

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**YÜRÜRLÜKTEKİ TAPU KANUNU İLE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLK
EDİNİMİNE İLİŞKİN SÜRECİN DEĞERLENDİRİLMESİ ÜZERİNE BİR
ÇALIŞMA**

YÜKSEK LİSANZ TEZİ

Şener ELÇİ

**ŞUBAT 2015
TRABZON**

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**YÜRÜRLÜKTEKİ TAPU KANUNU İLE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLK
EDİNİMİNE İLİŞKİN SÜRECİN DEĞERLENDİRİLMESİ ÜZERİNE BİR
ÇALIŞMA**

Harita Müh. Şener ELÇİ

**Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
“HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ”
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih :30.12.2014
Tezin Savunma Tarihi :09.02.2015**

Tez Danışmanı :Doç Dr. Bayram UZUN

Trabzon 2015

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Harita Mühendisliği Anabilim Dalında

Şener ELÇİ tarafından hazırlanan

**YÜRÜRLÜKTEKİ TAPU KANUNU İLE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLK
EDİNİMİNE İLİŞKİN SÜRECİN DEĞERLENDİRİLMESİ ÜZERİNE BİR
ÇALIŞMA**

**başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 13/01/2015 tarih ve 1585 sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınav sonunda**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan : Doç Dr. Bayram UZUN

Üye :Doç.Dr. Osman DEMİR

Üye :Doç. Dr. Cenap SANCAR

Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Bu tez çalışması Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programında Doç. Dr. Bayram UZUN danışmanlığında hazırlanmıştır.

Tezin yapım aşamasında bana gösterdiği destek, hoşgörü ve sabır için hocam Doç. Dr. Bayram UZUN' a, her aşamada bana destek olan Eşim Fidan ELÇİ' ye, maddi manevi desteklerini hep arkamda hissettiğim annem Gülşen ELÇİ' ye ve babam Ömer Faruk ELÇİ' ye, abim Mehmet İlker ELÇİ'ye tez çalışmamda katkılarını esirgemeyen Serdar İNCE' ye ve Özlem HACIOĞLU' na teşekkürü bir borç bilirim.

Şener ELÇİ
Trabzon 2015

TEZ BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Yürürlükteki tapu kanunu ile yabancı gerçek kişilerin mülk edinimine ilişkin sürecin değerlendirilmesi üzerine bir çalışma” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Bayram UZUN’ un sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim.09/02/2015

Şener ELÇİ

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	IX
SUMMARY	X
ŞEKİLLER DİZİNİ	XI
TABLolar DİZİNİ.....	XII
KISALTMALAR DİZİNİ	XIII
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. Giriş	1
1.1.1. Araştırmanın Amacı ve Kapsamı	4
1.1.2. Araştırmanın Önemi	5
1.1.3. Araştırmanın Yöntemi	6
1.2. Yabancı Kavramı ve Türleri	6
1.2.1. Yabancı Kavramı	6
1.2.2. Yabancı Türleri	7
1.2.2.1. Yabancı Gerçek Kişiler	7
1.2.2.1.1. Bir veya Daha Fazla Devletin Uyruğu Olan Yabancılar	7
1.2.2.1.2. Bir Tanesi Türk Vatandaşlığı Olan Çok Uyruklular	8
1.2.2.1.3. Vatansızlar	8
1.2.2.1.4. Mülteciler.....	8
1.2.2.1.5. Göçmenler.....	8
1.2.2.1.6. Azınlıklar	9
1.2.2.2. Yabancı Tüzel Kişiler	10
1.2.2.2.1. Yabancı Ortaklıklar	11
1.2.2.2.2. Dernek ve Vakıflar	11
1.3. Yabancılara Tanınacak Hakların Kapsamı ve Yabancılar Hukukuna Hâkim	

Olan İlkeler	12
1.3.1. Yabancılara Tanınacak Hakların Kapsamı	12
1.3.1.1. Yabancı ile Vatandaşın Eşitliği Prensibi	13
1.3.1.2. Adaletin Milletlerarası Standardı Prensibi	13
1.3.2. Yabancılar Hukukuna Hâkim Olan İlkeler	13
1.3.2.1. Ülkesel Egemenlik	14
1.3.2.2. Yabancılara Özel Kurallar Koyma Özgürlüğü	14
1.3.2.3. Karşılıklılık (Mütekabiliyet)	14
1.3.2.4. Tebaayı Temsil	15
1.3.2.5. En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı	15
1.3.2.6. Müktesep Haklara Saygı	15
1.3.3. Türk Yabancılar Hukukunda Kabul Edilen ilkeler	16
1.3.3.1. Karşılıklı İşlem Esası	16
1.3.3.2. En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı	16
1.3.3.3. Kazanılmış Haklara Saygı	17
1.3.3.4. Mukabele-i Bil Misil (Karşı İşlem Yapma)	17
2. YAPILAN ÇALIŞMA	18
2.1. Yabancılara Taşınmaz Ediniminin Tarihsel Süreci	18
2.1.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem	18
2.1.1.1. Lozan Anlaşması	21
2.1.1.2. 1921 Teşkilâtı Esasiye Kanunu	21
2.1.2. Cumhuriyet Dönemi	22
2.1.2.1. 03.03.1924 Tarih ve 431 Sayılı Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun	22
2.1.2.2. 1924 Anayasasında Taşınmaz Edinme Hakkı	23
2.1.2.3. Köy Kanunu	23
2.1.2.4. İkamet Mukavelenamesi Akdedilmeyen Devletlerle Yapılacak Muvakkat Mukavelename Hakkında Kanun	24
2.1.2.5. 2644 Sayılı Tapu Kanunu	24
2.1.2.6. 1961 Anayasasında Yabancılara Taşınmaz Edinme Hakkı	25
2.1.2.7. 1982 Anayasasında Yabancılara Taşınmaz Edinme Hakkı	25
2.2. 2644 Sayılı Tapu Kanununda Günümüze Kadar Yapılan Değişiklikler	28
2.2.1. 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu	28
2.2.2. 21.06.1984 tarih ve 3029 sayılı Kanun	29

2.2.3.	22.04.1986 tarih ve 3278 sayılı Kanun.....	31
2.2.4.	03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun.....	31
2.2.5.	29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanun	33
2.2.6.	03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanun.....	35
3.	BULGULAR VE DEĞERLENDİRME	39
3.1.	18.05.2012 Tarih ve 6302 Sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun İncelenmesi	39
3.1.1.	Genel Değerlendirme.....	39
3.1.2.	Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi ve Stratejik Alanlara İlişkin Hükümler	50
3.1.2.1.	Birinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeler	51
3.1.2.2.	İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeler	53
3.1.2.3.	Güvenlik Bölgeleri	53
3.1.2.4.	Özel ve Askeri Güvenlik Bölgeleri.....	53
3.1.3.	6302 sayılı Kanun Çerçevesinde Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimine İlişkin İşlem Basamakları ve Örnek Evraklar	57
3.2.	Ülkemizden Taşınmaz Edinebilen Seçilmiş Ülkelerdeki Taşınmaz Edinim Sistemleri ve Ülkemizdeki Uygulama ile Karşılaştırılması	61
3.2.1.	Almanya	61
3.2.2.	Azerbaycan	62
3.2.3.	Bulgaristan.....	63
3.2.4.	Çin Halk Cumhuriyeti.....	63
3.2.5.	Fransa.....	64
3.2.6.	Güney Kıbrıs Rum Yönetimi	65
3.2.7.	İngiltere.....	65
3.2.8.	İran.....	66
3.2.9.	İsrail	66
3.2.10.	Rusya	67
3.2.11.	Yunanistan	67
3.3.	Yabancıların Ülkemizden Taşınmaz Edinimlerine İlişkin İstatistiklerinin İncelenmesi	68
3.4.	6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Karşılaştırılması: Kazan İlçesi Örneği	80
3.4.1.	Kazan İlçesinin Tanıtımı.....	81
3.4.2.	Kazan İlçesinin Seçilmesinin Nedenleri	82

4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	86
5.	KAYNAKLAR	93
6.	EKLER	95
	ÖZGEÇMİŞ	

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

YÜRÜRLÜKTEKİ TAPU KANUNU İLE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN MÜLK EDİNİMİNE İLİŞKİN SÜRECİN DEĞERLENDİRİLMESİ ÜZERİNE BİR ÇALIŞMA

Şener ELÇİ

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı
Danışman: Doç. Dr. Bayram UZUN
2015, 94, 23 Ek Sayfa

Ülkemizde Lozan Antlaşması ile başlayan yabancıların taşınmaz edinimi süreci, özellikle 2000’li yıllardan sonra oldukça hızlı bir gelişme göstermiştir. Yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanununda değişen şartlar çerçevesinde birçok değişiklik yapılmıştır. Tapu Kanununda yapılan en son değişiklik ise 18 Mayıs 2012 tarihli 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişikliktir. Bu çalışmanın amacı; yabancı gerçek kişilerin ülkemizden taşınmaz ediniminin 6302 sayılı Kanun çerçevesinde incelenmesi, kanunda miktar kısıtlamalarına ilişkin getirilen hükümlerin Ankara’nın Kazan İlçesi örneğinde irdelenmesi ve bu kısıtlamaların önceki kanuni düzenlemeler ile karşılaştırılmasıdır. Bu çalışmada literatür taraması yapılmış, ilgili kurumlarla görüşülerek gerekli veriler derlenmiş ve internet üzerinden konu ile ilgili dokümanlar toparlanarak seçilen kaynaklardan yararlanılmıştır. Bu çalışma sonucunda yabancıların ülkemizden taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesinin yeniden temel ilke olarak benimsenmesi, edinilebilecek alanların uygulama ve mevzii imar planlı alanlar dahilindeki özel mülkiyete konu alanların yüzde onu olarak belirlenmesi, yapısız taşınmazlarda geliştirilecek projelerin takibi ve denetimi konularındaki belirsizliklerin giderilmesi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde Yabancı Bilgi Sisteminin oluşturulması, taşınmazın tasfiye bedelinin resmi değerlendirme uzmanlarınca belirlenen bedel üzerinden yapılması önerilerinde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Yabancıların Taşınmaz Edinimi, Tapu Kanunu, Taşınmaz, 6302 Sayılı Kanun, Mülkiyet, Taşınmaz Edinimi, Özel Mülkiyete Konu Alan, Karşılıklılık.

Master Thesis

SUMMARY

A STUDY ABOUT CURRENT DEED LAW AND ASSESMENT OF LAND
ACQUISITION PROCESS OF FOREIGN NATURAL ENTITIES

Şener ELÇİ

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Geomatics Engineering Graduate Program
Supervisor: Assoc. Prof. Bayram UZUN
2015, 94 Pages, 23 Appendix Pages

The process of foreigners' property acquisition in our country, started with Lozan Agreement, has shown a great deal of progress especially after 2000's. As a result of the changing circumstances, a great deal of alterations has been made on the legislation number 2644 of Deed Law which regulates foreigners' property acquisition. The latest alteration on this law was with the legislation number 6302 on 18 May 2012. The purpose of this study is to examine the property acquisition of foreign natural entities in our country within the legislation number 6302 framework, and to examine the amount restrictions of foreigners' acquisition of property rights in the context of Kazan province of Ankara and to compare these restrictions to previous legislations. In this study, literature search was made, necessary data was collected from related institutions, relevant documents are gathered from the internet and chosen resources are used. As a result of this study, it is suggested that, reciprocity principle on foreigner's acquisition of property should be adopted again as basis, areas that are open to acquisition should be determined as ten percent of the areas subjected to private ownership within the application and localized zone areas, ambiguities over follow up and inspection of projects that will be developed on properties with no construction, should be removed, a Foreigner Data Base should be established within Land Registry and Cadastre Head Office, liquidation amount should be determined according to the amount established by the assessment specialist.

