatandaşları, Türkiye’de miras, satın alma veya mülkiyeti nakledici bir sözleşme ile taşınmaz mal edinmelerde, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaktadırlar ve yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaftırlar. KKTC vatandaşlarının söz konusu işlemleri de Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılacaktır.

- Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri Türkiye’de ancak özel kanun hükümleri (2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6236 sayılı Petrol Kanunu) çerçevesinde taşınmaz edinebileceklerdir.

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri dışındaki tüm tüzel kişilerin (tüzel kişiliği olan veya olmayan vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk, cemaat vb.) Türkiye’de taşınmaz edinmesi ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilmesi mümkün değildir.

- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri kişi başına ülke genelinde 30 hektarla sınırlandırıldığından (Bakanlar Kurulu Kararı ile 60 hektara çıkarılmadığı sürece), bu miktarı geçen edinim talepleri Tapu Müdürlüklerince reddedilecektir.

- Türk ve yabancı uyruklu olarak çifte uyruklu çifte uyruklu olduğu anlaşılanlar Türkiye’deki işlemleri bakımından T.C uyruklu kabul edildiklerinden, tapu işlemlerinde de T.C uyruklukları esas alınacaktır.

- Suriye vatandaşlarının taşınmaza ilişkin talepler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na sorulmak suretiyle sonuçlandırılacaktır.

- Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesi hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Makamlarca tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı ayni hakların tasfiyesi gerekecektir.

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 6302 sayılı Kanununun 1’inci maddesi ile değişik 35’inci maddesinin “Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez.” hükmü uyarınca yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerinde izleme ve değerlendirmeye esas hesaplamada kullanılacak özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün; ilçe dahilinde tapu sicilinde gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı taşınmazların toplam alanı esas alınacaktır (Özel Mülkiyete Konu Alanların Belirlenmesi Konulu Toplantı Tutanağı ve 37 No’lu Karar, 2013: <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat>).

Türkiye’de hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmesinin mümkün olduğu konusunda Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçilikleri/Konsoloslukları ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nden bilgi alınabilmektedir. Bu kapsamda; Suriye vatandaşı hariç, Arap ve İslam Ülkeleri vatandaşlarının bir çoğunun Türkiye’de taşınmaz

mal ediniminin mümkün olduğu belirtilmiştir. Gizlilik esası gereği, söz konusu 183 ülkenin hangileri olduğu konusunda açık bir liste bulunmamaktadır. Önceden İslam ve Arap ülkeleri vatandaşlarının Türkiye’de mülk edinmesi imkânsız iken, 2012 yılında yapılan değişiklik neticesinde karşılıklılık esasının kaldırılması ile artık bu ülke vatandaşlarının Türkiye’den gayrimenkul satın almasına imkan sağlanmıştır.

4.1.5. 6302 Sayılı Kanunla Tapu Kanununun 36’ıncı Maddesinde Yapılan Değişiklik Çerçevesinde Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri

Yabancı sermayeli şirketler, yapısı nedeniyle geçmişten günümüze farklı uygulamalara tabi tutulmuş ve son olarak 18.05.2012 tarih, 6302 sayılı kanunla değişik 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesinde düzenlenen yeni şekliyle taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimi öngörülmüştür.

Tapu Kanunu’nun 36’ıncı maddesi kapsamında yalnızca 29.05.2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 28’inci maddesi kapsamındaki kişiler (Doğumla Türk Vatandaşı olupta çıkma izni almak suretiyle Türk Vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoyları) hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslar arası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir(Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri Konulu Genelge, 2012, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat>).

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslar arası kuruluşların Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli

şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir (Tapu Kanunu, 1934: madde 36).

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesinde geçen yabancı yatırımcı kavramı; 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 (644 Sayılı Tapu Kanununun 36'ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik, 2012: madde 3).

Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesindeki şartları taşımamakla beraber Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermaye şirketlerinin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinebilirler (Ekşi, 2012: 203).

Yabancı sermayeli şirketlerin Tapu Kanunu'nun 36'ncı madde kapsamındaki işlemlere yönelik taleplerinde, mezkur kanunun 2'inci maddesi gereğince Tapu Sicil Müdürlüklerince verilmiş yetki belgesinde, şirketin 36'ncı madde kapsamında olup olmadığına ilişkin ibarenin esas alınması ve işlemlere bu doğrultuda yön verilmesi gerekmektedir(Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz ve Sınırlı Aynî Hak Edinimleri Konulu Genelge, 2012, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat>).

Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimlerinde herhangi bir sınırlama bulunmamakta ve faaliyetlerine uygun olmak kaydıyla diledikleri kadar taşınmaz edinebilmektedirler. Yine yabancı sermayeli şirket ortakları vatandaşlığının kanunun 36'ncı maddesinin verdiği yetkiye dayanarak Bakanlar Kurulu'nun belirlediği ülke listesinde bulunmaması taşınmaz edinimine engel oluşturmamaktadır.

T.C Ekonomi Bakanlığı verilerine göre 31.12.2014 tarihi itibarıyla Türkiye'de 41.397 adet yabancı sermayeli firma faaliyette bulunmaktadır (T.C Ekonomi Bakanlığı, <http://www.ekonomi.gov.tr>).

4.2. Tapu Kanunu 2012 Değişikliğinin İrdelenmesi ve Kanunun Getirdiği Sakıncalar

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri konusunda Cumhuriyet sonrası yapılan kanuni düzenlemelerde karşılıklılık ilkesi, en önem verilen ilkelerin başında gelmiştir.

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35 ve 36. maddelerini yeniden düzenleyen 6302 sayılı yasanın getirdiği en önemli değişikliklerden biri, yabancı gerçek kişilere taşınmaz satışında karşılıklılık esasını kaldırmasıdır. Hangi ülke vatandaşlarına taşınmaz satılacağına Bakanlar Kurulu karar verecektir. Yabancı gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmaz miktarı 2,5 hektardan 30 hektara çıkarılmış, “ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde” ise Bakanlar Kurulu bu miktarı 60 hektara çıkarabilmeye yetkili kılınmıştır. Son olarak ve belki en önemlisi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir(Ekşi, 2012: 126).

Yabancıların mülkiyet edinimi konusunda Türk mevzuatında birçok kanuni düzenleme yapılmıştır. Türkiye’nin menfaatlerine aykırı olduğu düşünülen birçok düzenleme ise ya Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş ya da yasama organı tarafından revize edilerek yasalaştırılmıştır. Fakat Tapu Kanununda 2012 yılında yapılan değişiklik, karşılıklılık ilkesinin kaldırması bakımından çok dikkat çekmiş ve ağır eleştirilerle karşı karşıya kalmıştır. Gerçekten de, dünya üzerinde yer alan ülkelerde halen uygulanmakta olan karşılıklılık ilkesinin Türkiye tarafından kaldırılması, ülke menfaatleri açısından pekte doğru bir hamle olarak düşünülemez.

Yabancıların taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesinin aranmasına ilişkin olarak doktrinde farklı görüşler savunulmaktadır. Bir görüş, Anayasada yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin olarak karşılıklılık şartının aranmıyor olması sebebiyle, meseleyi siyasi bir tercih olarak değerlendirme eğilimi göstermektedir. Buna göre, devlet asgari hakları tanıma noktasında karşılıklılık şartını aramamalı, bunun dışında kalan hakların tanınmasının karşılıklılık şartına bağlanıp bağlanmaması ise ilgili devletin siyasi

tercihine bırakılmalıdır (Sargın, 1997: 64). Diğer görüşe göre de, mülkiyet hakkının yabancılar açısından Anayasanın 16'ncı maddesi uyarınca milletlerarası hukuka uygun olarak sınırlanabileceğini, bu nedenle mülkiyet hakkının vatandaş yabancı ayrımı olmaksızın herkes için teminat altına alınmış temel bir hak olmadığını ifade etmektedir (Özel, 2012: 45-48)

1934 yılından 1984 yılına kadar yürürlükte kalan yasal düzenlemelerin 1984 yılından sonra neden ısrarla değiştirilmeye çalışıldığı sorusunun yanıtı, neo-liberal politikalarda aranmalıdır. Yabancılar toprak satışı, 1984'te başlayan küresel dünyaya eklenme hedefi doğrultusunda küresel çok uluslu şirketlerin yürütme organı olan uluslararası kredi kuruluşlarının dayattığı neo-liberal politikalarla gündeme getirilmektedir (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 43).

Türkiye ekonomisi küreselleşmeye yelken açtığından beri, neo-liberal ekonomiyle birlikte Türkiye'nin varlıklarına yabancılar el koymaya başlamış, satılan yerler artık Türkiye'nin en iyi rant getiren yerleri arasına girmiştir (Özkaya, 2012: 28).

6302 sayılı kanun ile asıl amacın yabancı yatırımcıyı çekmek ve Türkiye ekonomisini güçlendirmek olduğu, 183 yabancı ülke vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinebileceği kamu otoriteleri tarafından da ifade edilmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar, Yabancıların Taşınmaz Edinimlerine Yönelik Düzenlemeyi Anlattı(2012),<http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2012/08/08/yabanciya-mulk-satisinin-detaylari>).