Key Words: Property acquisition of foreigners, Deed Law, Property, Legislation Number 6302, Ownership, Property Acquisition, Areas Subjected to Private Ownership, Reciprocity (Mutualness).

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Birinci ve ikinci derece kara askeri yasak bölgelerin gösterimi	52
Şekil 2. Özel güvenlik bölgesi	54
Şekil 3. Askeri güvenlik bölgesi	56
Şekil 4. Türkiye’de yabancıların taşınmaz ediniminin genel işlem akışı.....	60
Şekil 5. Cumhuriyet döneminden aralık 2014 tarihine kadar ülkemizden taşınmaz edinen ilk on ülke ve edinilen parsel ve bağımsız bölüm miktarları	71
Şekil 6. Cumhuriyet döneminden aralık 2014 tarihine kadar edinim miktarı(m ²) açısından taşınmaz edinen ilk on ülke	73
Şekil7. Cumhuriyet döneminden aralık 2014 tarihine kadar olan dönemde en çok taşınmaz edinilen 10 il	74
Şekil 8. Cumhuriyet döneminden aralık 2014 tarihine kadar olan dönemde en çok taşınmaz edinilen 10 ilçe.....	76
Şekil 9. Cumhuriyet tarihinden aralık 2014 tarihine kadar olan süreçte yabancıların ve izinle T.C. vatandaşlığından çıkanların taşınmaz edinim oranları.....	77
Şekil 10. 6302 sayılı kanun itibarıyla ülkemizden en çok taşınmaz edinilen ilk 10 ülke .	78

TABLULAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Yabancıların taşınmaz edinimindeki cumhuriyet öncesi kanuni düzenlemeler	22
Tablo 2. Yabancıların taşınmaz edinimindeki cumhuriyet sonrası kanuni düzenlemeler ...	26
Tablo 3. 2644 sayılı tapu kanunundaki yabancıların taşınmaz edinimine dair yasal düzenlemeler	30
Tablo 4. Tapu kanunundaki yabancıların taşınmaz edinimine dair yasal kısıtlamalar.....	38
Tablo 5. Yürürlükteki kanun öncesi ve sonrası taşınmaz edinebilen ülke sayıları.....	40
Tablo 6. Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri, özel güvenlik bölgelerindeki yetkili kurumlar	52
Tablo 7. Türkiye’deki doğrudan yabancı sermaye yatırımları	71
Tablo 8. Kazan ilçesinde tapuda kayıtlı taşınmazlardan imarlı olan birimler ve toplam alanları	83
Tablo 9. Kazan ilçesine tapuda kayıtlı birimlere ait toplam alanlar ve özel mülkiyete konu alanlar	85

KISALTMALAR DİZİNİ

TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
MEGSİS	: Mekansal Gayrimenkul Sistemi
AYBGBK	:Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
MK	: Medeni Kanun
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
AB	: Avrupa Birliği

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Ülkelerin, yabancı uyruklu gerçek kişilere kendi topraklarında gayrimenkul edinimi konusunda tanıdıkları hak ve yükümlülükler, tarihsel süreçte değişim ve gelişim göstermiştir. Tarihin belirli dönemlerinde birçok devlet, egemenlikleri açısından tehdit oluşturması nedeniyle yabancıların ülkelerinde gayrimenkul edinimini yasaklayıcı düzenlemeler getirirken, zamanla küreselleşmenin ve serbest piyasa ekonomisine geçişin de etkisiyle koydukları engelleri belirli prensipler çerçevesinde asgari düzeye indirgemiş ya da tamamen kaldırmıştır (Akyol, 2012).

Ülkemizde yabancıların taşınmaz edinimi konusu, öteden beri yoğun tartışmaların yaşandığı ve Türk hukukunda sıklıkla mevzuat değişikliklerine konu olmuş bir alandır. Taşınmaz edinimi konusunun ülkenin sosyal ve ekonomik şartları ile egemenlik haklarını yakından ilgilendiren boyutlarının bulunması, konunun sıklıkla anayasal denetim mekanizmasına tâbi tutulması neticesini doğurmuş ve sevk edilen kanuni düzenlemelere ilişkin olarak Anayasa Mahkemesi tarafından birçok kez iptal kararları verilmiştir. Kanun koyucu, Anayasa Mahkemesi ve doktrin arasında süregelen görüş ayrılıklarının temelinde, yabancıların taşınmaz edinme hakkı tanınıp tanınmaması değil, bu hakkın hangi kapsamda tanınacağı tartışması bulunmaktadır. Bu çerçevede tarihsel süreç içinde zaman zaman, ülke ekonomisinin ihtiyaç duyduğu döviz girdisinin temini maksadıyla, yabancıların taşınmaz edinimi konusunda esnek bir yapı hâkim kılınmaya çalışılmış, buna mukabil anayasa yargısının etkisiyle sınırlayıcı hükümlere rücu (geri dönme) zorunluluğu doğmuştur (Yılmaz, 2013).

Ülkemizde yabancı sermaye girişine izin verilmesinin temelinde ekonomik gerekçeler yatmaktadır. Cumhuriyet dönemi sonrasında Lozan Antlaşması ile başlayan yabancıların ülkemizden taşınmaz edinimi süreci, özellikle 2000'li yıllardan sonra oldukça hızlı bir gelişme göstermiştir. Bu hızlı gelişmenin temelindeki en önemli faktörler bu konuda getirilen serbestleşme ve taşınmazların küreselleşmesi olmuştur.

Yabancıların taşınmaz edinimi konusu Türk hukukunda dağınık bir yapı içinde düzenlenmiştir. Anayasa ve birçok farklı kanunda konu hakkında düzenleme bulunmaktadır.

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

Yabancıların Türkiye'de gayrimenkuller üzerinde sahip olabilecekleri haklara ilişkin temel düzenleme 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılmıştır. (Yılmaz, 2013). Ancak 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda zaman içerisinde değişen şartlar ve Anayasa Mahkemesi iptal kararları ışığında birçok değişiklikler yapılmıştır. Yapılan en son düzenleme ise 18.05.2012 tarihli 6302 sayılı Kanun'dur.

Bu çalışmada öncelikle yabancı kavramı ve türleri tanımlanmış, yabancılarla tanınan hakların kapsamı ve yabancılar hukukuna hâkim olan ilkelere bahsedilmiştir daha sonra ise konunun bütünlük sağlaması ve mevcut düzenlemenin daha iyi anlaşılabilmesi için yabancıların taşınmaz edinimleri tarihsel gelişim süreci içerisinde ele alınmış, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda farklı tarihlerde yapılan değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi iptal kararları kronolojik olarak incelenmiştir. Bu bilgiler temelinde konu ile ilgili son kanuni düzenleme olan 6302 sayılı Kanun ayrıntılı olarak incelenerek, önceki düzenlemelerle karşılaştırılarak değerlendirme yapılmıştır.

Yabancıların taşınmaz edinimi konusunda 18 Mayıs 2012 tarihinde 6302 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklik ile daha önceki düzenlemelerde olduğu gibi maddesel veya kısmi düzenleme yapma yoluna gidilmesi yerine madde tamamen yeniden düzenlenmiş ve köklü değişiklikler getirmiştir. Bunlardan en dikkat çekici ve önemli olanı Lozan Antlaşması'ndan beri yabancıların taşınmaz edinimi konusunda temel ilke olarak kabul edilmiş olan "karşılıklılık" ilkesinin kaldırılması olmuştur. Bunun yerine ülkemizden taşınmaz edinebilecek ülkeleri belirleme yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. Bakanlar Kurulu' da uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerini göz önünde bulundurarak genel sınırlamalar dışında herhangi bir şart ve sınırlama getirmeksizin 183 ülkeye taşınmaz edinim izni vermiştir. Bakanlar Kurulu Kararı gizli olduğu için taşınmaz edinimine izin verilen ülkeler bilinmemektedir. Ancak ülkemizden taşınmaz edinmeyen çok az ülke olduğu göz önünde bulundurulduğunda, önceki kanuni düzenlemede edinimine izin verilmeyen, izinle veya şartlı edinen ülkelerin çoğunun ve ülkemizden taşınmaz edinim talebinde bulunmadığı için hiçbir listede yer

almayan birçok ülkenin de Bakanlar Kurulu'nca edinimine izin verilen ülkeler arasında olduğu açıktır.

Mevcut düzenleme ile getirilen serbestinin değerlendirmesini yapmak amacıyla Bakanlar Kurulu Kararı gereğince karşılıklılık şartı gözetilmeksizin taşınmaz edinimine izin verilen ancak daha önceki kanuni düzenlemeye göre farklı kategorik listelerde yer alan seçilmiş ülkelerin taşınmaz edinim sistemleri incelenmiş ve ülkemizdeki uygulama ile karşılaştırması yapılmıştır. Bu karşılaştırmanın yapılmış olması ise "karşılıklılık" şartının kaldırılmasının getirdiklerinin net olarak görülebilmesini sağlayacaktır.

6302 sayılı Kanun ile getirilen önemli değişikliklerden birisi de ilk kez "yabancıların yapısız taşınmaz" edinimlerine izin verilmiş olmasıdır. Bunun için yabancıların yapısız taşınmaz edinimlerinde iki yıl içerisinde proje geliştirme zorunluluğu getirilmiştir.

6302 sayılı Kanun ile miktara ilişkin iki tür kısıtlama getirilmiştir. Birincisi kişi bazında edinilebilecek toplam alana ilişkin 30 hektar sınırlaması ile ilçe bazında özel mülkiyete konu alanların yüzde onunda taşınmaz edinilebilmesine ilişkin sınırlamalardır. Söz konusu Kanun ile miktara ilişkin sınırlamalar artırılmıştır. Kişi bazında 2.5 hektar olan sınırlama 30 hektara çıkarılmış, ilçe bazında ise uygulama ve mevzii imar planlı alanların yüzde onu olan sınırlama özel mülkiyete konu alanların yüzde onu olarak değiştirilmiştir. Miktar sınırlamalarına ilişkin getirilen yeni kısıtlamaların ilçe bazında yabancıların edinebileceği alanları ne şekilde etkilediğini ortaya koymak amacıyla Ankara'nın Kazan ilçesinde bir örnekleme çalışması yapılmıştır. Kazan ilçesi örneğinde özel mülkiyete konu alanlar tespit edilerek önceki uygulamada edinimine izin verilen alanlar olan uygulama ve mevzii imar planlı alanlar ile karşılaştırılmıştır.