Ayrıca diğer ülkelerde de benzer örneklerin olduğu ve T.C. vatandaşlarının da dünyanın her yerinde toprak sahibi oldukları iddiaları basın yayın organlarında dillendirilmeye başlanmıştır. Fakat durum pekte öyle değildir. Bunun için bazı ülkelerdeki uygulamaları incelemek yeterli olacaktır(TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2012: 40-42).

●İsrail kendi vatandaşlarına bile taşınmaz satmamaktadır. İsrail topraklarının %82'si devletin, yüzde 13'ü Yahudi Ulusal Fonu'nundur; ancak yüzde 5'ini halk kendi arasında satabilmektedir.

●İngiltere’de, toprakların Kraliçe’ye ait olması nedeniyle 49-99 yıllık bir süre için kullanma hakkı verilmekte, İngiliz vatandaşının dahi mülk edinmesine izin verilmemektedir.

●Rusya Federasyonu’nda yabancıların sınırda veya sınıra yakın bölgelerde taşınmaz satın almak hakkı yoktur. İspanya, Danimarka ve Norveç’de de toprak millidir ve koruyucu kanunlar vardır.

Yine ayrıca Yunanistan bir Avrupa Birliği ülkesi olmasına ve de büyük ekonomik sıkıntılarla uğraşıyor olmasına rağmen, sahil şeridinde yabancıların gayrimenkul edinmemesini öngören yasalarını değiştirmemektedir. Aynı yasağın Türkiye’de de uygulanması kadar doğal bir şey olamaz (Özel,2012: 47).

Yabancılara Türkiye’de büyük miktarlarda mülk sahibi olabilme imkanı sağlayan 6302 sayılı yasanın kabulüyle, yatırımcıları çekmek için tanıtım atağı başlatılmıştır. Kampanyada, Büyükelçiliklere mektup gönderilerek, Türkiye’de taşınmaz alımında sağlanan kolaylıkları buldukları ülkedeki yatırımcılara anlatmaları istenmiştir. 6302 sayılı yasadan önce mütekabiliyet engeline takılan 62 ülkenin vatandaşlarına Türkiye’de mülk sahibi olma yolunu açan yasa ile sağlanan imkanların geniş kesimlere ulaştırılması için özel sektörden de destek hedeflenmiştir (Eryüksel, 2012).

Yabancılara taşınmaz satışına yönelik Tapu Kanunu’nda yapılan kanuni değişiklikler, dönem hükümetlerinin iktisadi kaygılarının bir gereği olarak konuyu liberal eğilimle çözümlene arzusu taşıdıklarını net biçimde göstermiştir.

Son olarak 2012 yılı verilerine göre yabancıların Türkiye’de en çok taşınmaz edindikleri il olan Antalya’yı uyruk bazında; taşınmaz sayısı, kişi sayısı, yüz ölçüm miktarı ve sahip oldukları yüz ölçümleri ile incelenecektir.