6302 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemelerin değerlendirmesinin yapılmasından sonra bir yabancıdan ülkemizden taşınmaz edinmek istediğinde tabi olduğu prosedür aşamalı bir şekilde açıklanmış ve tüm aşamalar bir tablo yapılarak özetlenmiştir. Somut örnek oluşturması açısından da yabancıların satış işlemine ilişkin evraklara da çalışmada yer verilmiştir.

Yabancıların taşınmaz edinimlerinin bölgesel yoğunluğunu görmek ve talebin hangi bölgelerde, hangi nedenlerle arttığını ortaya koyabilmek amacıyla yabancıların taşınmaz edinim istatistikleri incelenmiştir. Söz konusu istatistik verileri Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet sonrası dönemler, 6302 sayılı Kanun öncesi ve sonrası, il bazında ve ilçe bazında olmak üzere farklı kıstaslarla incelenmiş, grafikler ve tablolarla yorumlanmıştır.

Yapılan çalışmada yabancıların ülkemizden taşınmaz edinimlerinin incelenmesinin nedeni, konunun son derece hassas kavramlar olan toprak ve mülkiyet kavramlarını içermesi, 6302 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan düzenleme ile birlikte getirilen serbestleşmenin özellikle miktara ilişkin getirilen değişikliklerin incelenmesi ve neredeyse hemen her gün televizyonda veya basında “vatan topraklarının yabancılarla satıldığı, satışların çok fazla arttığı, İsrail gibi bazı uyrukların GAP bölgesi gibi belli bölgelerde yoğun taşınmaz edindiği, maden, petrol, tarım ve benzeri stratejik alanların yabancıların eline geçtiği” gibi haberler nedeniyle konu detaylı olarak incelenmiştir.

1.1.1. Araştırmanın Amacı ve Kapsamı

Temel hak ve hürriyetler arasında yer alan mülkiyet hakkı, hareketliliğin artması ve küreselleşmenin etkisiyle sınırların ötesine taşınmaya başlamıştır. Son yıllarda hızla gelişen ve değişen uluslararası ekonomik, sosyal ve siyasal ilişkilerin artması ile ticaret ve sanayinin gelişmesi yabancıların kendi ülkeleri dışında taşınmaz mal mülkiyeti edinme ve buna ilişkin tasarruflarda bulunma ihtiyacını doğurmuştur. Tüm bu gelişmelerde ülkeleri iç hukuklarında yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerle ilgili olarak yeni düzenlemeler yapmaya zorlanmaktadır (Akbaş, 2006).

Yabancıların taşınmaz edinimi konusu her ne kadar ülkeler açısından egemenliğe ilişkin tehdit oluşturma ihtimali taşısa da ülkeye yabancı sermaye girişi sağlaması bakımından da göz ardı edilemeyecek bir konudur. Bu nedenle yabancıların edinim şartlarının ve sınırlarının ülke menfaatleri doğrultusunda net olarak belirlenmesi durumunda denge sağlanmış olacaktır.

Ülkemizde Cumhuriyet öncesi dönemde olduğu gibi Cumhuriyet döneminde de yabancılarla taşınmaz edinimi hakkı belli kurallar çerçevesinde tanınmıştır. 1934 yılında çıkarılan 2644 sayılı Tapu Kanunu ile konu yasal düzenleme altına alınmış ve zaman içerisinde gerek değişen uluslararası ilişkiler gerek Anayasa Mahkemesi'nce verilen iptal kararları nedeniyle değişikliğe uğramıştır. Konu ile ilgili yapılan en son kanuni düzenleme ise Tapu Kanunu'nda 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik olmuştur.

“Yürürlükteki Tapu Kanunu ile Yabancı Gerçek Kişilerin Mülk Edinimine İlişkin Sürecin Değerlendirilmesi Üzerine Bir Çalışma” konulu çalışmanın amacı yabancıların ülkemizden taşınmaz edinimi konusunun tarihi süreç içerisinde geçirdiği değişikliklerin incelenmesi ve bu temelde 6302 sayılı Kanunun getirdiği yeni sınırlamaların

değerlendirmesinin yapılmasıdır. Bu kapsamda söz konusu Kanun ile getirilen miktar kısıtlamalarının getirdiği değişikliklerin somut olarak görülebilmesi amacıyla Ankara'nın Kazan ilçesi örneğinde inceleme yapılmıştır.

2012 yılında yapılan değişiklik ile birlikte, son dönemde hızla artan ve neredeyse her gün yazılı ve görsel basında, televizyonlarda ve internet ortamında yabancılara satışın çok fazla arttığı, ülke topraklarının peşkeş çekildiği, belli bölgelerde belli ülke vatandaşlarının yoğun edinimlerinin olduğu “ülke elden gidiyor haberleri” kapsamında durum analizi yapılarak, doğru bilgiyi ortaya çıkarmak amacıyla yabancılara taşınmaz edinim istatistikleri Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet sonrası dönemler, 6302 sayılı Kanun öncesi ve sonrası, il bazında ve ilçe bazında kıstaslarla incelenmiş, grafikler ve tablolarla yorumlanmıştır.

Ülkemizde yabancılara taşınmaz edinimine ilişkin mevcut kanuni düzenlemeyi değerlendirmek amacıyla belli ülkeler seçilerek bu ülkelerdeki yabancı edinimleri incelenmiş ve bu ülkelerin ülkemizde tabi oldukları edinim şartları ile karşılaştırma yapılmıştır.

Son düzenleme ile birlikte yabancılara taşınmaz edinimine ilişkin değişen uygulamalar çerçevesinde tabi oldukları prosedürler tablo haline getirilmiş ve işlemler detaylı olarak açıklanmıştır. Somut olarak gösterilmesi amacıyla da bir satış işlemine ait örnek evraklar eklenmiştir.

1.1.2. Araştırmanın Önemi

Ülkemiz açısından son derece önem arz eden bir konu olan yabancılara taşınmaz ediniminin, tarihsel gelişim süreci içerisinde incelenmesinin ve mevcut düzenlemenin incelenerek değerlendirilmesi ile seçilmiş ülke örnekleriyle karşılaştırma yapılması sonucunda konu ile ilgili bazı düzenlemelerin yapılması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır.

Bu çalışma sonucunda, ülkemizde mülk edinen yabancılara denetiminin sağlanması için gerekli bir yapının oluşturulması, yabancılara taşınmaz edinimlerine ilişkin kısıtlamaların artırılması ve bununla birlikte edinimlerin sıkı bir şekilde takibinin yapılarak kontrol altında tutulması gerektiğine değinilmiştir. Ayrıca değişen mevzuat ile birlikte yabancılara çok yoğun taşınmaz edinim taleplerinin olduğu ve vatan topraklarının satıldığı yönündeki kamuoyu algısının gerçekliğine ilişkin istatistiki değerlendirme yapılmış ve

miktar kısıtlamalarına ilişkin yapılan değişikliğin yabancıların taşınmaz edinebileceği alanları ne şekilde etkilediği yönünde inceleme yapılmıştır.

1.1.3. Araştırmanın Yöntemi

Araştırmada öncelikle konu ile ilgili literatür taraması yapılmış, basılı yayınlar, daha önce yazılmış tezler, uygulayıcı kurumların yayınları ve konu ile ilgili internet siteleri incelenmiştir. Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin ilgili kanunlar ile tüzük, yönetmelik, genelge, talimat gibi ikincil mevzuat gözden geçirilmiştir.

Konu ile ilgili Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile görüşmeler yapılmış ve çalışma için gerekli olan istatistiki veriler toplanmıştır. Bu veriler, çalışmanın içeriğinde kullanılacak şekilde sadeleştirilmiş ve daha iyi anlaşılabilmesi ve görsel bir anlatım için grafik ve tablo halinde sunulmuştur.

Kazan ilçesi örneğinde miktar sınırlamalarına ilişkin değerlendirme yapabilmek için Kazan Kadastro Birimden parsel bilgileri temin edilmiş ve bu bilgilerin konu ile ilgili olarak değerlendirmesi yapılmıştır.

1.2. Yabancı Kavramı ve Türleri

1.2.1. Yabancı Kavramı

Türk hukukunda yabancıların taşınmaz edinimi konusunu detaylı olarak incelemeden önce öncelikle yabancı tanımını hem uluslararası hem de ulusal mevzuat yönünden tanımlamak ve kapsamını ve çeşitlerini belirlemek gerekmektedir.

Uluslararası anlamda Devletler Hukuku Enstitüsü'nün 1892 tarihindeki toplantısında verdiği tarife göre yabancı; "Bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatandaşlığını iddiaya hakkı olmayan kimsedir." şeklinde tanımlanmıştır (Levi, 2006).

Hukukumuzda ise 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 2. maddesinde yabancı; "Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi" olarak tanımlamaktadır (RG. T. 12.06.2009 S.27256). Yabancı tanımında kullanılmış olan ülkemiz ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi ifadesinden yabancı; başka bir devletin

vatandaşı olabileceği gibi özel statüdeki yabancılar (diplomatik temsilciler), mülteciler ve vatansızları da içerdiği anlaşılmaktadır (Altuğ, 1976).

1.2.2. Yabancı Türleri

1.2.2.1. Yabancı Gerçek Kişiler

Öncelikle sözlük anlamı itibariyle gerçek kişi tanımlaması “Hakiki şahıs; kendilerine hukukun hak ve borç sahipliği tanıdığı varlıklar, insanlar” olarak tanımlanmıştır (Levi, 2006).

Yabancı gerçek kişi tanımlaması ise birçok şekilde yapılabilir, ancak en çok kullanılan şekli ile “Ülkesinde bulunduğu devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kimse” olarak tanımlanabilir. Yukarıda yapılan açıklamalarda, yabancılık kavramı, var olan haklar üzerinden değil vatandaşlık kıstası üzerinden tanımlanmıştır. Bu sebeple her şeyden önce vatandaşlık kavramının açıklığa kavuşturulması gereklidir (Çelikel, 2004). “Vatandaşlık, kişiyi bir devlete bağlayan hukuki ve siyasi bir bağıdır”. Başka bir tanımlama ile “vatandaşlık, devletin tek taraflı egemenlik hakkını kullanarak, koşullarını ve hükümlerini saptadığı bir hukuki statüyü gerçekleştiren, fert ile arasında kurulan bir hukuki ilişkidir” (Doğan, 2004).

Yabancı gerçek kişi kavramının tanımı yapılırken, bir özel hukuk kişinin her zaman tam ve sorunsuz vatandaşlık bağı ile bir devlete bağlı olmadığı durumlarında göz önüne alarak vatansız kişiler, göçmenler ve mülteciler konusuna da değinmek gerekmektedir. Bununla birlikte her ne kadar yabancılar hukukunun konusu olmasa da ortaya çıkabilecek çeşitli yanlışlıkları engellemek amacıyla azınlıklar konusuna da kısaca değinmek faydalı olacaktır.

1.2.2.1.1. Bir veya Daha Fazla Devletin Uyuşuğu Olan Yabancılar

Bu kapsamda değerlendirilebilecek gerçek kişi, bir ya da birden fazla devlete düzgün bir vatandaşlık bağıyla bağlı olan özel hukuk kişisidir. Bir ya da birden çok vatandaşlığa sahip olan kişi, vatandaşı olduğu devlet ya da devletler dışındaki diğer tüm devletler açısından yabancı sayılmaktadır (Levi, 2006).