Tablo 16: 2012 Yılı Yabancılara Taşınmaz Satışı, Antalya

	ANA TAŞINMAZ			KAT MÜLK. TAŞINMAZ			TOPLAM		
	Taşınmaz Sayısı	Alanı (m ²)	Kişi sayısı	Taşınmaz sayısı	Alanı (m ²)	Kişi sayısı	Taşınmaz sayısı	Alanı (m ²)	Kişi sayısı
ABD	8	6.879,06	6	17	1.344,69	22	25	8.223,75	28
Afganistan	1	6,13	1	3	41,62	1	4	47,75	1
Almanya	138	151.911,67	176	455	58.503,40	565	593	210.415,06	728
Arnavutluk				1	24,5	1	1	24,5	1
Avustralya	1	2	1	14	1.309,78	10	15	1.311,78	11
Avusturya	5	7.392,94	6	25	3.428,15	27	30	10.821,09	33
Azerbaycan	2	696	1	23	2.147,51	24	25	2.843,51	25
Belçika	8	3.644,13	10	184	17.778,79	271	192	21.422,92	278
Bosna-Hersek				2	52,94	3	2	52,94	3
Çek Cumhuriyeti	1	24	2	3	285,84	3	4	309,84	5
Cezayir				3	132	2	3	132	2
Çin				1	155,72	1	1	155,72	1
Danimarka	14	9.168,36	48	230	31.968,84	277	244	41.137,20	324
Estonya				3	252,28	3	3	252,28	3
Fas				5	249,53	4	5	249,53	4
Finlandiya	4	1.651,85	7	242	17.643,03	311	246	19.294,88	317
Fransa	3	6.999,03	4	13	1.212,85	11	16	8.211,88	15
Gürcistan				10	566,19	13	10	566,19	13
Hindistan				1	49	1	1	49	1
Hırvatistan				1	9,83	1	1	9,83	1
Hollanda	30	21.008,08	34	186	22.139,85	235	216	43.147,92	269
Irak				6	343,19	6	6	343,19	6
İngiltere	69	56.040,51	81	228	39.440,68	314	297	95.481,19	394
İran				34	2.759,18	40	34	2.759,18	40
İrlanda	11	16.815,26	114	63	7.007,86	58	74	23.823,12	168
İsveç	11	3.296,32	18	258	17.171,77	351	269	20.468,09	366
İsviçre	1	513,38	1	19	2.399,33	26	20	2.912,71	27
İtalya	1	532	1	11	663,97	7	12	1.195,97	8
İzlanda				1	82,88	2	1	82,88	2
Kanada				12	1.774,88	9	12	1.774,88	9
Kazakistan	5	3.055,95	5	52	4.895,82	55	57	7.951,77	59
Kırgızistan				11	687,22	13	11	687,22	13
Letonya				4	217,16	5	4	217,16	5
Litvanya	2	753,43	2	9	843,74	11	11	1.597,17	13
Lübnan	1	577,66	1	8	393,99	9	9	951,65	10
Lüksemburg	1	140	1	1	100	2	2	240	3
Macaristan				4	445,79	4	4	445,79	4
Mısır				3	219,93	4	3	219,93	4
Moldova				12	679,03	14	12	679,03	14
KKTC	10	13.444,01	9	9	727,31	11	19	14.171,32	20
Norfolk Adaları				1	43,91	1	1	43,91	1
Norveç	15	7.344,80	16	667	59.630,73	985	682	66.975,53	1.000
Özbekistan				16	711,78	17	16	711,78	17
Pakistan				1	82,02	1	1	82,02	1
Polonya	2	409,04	3	15	1.029,48	17	17	1.438,52	20
Portekiz				1	243,51	1	1	243,51	1
Romanya				3	232,99	3	3	232,99	3
Ruanda				1	67,83	1	1	67,83	1
Rusya Federasyonu	42	20.951,21	70	1.501	106.826,30	1.752	1.543	127.777,50	1.819
Slovakya				8	1.343,50	8	8	1.343,50	8
Suudi Arabistan				3	1.311,97	4	3	1.311,97	4
Tunus				1	0,84	1	1	0,84	1
Türkmenistan				5	234,04	6	5	234,04	6

Ukrayna	7	3.105,00	6	122	11.986,12	143	129	15.091,12	149
Ürdün				2	85	2	2	85	2
Yeni Zelanda	2	815,07	3	1	45,01	1	3	860,08	4
Sırbistan Cumhuriyeti				3	207,88	3	3	207,88	3
Birleşik Arap Emirlikleri				1	89,86	1	1	89,86	1
Belarus				6	520,69	7	6	520,69	7
Toplam	341	337.156,88	627	4.479	424.843,52	5.680	4.820	762.000,40	6.275

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı, Soru Önergesi Cevabı, 2013.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Devletler Hukuku Enstitüsü'nün 1892 Cenevre Toplantısı'nda yapılan tanımına göre yabancı, "bir devlet ülkesinde bulunup o devlet vatandaşlığını halen iddiaya hakkı olmayan kimse"dir. Yabancı kavramı içerisinde hem gerçek kişiler hem de dernek ve vakıf gibi tüzel kişiler yer almaktadır.

Yabancıların taşınmaz edinimi konusu toplumdan topluma farklılıklar arz eden bir konudur. Ortaçağ dönemlerinde yabancıların toprak ve taşınmaz mülkiyeti edinmelerine sıcak bir gözle bakılmamıştır. O dönemlerde miras konusunda bile erkek ve kadın arasında bu konu için eşit olmayan uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusunda dünyada, bunu yasaklayan veya tanımakla beraber çeşitli şekillerde sınırlandıran farklı kanuni düzenlemelerin olduğu görülmektedir. Türk hukukunda ise yabancıların taşınmaz edinimi öteden beri yoğun tartışmaların yaşandığı ve mevzuat değişikliklerine konu olan bir alandır. Konu, bir devletin en başta güvenliği ve kalkınması ile ilgili olmakla beraber egemenlik haklarını yakındandan ilgilendirmesi, hukuki, sosyal ve ekonomik olarak gerek güncel gerekse de geleceğe yönelik olarak etkileri bakımından önem arz etmektedir.