Kısaca, bir gerçek kişi Türk vatandaşlığı dışında bir veya birden fazla devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olsa da yabancı sayılmaktadır.

1.2.2.1.2. Bir Tanesi Türk Vatandaşlığı Olan Çok Uyruklular

Türk hukuku bakımından değerlendirildiğinde; dünya üzerindeki uyruklulardan kaç tanesine sahip olursa olsun, bir kişinin tüm bunların yanında geçerli bir de Türk vatandaşlığının bulunması durumudur. Bu kişiler öncelikle Türk vatandaşı sayılır ve hakları ve yükümlülükleri buna göre belirlenir (Levi, 2006).

1.2.2.1.3. Vatansızlar

Vatansız, herhangi bir devletin kanunlarına göre vatandaş sayılmayan kimselerdir. Vatansız kişi bir devletin vatandaşlığında olmadığı için, şahsı veya mallarına girilen milletlerarası hukuka aykırı herhangi bir fiilden dolayı hiçbir devletin diplomatik korumasından yararlanamaz.

1.2.2.1.4. Mülteciler

Mülteci, Devletler Hukuku Enstitüsü tarafından; “Vatandaşı olduğu memlekette vuku bulan siyasi olaylar sebebi ile bu ülkeyi iradesiyle veya zorla terk etmiş ve yeni bir devletin vatandaşlığına geçmemiş, herhangi bir devletin de diplomatik korumasında olmayan kimsedir.” şeklinde tanımlamaktadır.

14.06.1934 tarihli 2510 sayılı İskan Kanunu ise mülteciyi “Türkiye de yerleşmek maksadı ile olmayıp, bir zaruretle muvakkat oturmak için sığınanlar” olarak tarif etmiştir (RG. T. 21.06.1934 S.2733).

1.2.2.1.5. Göçmenler

Çeşitli nedenlerle (ekonomik, siyasi, dini vb.) bağlı bulunduğu ülkeyi terk ederek yerleşmek amacı ile başka bir ülkeye giden kişiye göçmen (muhacir) denir (Çelikel ve Gelgel, 2011). Göçmen tanımında kişinin göç ettiği ülkeye yerleşme niyetinin varlığı

aranmaktadır. Göçmenlik (muhaceret) hukukumuzda 19.09.2006 tarih ve 5543 sayılı İskan Kanunu (RG. T. 26.09.2006 s. 26301) ile düzenlenmiştir. Kanunun amacı 1. maddede belirtildiği üzere; göçmenlerin, göçebelerin, yerleri kamulaştırılanlar ile milli güvenlik nedeniyle yapılacak iskân çalışmalarını, köylerde fiziksel yerleşimin düzenlenmesine ilişkin uygulamaya esas şartları ve alınacak tedbirleri, iskân edilenlerin hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir.

İskan Kanununa göre göçmen sayılabilmek için;

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

Yasaya göre 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 görülmeyenlerdir.

Kanunun 3. maddesinde göçmenler özelliklerine göre 4 gruba ayrılmışlardır. Bunlar şu şekilde adlandırılmaktadır.

- Serbest Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup yerleşmek niyetiyle tek ya da toplu olarak Türkiye'ye gelip Devlet eliyle iskân edinme talebi olmadan yurda kabul edilenlerdir.
- 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.
- Münferit Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yurdumuza yerleşmek amacı ile bir aile olarak gelenlerdir.
- Toplu Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, iki ülke arasında yapılan anlaşmaya göre yurdumuza yerleşmek amacıyla toplu olarak gelen ailelerdir.

1.2.2.1.6. Azınlıklar

Azınlıklar, genel olarak, bir ülkede o devletin uyruğu olarak yaşayan ancak ırk, din, dil ve kültür bağları bakımından çoğunluk nüfusa oranla farklı hisseden kişiler olarak

tanımlanmaktadır. Bunlar her ne kadar yaşadıkları ülkenin genel nüfusuna göre çeşitli ırksal bakımlardan farklı olsalar da çoğunluk gibi o devletin uyruğudurlar. Bu nedenle bugün Türk hukukunda da geçerli olan yöntem içinde bu kişilerin, öğretide bazen savunulduğu ya da bazı yargı kararlarında belirtildiği gibi yabancı olarak nitelenmeleri kabul edilemez bir yaklaşımdır (Levi, 2006).

1.2.2.2. Yabancı Tüzel Kişiler

Tüzel kişi kavramı; Tüzel kişi kendisini oluşturan gerçek kişilerin üzerinde ve onlardan bağımsız bir varlığı ve belirli bir amacı bulunan kişiye denir. Hukuk düzeninde gerçek kişilerin yanında tüzel kişiler de hak konusu olarak kabul edilmişlerdir. Gerçek kişi olan bireylerin kanunun öngördüğü biçimde güçlerini bir araya getirerek kurdukları topluluklar tüzel kişi olarak nitelenir ve oluşan bu topluluk kendini oluşturan bireylerden bağımsız bir kişilik kazanır (Öztañ, 2012). Bunlar tüzel kişi olarak adlandırılır ki bu tüzel kişilerin kazanç paylaşma amacı güderek bir araya gelen türü şirket olarak, kazanç paylaşma amacı gütmeksizin belirli amaçlarla oluşturulan birliktelik ise vakıf veya dernek olarak adlandırılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda yabancılık kavramını, tıpkı yabancı gerçek kişilerde olduğu gibi yabancı tüzel kişiler anlamında da vatandaşlık kıstası altında düşünmemiz gerekir. Ancak tüzel kişilerin vatandaş olup olamayacağı tartışma konusudur. Tüzel kişiler anlamında uyrukluk kavramı da kullanılmaktadır (Tekinalp, 2002).

Tüzel kişilere yabancılar hakkında kabul edilen prensiplerin uygulanabilmesi ve diplomatik korunma açısından da bu kişilerin vatandaşlıklarının tayini gereklidir. Ayrıca kanunlar ihtilafı bakımından yabancı tüzel kişilerle ilgili olan uyumsuzluklarda milletlerarası usul hukukuna ait bazı sorunların çözümü ve uygulanacak hukuk açısından tüzel kişinin hangi devlete bağlı olduğunun bilinmesi gerekir (Çelikel, 2004).

Her devlet kendi toprakları üzerinde faaliyet gösteren toplulukların tüzel kişilik kazanma koşullarını kendi saptadığı gibi bunlara vatandaşlık tanıma yetkisine de sahiptir. Tüzel kişilerin hangi devlete tabi oldukları çeşitli kıstaslarla belirlenir.

Bunlar;

- Tüzel kişinin merkezini bulunma yeri,
- Ortakların vatandaşlığı,
- Denetimi elinde tutan devletin vatandaşlığı,

- Sermayenin toplandığı ülke,
- Kuruluş yeridir.

Ortaklıkların kar paylaşımı amacı ile kurulmuş olduğu halde, dernek ve vakıflarda kar amacı söz konusu olmaması sebebi ile yabancı tüzel kişi ortaklıklar ile dernek ve vakıfları ayırmak doğru olur.

1.2.2.2.1. Yabancı Ortaklıklar

Türk hukukunda bir ortaklığın yabancılık vasfı, 6762 sayılı TTK' nın genel hükümlerine göre tayin olunur. TTK 42. maddesi işletmelerin Türkiye'de ki durumunu düzenlemiş ve "merkezi Türkiye dışında bulunan ticari işletmeler" ifadesini kullanmıştır. Bu hükme göre, merkezi Türkiye dışında bulunan ortaklık yabancıdır. Merkez kavramının, işletme merkezini ifade ettiği, idare merkezinin de bu kapsamda olduğunu söyleyebiliriz. Türk hukukunda idare merkezi de dahil, işletme merkezi esasının kabul edildiğini söylemek mümkündür.

1.2.2.2.2. Dernek ve Vakıflar

Dernek, 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu (RG. T.08.12.2001, S.24607) ve 5253 sayılı Dernekler Kanunu'nda (RG. T.23.11.2004, S.25649) "Belli bir amacı (kazanç paylaşma dışında) gerçekleştirmek için devamlı surette bir araya gelen kişi topluluğu" olarak tanımlanmakta iken (MK. m. 56), Vakıf ise belli bir amacı (kazanç paylaşma dışında) gerçekleştirmek için teşkilatlanmış mal topluluğu (MK. m.101) olarak tanımlanmaktadır.

Derneğin yabancılık vasfı Dernekler Yönetmeliğinden (RG. T.31.03.2005, S.25772) hareketle açıklanabilir. Dernekler Yönetmeliğinin 4. maddesine göre, yönetmelikte geçen yabancı dernek kavramı, merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile merkezleri yurt dışında bulunan kar amacı gütmeyen kuruluşları ifade eder. Böylece derneklerin ve kar amacı gütmeyen diğer uluslararası kuruluşların yabancılık vasfının tayininde merkezlerinin bulunduğu yer esas alınmıştır (Ekşi, 2011).

Dernekler Yönetmeliğinin 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 Yönetmeliğinin 4. maddesine göre yabancı vakıf, merkezi yurt dışında bulunan vakıfları ifade eder. 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 (Ekşi, 2011).

Ayrıca dernek ve vakıf olmayan, kar amacı gütmeyen kuruluşlar için de bu yönetmeliğin uygulanacağı, yönetmeliğin 30. maddesinde “Bu Yönetmelikte yabancı derneklere uygulanan hükümler, yurtdışında kurulu dernek ve vakıf dışındaki kar amacı gütmeyen kuruluşların ülkemizde yapacakları faaliyetler için de uygulanır” hükmüyle ifade edilmiştir.

1.3. Yabancılara Tanınacak Hakların Kapsamı ve Yabancılar Hukukuna Hâkim Olan İlkeler

1.3.1. Yabancılara Tanınacak Hakların Kapsamı

Uluslararası hukukun yabancılara tanıdığı temel güvence yabancının hukuk süjesi olmasıdır. Yabancı da hak sahibi olabilen, hukuki işlemler yapabilen kişi olarak kabul edilir (Aybay, 2007). Yabancıyı hukuk dışı kabul eden tarihi evrelerden başlayarak günümüze gelen süreçte yabancı ile vatandaşın hukuk düzeni karşısındaki durumu hali hazır iki prensip çerçevesinde incelenebilir. Hakların yabancılara ne ölçüde verileceği ve sınırlamaların hangi düzeyde olacağıdır. Bu iki hususun tespitinde faydalanılabilecek prensipler şunlardır:

1.3.1.1. Yabancı ile Vatandaşın Eşitliği Prensibi

Prensibin isminden de anlaşıldığı gibi yabancı ile vatandaş aynı kategoride değerlendirilmekte aralarında herhangi bir fark gözetilmemektedir. Yabancı, vatandaşın tabi olduğu hukuka tabidir ve ona da vatandaşla aynı haklar tanınır (Çelikel ve Gelgel, 2011).