Tapu Kanununda yapılan düzenlemeler arasında en çok dikkat çeken ve tartışma yaratanı şüphesiz 2012 yılında yapılan değişikliktir. Tapu Kanununda 2012 yılında 6302 sayılı yasa ile kapsamlı bir değişikliğe gidilmiştir. Bu değişiklik çerçevesinde yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmesi için karşılıklılık şartı kaldırılmış bunun yerine, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerden birinin vatandaşı olma şartı getirilmiştir.

6302 sayılı yasa ile getirilen Tapu Kanunu değişikliği Türkiye'de büyük tartışmalar yaratan bir düzenleme olmuştur. Değişikliğe yapılan eleştiriler hayli fazladır. Değişikliğin iptali için Anayasa Mahkemesine başvurulmuştur.

Gerçekten de karşılıklılık esasının gözetilmemesi pek de olumlu bir gelişme değildir. Günümüzde hala birçok devlet, yabancılar şöyle dursun, kendi ülke vatandaşlarına bile taşınmaz satmamaktadır. Toprağın bir milletin en önemli serveti olduğu düşünülürse de bu konudaki hassasiyet oldukça yerindedir. Karşılıklılık esası gözetilmeden taşınmaz satışı yapılması bir yönüyle de haksızlıktır. Çünkü Türkiye’den toprak satın almasına izin verilen bir yabancıнын kendi ülkesi, bizim vatandaşımıza bu hakkı tanımıyorsa ortada bir adaletsizlik olduğu aşikârdır. Sırf ekonomik kaygılarla bu adaletsizliğe yol açmak, uzun vadede Türkiye’ye problemler çıkarabilecek bir gelişme olarak görülmektedir.

6302 sayılı kanun ile asıl amacın yabancı yatırımcıyı çekmek ve Türkiye ekonomisini güçlendirmek olduğu, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen 183 yabancı ülke vatandaşının Türkiye’de taşınmaz edinebileceği kamu otoriteleri tarafından da ifade edilmiştir. Hatta öyle ki elçilikler vasıtasıyla büyük çaplı bir tanıtım kampanyası bile yapılmıştır. Birleşmiş Milletlere üye 193 ülke bulunduğu göz önüne alınırsa Dünya üzerindeki ülkelerin büyük bir çoğunluğu için karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır. Gizlilik esası gereği, söz konusu 183 ülkenin hangileri olduğu konusunda kamuoyuyla paylaşılan açık bir liste bulunmamaktadır. Yabancılar taşınmaz satışına yönelik yapılan bu değişikliğin iktisadi kaygıların bir gereği olarak konunun liberal eğilimle çözülmeye çalışıldığını göstermektedir.

2012 yılı Tapu Kanunu değişikliğiyle; hangi yabancı ülke gerçek kişilerin taşınmaz mal edinebileceğine, kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına çıkarmaya 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesine göre Bakanlar Kurulu karar verecektir. Böylece Bakanlar Kurulu’na egemenlikten kaynaklanan çok geniş bir takdir yetkisi verilmiş, takdir yetkisinin nasıl ve hangi kriterleri esas alacağına ilişkin açık bir hüküm getirilmemiştir. Yine aynı madde de Bakanlar Kurulu’nun, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebileceği, sınırlandırabileceği, kısmen veya tamamen durdurabileceği veya yasaklayabileceği belirtilmiştir. Böylece Bakanlar Kuruluna “kısıtlama, durdurma ve yasaklama” yetkisi verilmiştir. Taşınmaz ediniminin sınırlandırılması için gerekçe

gösterilen “ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller” den ne anlaşılması gerektiği açıkça belirtilmemiş, müphem bırakılmıştır. Bakanlar Kuruluna verilen “kısıtlama, durdurma ve yasaklama” yetkisinin uluslararası hukuka uygunluğunun tesis edilebilmesi için, bu yetkinin keyfi nitelikte kullanılmaması, yetkinin objektif kriterlere dayandırılması elzemdir.

Anayasa’da öngörülen istisnai durumlar dışında, yürütme organı olan Bakanlar Kurulu’na yasalarla düzenlenmemiş bir alanda genel nitelikte kural koyma yetkisi verilmesi uygun olmayacaktır. Söz konusu düzenlemeler yabancı gerçek veya tüzelkişilerin keyfi uygulama sonuçlarıyla karşılaşabileceği tereddütlerine de yol açabilmektedir. Bu konuda tereddütleri giderici ve uluslararası hukukun da benimsediği prensip ve ilkeler çerçevesinde ekonomik kaygılardan arındırılmış düzenlemeler yapılabilir. Ayrıca, Bakanlar Kurulu’na düzenleme yetkisi veren bir yasa kuralının Anayasa’nın 7. maddesinde düzenlenen yasama yetkisine uygun olabilmesi için temel ilkelerin konulması, çerçevenin çizilmesi, düzenleme için sınırsız, belirsiz, geniş bir alanın bırakılmaması gerekecektir.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

Akıntürk, Turgut (2006), **Medeni Hukuk**, Genişletilmiş 12. Bası, İstanbul: Beta Yayınları.

Altuğ, Yılmaz (1976): **Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, (Arazi)**, 4. Bası, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

Antalya Barosu (2005), **Haber**, http://www.antalyabarosu.org.tr/haber/chp_dilekce-4916-yasa-htm, (15.11.2014).

Ardıç, Oğuzhan (2002): **Medeni Hukuk**, Ankara: Seçkin Yayınları.

Asar, Aydoğın (2006), **Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları**, Ankara.

Aybay, Rona (2005), **Yabancılar Hukuku**, 1. Baskı, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.

AYM Kararları, 24.08.1985 tarih ve s.18582, [http://www.resmigazete.gov.tr\(15.11.2014\)](http://www.resmigazete.gov.tr(15.11.2014)).

AYM Kararları, 31.01.1987 tarih ve s.19358, [http://www.resmigazete.gov.tr\(15.11.2014\)](http://www.resmigazete.gov.tr(15.11.2014)).

AYM Kararları, 26.04.2005 tarih, s. 25797, [http://www.resmigazete.gov.tr\(15.11.2014\)](http://www.resmigazete.gov.tr(15.11.2014)).

AYM Kararları, 16.01.2008 tarih ve s.26758, [http://www.resmigazete.gov.tr\(15.11.2014\)](http://www.resmigazete.gov.tr(15.11.2014)).

AYM Kararları, 23.07.2011 tarih ve s.28003, [http://www.resmigazete.gov.tr\(15.11.2014\)](http://www.resmigazete.gov.tr(15.11.2014)).

Berki, Şakir (1967), **Toprak Hukuku**, Ankara.

Bilsel, Mehmet Cemil (1933), **Lozan**, II.Cilt, İstanbul.

Büyükyarın, Pınar (2010), **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Challeye, Felicien (1969) , **Mülkiyetin Tarihi**, (Çev. Turgut Aytuğ) , İstanbul: Kültür Serisi.

Çelik, Hacer (2008) **Cumhuriyet Tarihi Sürecinde Yabancılara Toprak Satışına İlişkin Düzenlemeler ve Sonuçları**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Çelikel, Aysel ve Gelgel, (Öztekin) Günseli (2015), **Yabancılar Hukuku**, 21. Bası, İstanbul: Beta Yayıncılık.

Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (2003), **T.C. Resmi Gazete**, 25173, 19 Temmuz 2003.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, www.tkgm.gov.tr (01.10.2014)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, **1980-2004 (Nisan) Taşınmaz Mal Ediniminde Bulunan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin İstatistik Raporu**, 2004.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, **2004-2008 Yılları Arası Taşınmaz Mal Ediniminde Bulunan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin İstatistik Raporu**, 2009.

Davison, Roderic (1996), **Osmanlı İmparatorluğunda Reform (1856-1876)**, (Çev. Osman Akınhay), İstanbul: Agora Kitaplığı .

Dernekler Kanunu (2004), **T.C. Resmi Gazete**, 25649, 23 Kasım 2004.

Dernekler Yönetmeliği (2005), **T.C. Resmi Gazete**, 25772, 31 Mart 2005.

Ebulula, Mardin (1947): **Toprak Hukuku Dersleri**, İstanbul.

Ekşi, Nuray (2006), **Yabancıların Türkiye’deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, İstanbul: Beta Yayınları.

_____ (2007), **Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular**, 2. Baskı, İstanbul: Beta Yayınları.

_____ (2012), **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı**, 2. Bası, İstanbul: Beta Yayınları.

Erdost, Muzaffer İlhan (2009), “Yabancılara Toprak Satışı ve Yasalaşma Süreçleri (1535-Şubat 2009)”, **Mülkiyeliler Birliği Dergisi**, 33(262), 107-172.

Eryüksel, Gazanfer (2012), Yabancılara Toprak Satışları, gazete haber, tweet, 29 Mayıs 2012. 17:40.