1.3.1.2. Adaletin Milletlerarası Standardı Prensibi

Hakların kapsamının değil her devletçe kabul edilebilecek asgari adalet standartların gereğini kabul eder (Aybay, 2007). İç hukukun milletlerarası hukukun yerini tutamayacağı, devletlerin iç hukuku uygulayarak sorumluluktan kaçınamayacağı prensibini savunduğu düşüncedir. Bu standartların neler olduğu doktrinde tartışma konusudur (Çelikel ve Gelgel, 2011).

Uluslararası hukukun ilkeleri arasında yabancıyla uyruk arasında tam bir eşitlik kurulmasını zorunlu kılan bir kural yoktur. Yabancıyla uyruk, ayrı statülerde bulduklarına göre, aynı durum ve statüde olanlara eşit işlem yapılması yolundaki genel hukuk ilkesi, yabancıya uyrukla tam eşitlik tanınmasına dayanak olamaz. Yabancıların haklarına konulabilecek her kısıtlama, "ayrımcılık" sayılmamalıdır (Aybay, 2007).

1.3.2. Yabancılar Hukukuna Hâkim Olan İlkeler

Milletlerarası hukuka hâkim olan ilkeleri tespit etmek için bu hukukun kaynaklarına bakmak ve buradan hareket etmek yararlıdır. Bu kaynaklar, antlaşmalar, milletlerarası teamül, hukukun genel ilkeleri, mahkeme kararları ve doktrin olarak sayılabilir (Tekinalp, 2003).

Milletlerarası alanda yabancılar hukukuna hâkim olan ilkeler Türk yabancılar hukukunda da aynen geçerlidir (Doğan, Odabaşı, 2004). Milletlerarası hukukun kaynaklarından birisi olan teamüllerden kaynaklanan milletlerarası hukuk ilkeleri şöyle sıralanabilir:

1.3.2.1. Ülkesel Egemenlik

Yabancınnn ÷lkeye girmesi, seyahati, ikameti konularında kendini gösteren bu ilkeye göre ÷lkeler bu hususları egemenlik hakkına dayalı olarak sınırlandırabilirler (Tekinalp, 2003). Ülkesel egemenlik bir ÷lkenin varlık sebeplerinden birisidir. Çünkü bir ÷lkeyi toprak, insan ve ikisini bir arada tutan üstün güç dediğimiz egemenlik öğeleri meydana getirmektedir.

1.3.2.2. Yabancılara Özel Kurallar Koyma Özgürlüğü

Vatandaşla yabancıya eşit haklar tanımaya zorlayan yabancılar hukuku kuralı yoktur. Milli hukukta yabancılara daha fazla hak tanınabildiği gibi yabancılar için bazı ayrıksı kısıtlamalar getirilebilir. Bu özgürlüğün sınırı da yine doktrinde tartışmalı olmakla birlikte uluslararası hukuka uygun olmak zorundadır. 1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 16. maddesi, yabancıların haklarına getirilecek sınırlamaların "kanunla" belirlenmesini öngörmektedir. Anayasa'nın 16. maddesindeki kanun sözünü geniş anlamında anlamak ve kanundan alınmış yetkiye dayanılarak yürütme organınca yapılan düzenlemelerle yabancıların haklarına sınırlamalar getirilebileceğini kabul etmek, pratik bakımdan zorunludur (Aybay, 2007).

1.3.2.3. Karşılıklılık (Mütakabiliyet)

Karşılıklılık, yabancı kişinin bir ÷lkede kendi devletinin yabancılara tanıdığından fazla haklara sahip olamamasıdır (Tekinalp, 2003). Karşılıklı işlem esası uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracıdır.

Karşılıklı işlem en az iki devletin vatandaşlarına birbirlerinin ÷lkesinde aynı mahiyetteki hakkı fiilen tanımaları olarak da ifade edilebilir. Karşılıklı işlemin bu tanımı iki temel koşulu içermektedir. Birincisi, hakkın kapsamı ve çeşidinde tam bir benzerlik olmasıdır. İkincisi söz konusu edilen haktan her iki devlet vatandaşının fiilen yararlanabiliyor olmasıdır (Sargın,2007).

Anayasa Mahkemesi 2015/14 sayılı Kararında karşılıklılığı “Bir yabancınnn Türkiye’de bir haktan yararlanabilmesi, Türkiye vatandaşlarının da o yabancınnn ÷lkesinde

aynı tür ve nitelikte olan haklardan yararlandırılmasına bağlı olması” biçiminde tanımlamıştır.

Karşılıklı işlem, kanuni, fiili ve milletlerarası anlaşmalara dayanan karşılıklı işlem olmak üzere kendi içinde üçe ayrılmaktadır. Salt karşılıklı işlem şartının varlığının yanında fiili uygulamanın da olması halinde fiili karşılıklılık, karşılıklı muamelenin bir antlaşma sonucu gerçekleşmesi halinde “ahdi karşılıklılık”, karşılıklı muamelenin kanun yolu ile sağlanması, belirli hakların kanun yolu ile yabancılara tanınması halinde “kanuni karşılık” tan söz edilir.

Bir devlet mevzuatında yabancılara belirli hakların tanınmış olması, Türk hukuku açısından o hakların kullanılması için kanuni karşılıklılığın varlığını gösterir. Antlaşmalarla getirilmiş olan karşılıklı muamele gibi kanun yolu ile getirilen karşılıklı muamele de hakların fiilen tanınmakta olduğunu ifade etmez (Çelikel ve Gelgel, 2011).

1.3.2.4. Tebaayı Temsil

Genellikle uluslararası anlaşmalarda kabul edilen bu sisteme göre, anlaşmanın tarafları olan akit devletler birbirlerinin vatandaşlarına ülkelerinde, kendi vatandaşları gibi işlem yapmayı kabul etmektedirler. Böylece, bir ülkedeki vatandaşlar ile yabancılara tanınan haklar konusunda eşitlik sağlanmış olmaktadır (Altuğ, 1976)

1.3.2.5. En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı

Genellikle ikamet, ticaret, gümrük ve konsolosluk sözleşmelerinde yer alan bu kayıt, lehine böyle bir hak tanınmış olan devlet vatandaşlarının, hakkı tanıyan devletin ülkesinde üçüncü devlet lehine o konuda tanınmış ve tanınacak olan hakların aynından yararlanma hakkını verir (Çelikel, 2011). Ülkede bulunan bütün yabancılara aynı tür hakların benzer oranda sağlanması amaçlanmaktadır.

1.3.2.6. Müktesep Haklara Saygı

Yabancılar hukukunda kazanılmış haklar, bir yabancıнын yürürlükte olan hukuk düzenine uygun olarak kazandığı hakların o hukuk kurallarının zaman içinde değişmesi

halinde korunması esasına dayanır (Çelikel, 2011). Burada belirtilen müktesep haklar özel hukuktaki haklardır (Tekinalp, 2003). Türk hukukunda da bu ilke gözetilerek düzenleme yapılan birçok yasa kuralı mevcuttur. Örneğin, Köy Kanunu kabul edilmeden evvel köylerde ikamet eden veya taşınmaz mala sahip olan yabancıların bu haklarının saklı olduğu belirtilmiştir. Yine Tapu Kanunu ve Vakıflar Kanunu yabancılara ait ilmi, hayri ve dini müesseselerin sahiplendikleri taşınır malların tescillerini kabul ederek kazanılmış haklarını korumuştur. Ayrıca Lozan Antlaşması'yla cemaat vakıflarının Osmanlı İmparatorluğu döneminde edinmiş oldukları taşınmazlar üzerindeki hakları aynen korunmuştur. Kazanılmış haklara saygı ilkesi özellikle seksenli yıllardan sonra yasalardaki değişikliklerle yabancılara taşınmaz mal edinme izni veren yasaların Anayasa Mahkemesi'nce iptaline kadar geçen sürede yabancılarca edinilen taşınmazların yasal dayanağını ve korunma sebebini de oluşturması açısından önemli bir ilkedir.

1.3.3. Türk Yabancılar Hukukunda Kabul Edilen ilkeler

1.3.3.1. Karşılıklı İşlem Esası

Karşılıklılık esası, “yabancı kişinin bir ülkede, kendi devletinin yabancılara tanıdığından fazla haklara sahip olmaması” şeklinde tanımlanmaktadır.

Hakkın kullanılması için karşılıklılık esası aranmakla birlikte, Kanun Koyucu tarafından aranan esas açıkça belirtilmemişse, o hakkın kullanımı için aranacak olan esasın kanuni, fiili veya milletlerarası anlaşmalardan biri ile düzenlenmiş olması yeterlidir (Tekinalp,2003).

1.3.3.2. En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı

Daha çok devletlerin yapmış oldukları ikili anlaşmalarda görülen bu sisteme göre, ikili anlaşmanın bir tarafı olan devletin vatandaşı, diğer akit devletin ülkesinde, vatandaşı gibi olmamakla birlikte, bu konuda en iyi işlem gören üçüncü bir devlet vatandaşı gibi işlem görmektedir (Çelikel, Gelgel, 2011).

1.3.3.3. Kazanılmış Haklara Saygı

Kişinin yürürlükteki mevzuata uygun olarak kazandığı hakkın o mevzuatın yürürlükten kalkmasından sonra da tanınması ve korunması kazanılmış haklara saygı ilkesidir (Çelikel, Gelgel, 2011).

1.3.3.4. Mukabele-i Bil Misil (Karşı İşlem Yapma)

Mukabele-i bil misil ya da karşı işlem, diğer devletlerin adil olmayan davranışlarına karşı, kendisinin veya vatandaşlarının haklarını korumak amacı ile devletin almış olduğu tedbir olarak ifade edilebilir. Bu ilke yabancılara tanınan hakların kısıtlanması veya ortadan kaldırılmasını öngörür. 28.5.1927 tarihinde çıkarılmış olan 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu'nda, Türk vatandaşlarının mülkiyet haklarını kaldıran ya da kısıtlayan devletlerin uyruklarının Türkiye'de ki taşınır ve taşınmaz malları üzerinde Bakanlar Kurulu Kararı ile "mukabele bil-misil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit" konulabileceğini belirtmektedir (Doğan ve Odabaşı, 2004).

2. YAPILAN ÇALIŞMA

2.1. Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Tarihsel Süreci

Kişilerin 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, özellikle taşınmazlar için, edinimi tarih süreci içinde çeşitli sorunlar oluşturmuş, devletler önceleri bu edinime imkân tanımazken daha sonraları insan haklarındaki gelişmelere paralel olarak bu edinim belirli şartlarda mümkün hale getirilmiştir(Akyol, 2012).

Ülkemiz açısından durum incelendiğinde belirli dönemlerde farklı haklar tanındığı görülmektedir. Yabancıların taşınmaz mal edinmesi ülkemiz açısından iki evreyi içerecek şekilde tarihsel süreçte incelenebilir. Bu tarihi süreç Cumhuriyet öncesi dönem ve Cumhuriyet dönemi olarak ayrılabilir. Bu ayrımında Lozan Antlaşması'yla hür ve bağımsız bir devletin temellerinin atılması yabancılarla verilmiş imtiyazların kaldırılması, devletlerarası ilişkilerde eşitlik prensibinin benimsenmesi etkili olmuştur (Akyol, 2012).