Eştürk, Özlem (2006), **Türkiye’de Liberalizm: 1983-1989 Turgut Özal Dönemi Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Fendoğlu, Hasan Tahsin (2008), **Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı**, Ankara: Seçkin Yayınları.

Fişek, Hicri (1950), **Türkiye’de Yabancıların Aynı Haklardan İstifadesi**, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

Görer, Tamer ve diğerleri (2010), “Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Niceliksel, Niteliksel Boyutları ve Mekansal Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme”, **Memleket Siyaset Yönetim Dergisi**, (12), 120-141.

Gürsoy, Kemal ve diğeri (1978), **Türk Eşya Hukuku**, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

Hududları Dahilinde Teb'amızın Emlakına Vaz'-ı Yed Eden Devletlerin Türkiye'deki Teb'aları Emlakına Karşı Mukabele Bi'l-Misl Tedabiri İttihaz Hakkında Kanun (1927), **T.C. Resmi Gazete**, 1062, 15 Haziran 1927.

İskan Kanunu (2006), **T.C. Resmi Gazete**, 26301, 29 Eylül 2006.

Kapani, Munci (1991), **İnsan Haklarının Uluslararası Boyutları**, 2. Bası, Ankara: Bilgi Yayınevi.

Karal, Enver Ziya (1999), **Tanzimat 1: Tanzimattan Evvel Garplılaşma Hareketleri**, İstanbul: MEB Yayınları.

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

Köy Kanunu, (1924), **T.C Resmi Gazete**, 68, 7 Nisan 1924.

Kurmuş, Orhan (1982), **Emperyalizmin Türkiye'ye Girişi**, Ankara: Savaş Yayınları.

Kuşçu, Nihal (2010), **Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Külebi, Ali (2007), **Yabancılara Toprak Satışı**, <http://www.tusam.net/makaleler.asp?id=1112>, (10.11.2014).

Levi, Selim (2006), **Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri**, İstanbul: Legal Yayınları.

Magalhaes, Claudio Soares (2001), "International Property Consultants and the Transformation of Local Markets", **Journal of Property Research**, 18(1), 99-121.

Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşmenin Onaylanması Hakkındaki Kanun (1961), **T.C. Resmi Gazete**, 10898, 5 Eylül 1961.

Nomer, Ergin (2014), **Türk Vatandaşlık Hukuku**, 20. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi.

Obut, Said (1956), **Türk Hukukunda Yabancı Hakki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi**, Ankara.

Özdalga, Haluk (2007), **Kötü Yönetilen Türkiye: Örnek Vaka DSP**, İstanbul: Kaitap Yayınevi.

Özel, Sibel (2012), “Tapu Kanunu m.35”, **İstanbul Barosu Yayınları**, 2012/05(203), 38-64.

Özkan, Işıl (1977), **Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı**, Ankara: AÜHF Yayını.

Özkaya, Orhan (2012), “Teknik Bir Konu: Karşılıklılık”, **İstanbul Barosu Yayınları**, 2012/05(203), 26-37.

Öztan, Bilge (2002), **Medeni Hukukun Temel Kavramları**, 10. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi Yayınları.

Pazarıcı, Hüseyin (1994), **Uluslararası Hukuk Dersleri**, Gözden Geçirilmiş 4.Baskı, Ankara: Turhan Kitabevi.

_____ (2007), **Uluslararası Hukuk**, 5. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi Yayınları.

Sanfransisko’da 26 Haziran 1945 Tarihinde Yapılmış ve İmzalanmış Olan Birleşmiş Milletler Antlaşması ile Milletlerarası Adalet Divanı Statüsünün Onanması Hakkında Kanun (1945), **T.C. Resmi Gazete**, 6092, 24 Ağustos 1945.

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

Seviğ, Muammer Raşit ve Seviğ, Vedat Raşit (1970) **Devletler Hususi Hukuku-Yabancıların Hukuki Durumu**, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

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

Şanlı, Cemal (1979), **Türkiye’deki Yabancı Dini, İlmî, Hayri Kurumların Hukuki Durumu ve Gayrimenkul İktisapları**, Prof. Dr. Hıfzı Timur’un Anısına Armağan, İstanbul.

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

Tahiroğlu, Bülent (1981), **Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları**, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

Tapu Kanunu (1934), **T.C Resmi Gazete**, 2892, 29 Aralık 1934.

Tapu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (2005), **T.C Resmi Gazete**, 26046, 29 Aralık 2005.

Tapu Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (2008), **T.C Resmi Gazete**, 26937, 15 Temmuz 2008.

Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (2012), **T.C Resmi Gazete**, 28296, 18 Mayıs 2012.