2.1.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem

Cumhuriyet öncesi dönemde Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluşundan Islahat Fermanı'na kadar olan dönemde yabancıların taşınmaz edinimi yasaktır. Kapitülasyonlar dönemi olarak da adlandırılan bu dönemde, istisna niteliğindeki bazı fermanlar dışında yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz mal edinme haklarının olmadığı görülmektedir. 28.02.1856 tarihinde kabul edilen Islahat Fermanı'nda yabancılarla Osmanlı Devleti'nde toprak edinebilecekleri vaadinde bulunulmuştur (Fişek, 1950; Altuğ, 1976; Özkan, 1997).

Bu fermanla, yabancıların Osmanlı Kanun ve Nizamlarına tabi olmak ve vergi vermek şartıyla taşınmaz mal edinebilecekleri belirtilmiştir (Sargın,1997). Islahat Fermanı'ndaki bu vaat ile Türk hukukunda yabancılarla taşınmaz mal edinme hakkının tanınması konusunda ilk adım atılmıştır.

Islahat Fermanı'ndaki bu vaadin Osmanlı Devleti tarafından bir türlü hayata geçirilmemesi neticesinde İngiltere, Fransa, Avusturya, Rusya ve Prusya'dan oluşan

devletler kolektif bir nota vermiş ve Osmanlı Devleti'nde çeşitli şekillerde taşınmaz mal edinmiş vatandaşlarının karşı karşıya kaldıkları belirsizliği gidermek ve vatandaşlarının durumlarına somut çözümler bulmak amacıyla görüşme talep etmişlerdir (Altuğ, 1976; Özkan,1997; Levi, 2006; Sargın,1997). Osmanlı Devleti bu notaya karşılık olarak; Osmanlı Devleti'nin de ülke sınırları içerisinde yabancılara taşınmaz mal edinme hakkı tanımak istendiğini ancak bu hakkın, gerek zamanın gerekse Osmanlı Devleti'nin değişmiş olmasına rağmen aynen kalan kapitülasyonlar nedeniyle Osmanlı Devleti'nin karşılaştığı bazı sıkıntıların giderilmesi koşuluna bağlı olarak tanınabileceği belirtilmiştir. Her ne kadar Osmanlı Devleti'nin bu cevabı söz konusu notayı veren devletlerce olumlu karşılanmış olsa da kapitülasyonların etkisini azaltmaya yönelik bir çalışmanın özellikle yapılmadığı görülmektedir (Altuğ, 1976; Özkan,1997; Levi, 2006).

Islahat Fermanı'nın ardından Osmanlı döneminde 7 Safer 1284 Kanunu olarak bilinen 16 Haziran 1867 tarihli "Ecanibin Hakk-ı İstimlak Nizamnamesi" ve buna ek olarak çıkarılan protokol ile yabancı gerçek kişilere Osmanlı İmparatorluğu sınırlarında taşınmaz edinim serbestliği tanınmıştır. Bu kararnameyi kabul ve imza eden devletler ile Osmanlı Devleti vatandaşları arasında karşılıklı olarak arazi ve emlak satışı serbest bırakılmıştır.

Nizamname denilen ama aslında bir kanun hükmü taşıyan bu layihanın kabul sebebi Osmanlı topraklarında zenginlik ve bayındırlığın yaygınlaşmasına vasıta olmak olarak açıklanmıştı. Ayrıca yabancıların emlak sahibi olamamalarından doğan zorlukların ve bu yoldaki kötüye kullanımların ve şüphelerin ortadan kaldırılması amaçlanmaktaydı.

Bu kanununun Osmanlı Devleti tarafından kabul edilmesinde servetin artırılması, yabancılara izin verildiği takdirde talep de artacağından emlak fiyatlarının artması, yabancıların Osmanlı Devleti'nde kazandığı gelirlerini yine Osmanlı Devleti'nin sınırları içerisinde tutulması düşüncesi egemen olmuştur. Bu kanun ile tebaaya temsil sistemi kabul edilmiş (Altuğ, 1976; Özkan, 1997). ve yabancılarında vatandaşlar gibi taşınmaz mal edinme haklarının olduğu düzenleme altına alınmıştır. Kararnameye ekli protokole katılmamış olan devletlerin uyrukluğunda olan yabancıların gayrimenkul edinemeyeceği belirtmiştir (Levi,2006).

Yapılan düzenleme ile taşınmaz ediniminde serbestlik tanınmış olsa da hangi durumlarda sınırlama getirileceğine dair bazı tespitler yapılmıştır. Kutsal Hicaz bölgesinde yabancıların taşınmaz edinemeyeceği, Müslümanların yaşadığı bir mahallede hiç kimsenin taşınmazını gayrimüslime satamayacağı, satılacak yerin hemen yakınında cami, mescit gibi

bir dinî yapı veya Müslüman mezarlığı olamayacağı gibi sınırlamalar getirilmiştir. Gayrimüslimler taşınmaz edinmek istediklerinde belediyelerce ön soruşturma yapılmakta, gayrimüslim kişiye satılmak istenen taşınmazın cami, mescit, Müslüman mezarlığına bitişik veya yakın olup olmadığı araştırılmakta, hangi milletten olursa olsun bir kişinin veya bir ailenin bir yerde oturmasında stratejik bakımdan bir sakınca görülecek olursa durum güvenlik güçlerine bildirilmekte, Osmanlı vatandaşlarının ödemesi gereken bütün vergi ve harçlar aynı şekilde gayrimüslimlerce de ödenmekte idi. Yabancılara satılacak olan arazinin miktarı konusunda çok açık bir hüküm olmamakla birlikte 500 dönümü aşan edinimler için izin alma koşulu getirilmekteydi.

Yabancı gerçek kişilere tanınan bu hak yabancı tüzel kişilere tanınmamıştır. Ancak bu dönemde yerli tüzel kişilerin de taşınmaz edinme hakkı bulunmadığını belirtmek gerekmektedir.

Lozan Anlaşmasına kadar olan süreçte çıkarılan çeşitli hukuki düzenlemelerin bazı maddelerinde yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili hükümler vardır. Bunlardan ilki 1328/1912 tarihli “Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanun’dur”. Bu kanunla bütün tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Kanunun birinci maddesine göre hükümet ve belediye daireleri, cemiyetler, hükümetçe sözleşme veya şartname veya tüzükleri tasdik edilmiş olan Osmanlı ticaret, sanayi ve inşaat şirketleri taşınmazlara tasarruf edebileceklerdir. Ancak kanunla taşınmaz edinme hakkı yabancı tüzel kişilere tanınmamıştır. Kanunda taşınmaz edinme hakkı Osmanlı uyruğunda olan şirketler, cemaatler ve hayır müesseseleriyle sınırlı tutulmuştur. Ancak söz konusu kanunla yabancı tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınmamış olmasına rağmen Osmanlı Devleti’nde sayıları fazla olmasa da zaman zaman çıkarılan münferit irade ve fermanlarla padişahın ihsanı şeklinde yabancı tüzel kişilere gayrimenkul edinme hakkı tanındığı görülmüştür. Yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili bir diğer hukuki düzenleme 2 Ekim 1330/1914 tarihli “Kavanin-i Mevcudedden Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı Hakkındaki Kanun’dur. Bu kanunla bütün kanun ve nizamalarda eski anlaşmalara dayanan ve yabancılara tanınan mali, idari ve adli imtiyazlar feshedilmiştir.

Lozan öncesi üzerinde duracağımız son hukuki düzenleme 21 Rebiyülahır 1333/1915 tarihli “Memaliki Osmaniyede Bulunan Ecnebilerin Hukuk ve Vezayifi Hakkında Kanun-ı Muvakkat” dir. Bu kanun ile yabancılara ait taşınmazlara ilişkin davalarda Osmanlı Kanunlarının uygulanacağı ve uyuşmazlıkların Osmanlı mahkemelerinde görüşüleceği düzenlenmiştir.

2.1.1.1. Lozan Anlaşması

24 Temmuz 1923 tarihinde Lozan'da akdedilen ve T.B.M.M. tarafından 340 sayılı Kanun ile onaylanan Lozan Anlaşması Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinimi konusunda önemli bir dönüm noktası teşkil etmektedir. Bu anlaşma ile Safer Kanunu ile kabul edilen "tebaaya temsil" sistemini terk ederek "ahdi mütekabiliyet" (karşılıklılık) esasını kabul etmiştir.

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinimi konusu Lozan Anlaşmasının ekinde yer alan "İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename" de düzenlenmiştir. Yabancılara Türkiye'de taşınır mallar gibi taşınmaz edinme hakkı da tanınmış ve taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve diğer aynî hakların kullanımı karşılıklı işlem şartına bağlanmıştır. Bu durumda yabancılar taşınmazları satın alabilecek, bunlardan yararlanabilecek, mülkiyet ya da tasarruf hakkını başkalarına devredebileceklerdir. Bu mallar üzerinde malikin sahip olduğu satım, mübadele, bağışlama, vasiyet gibi bütün hakları kullanabileceklerdir.

Ayrıca yabancılar vasiyet, miras ya da bağışlama yoluyla gayrimenkullerin mülkiyetini elde edebileceklerdir. Bu açıdan Lozan'ın getirdiği düzenleme 1867 tarihli kanundan biraz daha ileri bir adım teşkil etmektedir. Çünkü Safer Kanunu tabiiyet ayrılığı sebebiyle yabancıya miras hakkı tanınmamıştır.

Lozan anlaşmasına bağlı İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Anlaşmanın 20. maddesinde sözleşmenin feshi düzenlenmiştir. Bu hükme göre, "Sözleşme 7 sene müddetli olup, sözleşmenin sona ermesinden 1 sene önce taraflardan herhangi biri tarafından feshi beyan edilmediği takdirde, hükümlerinin feshi tebliğ edilinceye kadar mer'i kalacak, fesih ancak tebliğden itibaren 1 senelik müddetin sona ermesinden sonra etkili olacaktır. Türkiye sözleşmeyi gerek devletlere, gerek devletlerden yalnız birine karşı fesih yetkisini haiz olacaktır." Türkiye bu maddeye dayanarak sözleşmeyi 1930 yılında feshederek yürürlükten kaldırmıştır.

2.1.1.2. 1921 Teşkilâtı Esasiye Kanunu

Kurtuluş savaşı döneminde, devletin işleyişine ilişkin genel kuralları ihtiva eden bir anayasa olan Teşkilatı Esasi'de birçok husus gibi yabancıların gayrimenkul edinmelerine ilişkin özel düzenlemeye de yer verilmemiştir. Anayasa'da bu yönde bir hükmün

bulunmaması, eksiklik olarak kabul edilmemektedir. Doktrinde, Osmanlı İmparatorluğunda yürürlükte olan mevzuatın bu dönem bakımından uygulama alanı bulacağı, dolayısıyla herhangi bir boşluktan bahsedilemeyeceği kabul edilmektedir.