TBMM (2013), “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı, Gaziantep Milletvekili Dr. Mehmet Şeker’in Yazılı Soru Önergesine Verilen Cevap”, <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/7/7-16035sgc.pdf> (15.01.2014).

TBMM (2012), “Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı”, <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss228.pdf> (15.11.2014).

T.C Ekonomi Bakanlığı, “31.12.2014 Tarihi İtibariyle Türkiye'de Faaliyette Bulunan Yabancı Sermayeli Firmalar Listesi”, <http://www.ekonomi.gov.tr> (07.05.2015)

Tekinalp, Gülören (1988), **Türk Yabancılar Hukuku**, 2. Bası, İstanbul: Beta Yayınları.

_____ (2003), **Türk Yabancılar Hukuku**, , İstanbul: Beta Yayınları.

Tereci, Hayal,(2010) “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, http://www.artvinkadastro.gov.tr/userfiles/file/Makale_23.pdf (15.11.2014).

TKGM (2012), “Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi Konulu Yazı” <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat> (15.11.2012).

_____ (2012), “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi Konulu 1734 Sayılı Genelge”, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat> (15.11.2012).

_____ (2012), “Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri Konulu 1735 Sayılı Genelge” , <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat> (15.11.2012).

_____ (2013), “Özel Mülkiyete Konu Alanların Belirlenmesi Konulu ve 37 Karar No’lu Tutanak”, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat> (11.09.2013)

_____ (2013), Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimleri Konulu 1752 Sayılı Genelge”, <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat> (15.01.2014).

TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (2008), “**Yabancılara Toprak Satışında Yeni Yollar: Tapu Kanununda Değişiklik Yasa Tasarısı**” http://www.hkmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=4284&turu=R. (17.11.2014).

(2012), **Yabancılara Toprak Satışı: Neo-liberalizmin Kıskaçında Türkiye Toprakları**, 2. Baskı, Ankara.

Türk Dil Kurumu (2011), **Türkçe Sözlük**, 11. Baskı, Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.

Türk Medeni Kanunu (2001), **T.C Resmi Gazete**, 24607, 8 Aralık 2011.

Türk Ticaret Kanunu (2011), **T.C Resmi Gazete**, 27846, 14 Şubat 2011.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (2004), **T.C Resmi Gazete**, 25469, 22 Mayıs 2004.

Türkmen, Zekeriya (2012) "Osmanlı Devletinde Kapitülasyonların Uygulanışına Toplu Bir Bakış", <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/19/1152/13555.pdf> (11.11.2014).

URL, <http://www.tdk.gov.tr> (10.09.2014).

URL, <http://www.adalet.gov.tr>, (26.09.2014).

URL, <http://www.hukuki.net/kanun/2644.13.text.asp>, (15.11.2014).

URL, <http://www.hukuki.net/kanun/442.13.text.asp>, (15.11.2014).

URL, "Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar, Yabancıların Taşınmaz Edinimlerine Yönelik Düzenlemeyi Anlattı" (t.y), <http://www.sabah.com.tr/ekonomi/2012/08/08/yabanciya-mulk-satisinin-detaylari> (08.05.2015)

Ülkü, Hüseyin (14.02.2006), "**Yabancılara Taşınmaz Satışında 4. Anayasa Meydan Savaşı**", Cumhuriyet Gazetesi Tarım ve Hayvancılık Eki.

Üstündağ, Bahar (2010), **Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu (2013), **T.C Resmi Gazete**, 28615, 11 Nisan 2013.

Yeşil, Ufuk (2006), **Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

2644 Sayılı Tapu Kanununun 36’ıncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin Ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik (2012), **T.C. Resmi Gazete**, 28386, 16 Ağustos 2012.

ÖZGEÇMİŞ

Erkan Solmaz, 1985 yılında Artvin'in Borçka ilçesinde doğdu. İlk orta ve lise öğrenimini Borçka'da tamamladı. Temmuz/2009 döneminde Karadeniz Teknik Üniversitesi İ.İ.B.F Kamu Yönetimi Bölümü'nden, Şubat/2010 döneminde ise aynı fakültenin İşletme Bölümü'nden (çiftanadal) mezun oldu. 2010 yılında Maliye Bakanlığı Milli Emlak Uzman Yardımcılığı, 2011 yılında ise yapılan yarışma sınavında başarılı olarak Maliye Bakanlığı Vergi Denetim Kurulu Başkanlığı'nda Vergi Müfettiş Yardımcısı olarak mesleğine başlamış olup halen bu görevini sürdürmektedir. Evli ve bir erkek çocuk babası olan Erkan Solmaz iyi derece de İngilizce bilmektedir.