Tablo 1. Yabancıların taşınmaz ediniminde cumhuriyet öncesi kanuni düzenlemeler

Yürürlük Tarihi	Kanun Adı	İlgili İçerik
28.02.1856	Islahat Fermanı	Yabancıların kanunlara tabi olmak ve vergi vermek şartıyla taşınmaz mal edinebilecekleri belirtilmiştir.
16 Haziran 1867	Ecanibin Hakk-ı İstimlak Nizamnamesi	Yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinim serbestliği tanınmıştır.
16 Şubat 1912	Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanun	Bütün tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır.
2 Ekim 1914	Kavanin-i Mevcudedden Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı Hakkındaki Kanun	Yabancılara tanınan mali, idari ve adli imtiyazlar feshedilmiştir.
23 Şubat 1915	Memaliki Osmaniyede Bulunan Ecnebilerin Hukuk ve Vezayifi Hakkında Kanun-ı Muvakkat	Yabancılara ait tüm taşınmaz davaları Osmanlı tebaası ile ilgili olmasa dahi Osmanlı mahkemelerinde görülecek ve Osmanlı Kanunları uygulanacaktır.
24 Temmuz 1923	Lozan Antlaşması	Karşılıklılık esası kabul edilmiş, Yabancılara Miras hakkı tanınmıştır.

2.1.2. Cumhuriyet Dönemi

Cumhuriyetin ilanından önce, kapitülasyonlar kaldırılmış, Cumhuriyetin kurulmasından sonra ise, yüzünü batıya çeviren Türkiye Cumhuriyeti, uluslararası hukukun öngördüğü ilkeler çerçevesinde, yabancıların ülkede bir kısım haklardan yararlanabilmesi yönünde düzenlemeler yapmıştır.

2.1.2.1. 03.03.1924 Tarih ve 431 Sayılı Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun

431 sayılı Kanun hanedana mensup şahısların Türkiye’de taşınmazlar üzerinde tasarruf haklarını kaldırmış ve mallarının tasfiye edilmesini kararlaştırmıştır. Bu kişilerin Türkiye’de yeniden taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştır. Kanunun 7. maddesinde hanedan mensuplarının mallarını 1 yıl içinde hükümetin kontrolü altında tasfiye etmelerini, tasfiye

etmedikleri takdirde bunun Hükümetçe yapılacağını ve bedellerinin kendilerine verileceğini hükme bağlamıştır.

Kanunun 8. maddesi ile de Osmanlı İmparatorluğunda padişahlık etmiş kimselerin Türkiye Cumhuriyeti arazisi dahilinde ki tapuya kayıtlı taşınmazların Hazineye intikal ettiği kabul edilmiştir (Akyol, 2012).

2.1.2.2. 1924 Anayasası'nda Taşınmaz Edinme Hakkı

1924 tarihli Teşkilât-ı Esasiye Kanunu'nda mülkiyet hakkına ilişkin hükümde menkul gayrimenkul ayrımı yapılmaksızın, mülkiyet ve mirasın Türklerin tabii haklarından olduğu hükme bağlanmıştır. Bu düzenleme ile vatandaşlık bağı ön plana çıkarılmış ve Türkiye Cumhuriyetine vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkesin mülkiyet ve miras hakkı anayasal güvenceye alınmıştır.

Yabancıların mülkiyet ve miras hakları anayasal güvence altına alınmamış olmasına rağmen, bunların Türkiye'de mülkiyet ve miras haklarından yoksun oldukları sonucuna varılamaz. Çünkü Türkiye'nin imzaladığı bir kısım anlaşmalarda, yabancıların gayrimenkul edinmelerinin düzenleme altına alındığı görülmektedir. Anayasa'da yer alan düzenlemeden çıkarılacak sonuç, yabancıların Türkiye Cumhuriyeti devleti sınırları içerisinde taşınmaz edinmesine taraftar olunmamasıdır. Bununla birlikte, yabancılar, her nasılsa mülkiyet hakkını elde etmişler ise, bu hakkın dokunulmaz olduğu 71. maddede hükme bağlanmıştır.

2.1.2.3. Köy Kanunu

Halen yürürlükte olan 18.03.1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanunu, yabancıların köylerde ikamet etmelerini arzu etmemiş yalnızca İçişleri Bakanlığının özel izni ile köylerde ikamete müsaade etmiştir. 07.03.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılan Köy Kanunu'nun 87. maddesi ile yabancıların köylerde arazi ve emlak almaları yasaklanmıştı. Ancak kanununda zaman içinde bir kısım değişiklikler yapılarak, yabancıların köylerde gayrimenkul edinmelerinin önü açılmıştır.

2.1.2.4. İkamet Mukavelenamesi Akdedilmeyen Devletlerle Yapılacak Muvakkat Mukavelename Hakkında Kanun

Lozan Anlaşması ve buna bağlı olarak imzalanan İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Sözleşme' ye göre, yabancıların gayrimenkuller üzerindeki hakları karşılıklılık şartına bağlanmıştır. Ancak sözleşmeye taraf olmayan devlet vatandaşlarının durumuna ilişkin Türk hukukunda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu kanun, mevzuattaki boşluğu doldurmak amacı ile kabul edilmiştir. Kanuna göre, "Herhangi bir ecnebi Devletle kati ikamet mukavelenamesi akit ve tatbik edilinceye kadar İcra Vekilleri Heyeti o devletle iki seneyi tecavüz etmemek üzere ve en ziyade müsaadeye mazhar millet muamelesi esasına göre muvakkat ikamet itilafı akdine mezundur." Hükümden de anlaşıldığı gibi, kanun Bakanlar Kurulu'na geçici ikamet itilafı yapma yetkisi vermiştir. Yani, yabancı bir devlet ile ikamet sözleşmesi yapıncaya kadar, bu kanunda yer alan imkandan yararlanılabilecek, hükümet, en fazla gözetilen ulus esasına binaen geçici ikamet anlaşması imzalayabilecektir. Kanunda 1934 yılında 2453 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle, kesin ikamet sözleşmesi yapmak için görüşmelere başlanmış, ülkeler ile yapılmış geçici ikamet anlaşmalarını uzatma imkânı tanınmıştır.

2.1.2.5. 2644 Sayılı Tapu Kanunu

22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanununun 3., 35. ve 36. maddeleri, yabancıların gayrimenkul edinmeleri ile ilgilidir. Kanun, yabancıların gayrimenkuller üzerindeki haklardan yararlanabilmeleri, Lozan Barış anlaşmasında temelleri atılan karşılıklı işlem ve sınırlayıcı kanun hükümlerine riayet esasına bağlamıştır. Bu kanunda zaman içerisinde; 21.06.1984 tarih ve 3029 sayılı Kanun, 23.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun, 02.04.1986 tarih ve 3278 sayılı Kanun, 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanun, 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanun ve en son olarak da 18.05.2012 tarihinde 6302 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmıştır.

2.1.2.6. 1961 Anayasası'nda Yabancıların Taşınmaz Edinme Hakkı

1960 ihtilalinden sonra yeni anayasanın hazırlanmasına kadar olan sürece ilişkin yapılan geçici düzenlemede yabancıların gayrimenkuller üzerindeki haklarına ilişkin olarak 1924 Anayasası'nın kabul ettiği sistemin muhafaza edildiği hükme bağlanmıştır.

Anayasanın “Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler” başlığını taşıyan üçüncü bölümünde mülkiyet ve miras hakkı ele alınmıştır. Buna göre, “Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükmünü içermektedir. Görüldüğü üzere Anayasa, mülkiyet ve miras hakkı bakımından vatandaş ile yabancıların eşitliği prensibini kabul etmiştir. Tâbi ki, mülkiyet ve miras hakkı, vatandaşlar bakımından kısıtlanabileceği gibi, yabancılar için de kısıtlanabilecektir. Bu bağlamda, “Temel Hak ve Ödevleri” düzenleyen ikinci kısmın “Yabancıların Durumu” kenar başlığını taşıyan 13. maddesinde; “Bu kısımda gösterilen hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak, kanunla sınırlanabilir” hükmüne yer verilmiştir.

2.1.2.7. 1982 Anayasası'nda Yabancıların Taşınmaz Edinme Hakkı

Halen yürürlükte bulunan 1982 Anayasası taşınmaz mal edinimi açısından incelendiğinde Anayasanın bazı maddelerinde “her Türk” ifadesi yer alırken, bazı maddelerinde “herkes” ifadesi veya “yabancılar” ifadesinin kullanılmakta olduğu görülmektedir. Bu ifadelerin kullanılış amacını göz önüne alırsak, kişilerin temel hak ve yükümlülüklerini düzenleyen maddelerde “her Türk” ifadesinden Türkiye Cumhuriyeti'ne vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişileri, “yabancılar” ifadesinden sadece yabancıları, “herkes” ifadesinden ise vatandaş-yabancı ayırımı yapılmaksızın herkesin anlaşılması gerektiği açıktır.

Tablo 2. Yabancıların taşınmaz edinimindeki cumhuriyet sonrası kanuni düzenlemeler

Yürürlük Tarihi	Kanun Adı	İlgili İçerik
03.03.1924	Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cum. Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun	Hanedan mensuplarının gayrimenkulleri tasfiye edilmiştir.
20.04.1924	1924 Anayasası'nda Taşınmaz Edinme Hakkı	Türkiye'nin imzaladığı bir kısım anlaşmalarda, yabancıların gayrimenkul edinmelerinin düzenleme altına alındığı görülmektedir. Yabancıların ülkemiz sınırları içerisinde taşınmaz edinmesine taraftar olunmamasına rağmen bu hakkın dokunulmaz olduğu 71. maddede hükme bağlanmıştır.
7.04.1924	Köy Kanunu	Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi ve emlak almaları yasaklanmıştır.
1.08.1931	İkamet Mukavelenamesi Akdedilmeyen Devletlerle Yapılacak Muvakkat Mukavelename Hakkında Kanun	Bakanlar Kurulu'na geçici ikamet itilafı yapma yetkisi vermiştir. Yani, yabancı bir devlet ile ikamet sözleşmesi yapıncaya kadar, bu kanunda yer alan imkandan yararlanılabilecek, hükümet, en fazla gözetilen ulus esasına binaen geçici ikamet anlaşması imzalayabilecektir.
29.12.1934	2644 Sayılı Tapu Kanunu	Yabancı gerçek kişilere, bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklerde ve arazilerde edinim olanağı ve karşılıklılık ilkesi tanınmıştır.
20.07.1961	1961 Anayasası'nda Yaban. Taş. Edinme Hakkı	Bu kısımda gösterilen hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak, kanunla sınırlanabilir.
9.10.1982	1982 Anayasası'nda Yabancıların Taşınmaz Edinme Hakkı	Sınırlama kanunla yapılmalı Yapılacak sınırlama milletlerarası hukuka uygun olmalıdır.

1982 Anayasası'nda herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu ifadesi yer almaktadır. Bu ifade uluslararası metinlerde de benimsenen vatandaş-yabancı eşitliği prensibinin Türk hukukunda da kabul edildiğini göstermektedir. Uluslararası metinlerde de kabul edildiği gibi hakkın tanınması demek, bu hakkın kullanımına sınır getirilmeyeceği anlamını taşımamaktadır. Devletler yabancılar bakımından mülkiyet hakkının kullanımına ilişkin bir takım sınırlamalar getirebilecektir. Anayasa'nın 16. maddesinde yer alan temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceğine ilişkin hükümden hareket edildiğinde, Anayasa'da herkes için tanınan haklarda, kanun koyucu herhangi bir sınırlamaya gitmez ise, tanınan haklardan yabancılar da vatandaşlar gibi eşit şekilde yararlanabileceklerdir sonucuna varılmaktadır. Bu sonuç, mülkiyet hakkı bakımından da geçerlidir.

Uluslararası hukukta, vatandaş-yabancı ayrımı yapılmaksızın, devletlerin mülkiyet hakkına “keyfi olmamak” şartıyla sınırlama getirebileceği esası benimsenmiştir.

Anayasa'nın “Yabancıların Durumu” başlığını taşıyan 16. maddesinde “Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir” hükmü kabul edilmiştir. Genel prensip bu şekilde tespit edildikten sonra, her bir hakkı düzenleyen hükümde de, haktan yararlanacakların kapsamı ayrı ayrı tespit edilmiştir. Yalnızca Türk vatandaşlarının yararlanacakları haklar söz konusu ise, “her Türk”, “vatandaşlar” gibi ifadeler yer almıştır. Bu gibi durumlarda kanun koyucu, yabancıların bu haklardan yararlanmasını istememektedir. Mükellefiyetler bakımından da benzer bir düzenleme kabul edilmiştir. Örneğin, vatan hizmeti ile ilgili olarak “Vatan hizmeti, her Türkün hakkı ve ödevidir” ifadesine yer verilmiştir. Dolayısıyla, haklardan yararlanma veya mükellefiyet altına girme hususunda da vatandaşlar ile yabancılar arasında farklılıklar yaratılmaktadır.

Anayasa'nın yukarıda zikredilen 35. ve 16. maddelerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda, Türk hukukunda yabancıların mülkiyet hakları bakımından kabul edilen temel ilkeleri tespit etmek mümkündür. Buna göre, mülkiyet hakkı bakımından prensip, vatandaş ile yabancıların eşitliği, istisna ise sınırlamadır. Türk hukukunda, menkul mülkiyeti bakımından vatandaş ile yabancıların eşitliği ilkesinden ayrılma gereği duyulmamasına rağmen, gayrimenkul mülkiyeti bakımından bir kısım sınırlayıcı hükümlere yer verilmiştir. Anayasa'da tanınmış bir hakkın yabancılar bakımından sınırlanabilmesi bir kısım Anayasal ilkelere uygun yapılmasına bağlanmıştır. Bu ilkeler;

- Sınırlama kanunla yapılmalı
- Yapılacak sınırlama milletlerarası hukuka uygun olmalıdır.

Türk hukukunda, yabancıların gayrimenkuller üzerindeki haklardan yararlanabilmelerine getirilen sınırlamalar nazara alındığında öngörülen Anayasal ilkelere önemli ölçüde uyulduğu görülmektedir. Şöyle ki, sınırlamalar, yukarıda ana hatları ile ifade etmeye çalıştığımız milletlerarası hukukta kabul edilen temel ilkelere, yani “keyfi olmama” ilkesine uygun yapılmaktadır. Sınırlayıcı kanuni hükümlerle ilgili olarak, özellikle, yabancıların gayrimenkuller üzerinde mülkiyet veya diğer sınırlı aynı haklardan yararlanabilmelerini karşılıklılık ilkesine bağlayan ve yürürlükten kaldırılan hüküm (Tapu Kanunu) ile karşılıklılık ilkesinin kapsamı hususunda tartışmalar bulunmaktadır (Aybay; Aybay, vd 2000; Çelikel, Gelgel, vd 2011; Levi,2006).

2.2. 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nda Günümüze Kadar Yapılan Değişiklikler

2.2.1. 22.12.1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu

Öncelikle anılan Kanunun konumuz ile ilgili 35. ve 36. maddeleri üzerinde durulacaktır. Buna göre;

“Madde 35 – Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla 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 izniyle sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretiyle veya mensup mirasçı sıfatıyla yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedele çevrilir” hükmündedir.

Bu hükümler ile yabancıların mülk edinimine ilişkin temel ilkeler düzenlenmiştir. Cumhuriyet döneminde yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili ilk kanuni düzenleme 22.12.1934 tarihli Tapu Kanunu ile yapılmıştır. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan düzenleme ile diğer kanunlarda yer alan sınırlamalar baki kalmak şartıyla ve karşılıklılık esası gereğince sadece yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinebilecekleri hüküm altına alınmış, ancak yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme hakkına değinilmemiştir.

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

Tapu Kanunu'nda yapılan düzenleme ile yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi düzenlenirken yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimine değinilmemiştir.

Ayrıca 35. maddede bahsedilen kanuni sınırlamalar ve 36. maddedeki “bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin” ifadesi ile 442 sayılı Köy Kanunu'na atıfta bulunulmuştur. 18.03.1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun (RG. T. 7.04.1924, S. 68) 87. maddesinde yabancıların taşınmaz mal edinme hakkına bir

sınırlama getirilmiş ve söz konusu madde; “Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde bulunan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve eşhası hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur” denilmek suretiyle yabancı gerçek kişilerin yanı sıra, yabancı tüzel kişilerin de en küçük idari birimi olan köylerde taşınmaz mal edinemeyecekleri düzenleme altına alınmıştır.

2.2.2. 21.06.1984 Tarih ve 3029 Sayılı Kanun

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

3029 sayılı Kanun (2644 Sayılı ve 22.12.1934 Tarihli Tapu Kanunu’nun 35. maddesi ile 422 Sayılı ve 18.03.1924 Tarihli Köy Kanunu’nun 87. maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkına Kanun, RG. T. 28.06.1984, S. 18445) ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesine ek bir fıkra eklenmiştir. Madde metnine eklenen bu fıkra ile Bakanlar Kurulu’na kanunda esas alınan mütakabiliyet şartına istisna getirebilme ve uygulamaya ilişkin esasları tespit etme yetkisi verilmiştir.

Bu ek fıkra ile (Söz konusu istisnadan yararlanacak devletler; Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar) söz konusu kanunlardaki mevcut düzenlemelere istisnalar getirilmiş, yabancı gerçek kişilere, şirketlere ve cemiyetlere, karşılıklılık esası aranmaksızın, Bakanlar Kurulu Kararıyla köylerde dahil, birçok yerde toprak edinmelerine olanak sağlanmıştır.

Söz konusu Kanun “karşılıklılık ilkesinin ihlali” gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi’nin 13.06.1985 tarih ve 1984/14E. ve 1985/7 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir (Sargın, vd. 1997).

Tablo 3. 2644 sayılı tapu kanunundaki yabancıların taşınmaz edinimine dair yasal düzenlemeler

Res. Gaz. Yayın Tarih Ve Sayısı	Kanun Adı	İlgili İçerik
07/07/1924 Res.Gaz.Say: 68	442 Sayılı Köy Kan.	Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler köylerde arazi ve emlak almaları yasaklanmıştır.
22/12/1934 Res.Gaz.Say: 2891	2644 Sayılı Tapu Kan.'nun 35. ve 36. maddesi	Yabancı gerçek kişiler, bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve arazilerde edinim olanağı ve karşılıklılık ilkesi tanınmıştır.
28.06.1984 Res.Gaz.Say: 18445	3029 Say. Kan. (Tapu Kan. 35. Mad., Köy Kan. 87. Mad.)	Bakanlar Kurulu'nun uygun göreceği yabancı ülke halkına mütekabiliyet şartı aranmaksızın köylerde, Bakanlar Kurulu'nun uygun göreceği bölge ve illerde arazi ve emlak alabilme imkanı tanınmıştır.
06.05.1986 Res.Gaz.Say: 19099	3278 Sayılı Kanun (Tapu Kan., Md.35; Köy Kan. Md.87)	Mütekabiliyet şartı aranmadan yabancılara mülk edinme hakkı tanınmıştır.
19.07.2003 Res.Gaz.Say: 25173	4916 Sayılı Kanun (Köy Kan. 87. Maddesi)	Yabancı gerçek kişilerin köy arazilerinde taşınmaz edilmeleri yasağı kaldırılmıştır.
07.01.2006 Res.Gaz.Say: 26046	5444 Sayılı Kanun (Tapu Kanun 35. Maddesi)	Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilme imkanı ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde 5'i geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.
15.07.2008 Res.Gaz.Say: 26937	5782 Sayılı Kanun (Tapu Kan. 35. ve 36. Maddeleri)	Yabancı uyruklu gerçek kişilere merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün %10'una kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilme imkanı. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir.
18/05/2012 Res.Gaz.Say: 28296	6302 Sayılı Kanun (Tapu Kan. 35. ve 36. Maddeleri)	Kanuni sınırlamalara uyulması kaydı ile uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün % 10'unu aşmayacaktır.

2.2.3. 22.04.1986 Tarih ve 3278 Sayılı Kanun

Madde 35 ek fıkralar – Ancak, milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyuğundaki gerçek kişilerin müteakabiliyet şartından istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulu'nca tespit edilir.

Ayrıca bu alım - satımlarda satış bedelinin % 25'ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu Yetkilidir.

Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli iptal kararının ardından 22.04.1986 tarih ve 3278 sayılı Kanun (2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile 422 Sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine İkişer Fıkra Eklenmesi Hakkına Kanun, RG. T. 06.05.1986, S. 19099) ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine birer ek fıkra eklenmiştir. Bu ek fıkralar ile milli menfaat ve/veya milli ekonominin gerektirdiği durumlarda, söz konusu maddelerde düzenleme altına alınmış mevcut şartların, hangi devlet ve/veya hangi devlet vatandaşlarına uygulanmayacağına tespiti Bakanlar Kuruluna bırakılmıştır.

Sözkonusu Kanununun 1. ve 2. maddelerinin birinci fıkraları Anayasaya aykırı olduğundan Anayasa Mahkemesi tarafından 09.10.1986 tarihinde 1986/18E. ve 1986/24 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir (Sargın, vd.1997).

2.2.4. 03.07.2003 Tarih ve 4916 Sayılı Kanun

03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanununun 19. maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir.

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

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

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulu'nun iznine tâbidir. Kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanunî miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulu'nun 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.”

4916 sayılı Kanun ile yapılan yeni düzenlemede de genel şartlar olan sınırlayıcı hükümler ve karşılıklılık koşulları korunmuştur. Bu hükümler saklı kalmak şartıyla yabancı uyruklu gerçek kişilerin yanında ilk kez yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan ticaret şirketlerinin de ülkemizde taşınmaz edinimine izin verilmiştir. 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesinin yürürlükten kaldırılması ile birlikte köylerde gerek yabancı gerçek kişilerin gerekse yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimi mümkün hale gelmiştir. Ayrıca 1934 tarihli Tapu Kanunu'nun mülga 36. madde hükümleri bu düzenleme ile birlikte 35. maddede yeniden düzenlenmiştir.

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

2.2.5. 29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanun

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

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

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

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

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

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

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri

alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kurulu'na verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kurulu'na sunulur.

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

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

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

29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanun'un Geçici Madde 2- Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Millî Savunma Bakanlığı tarafından en geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir.

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

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

5444 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme ile kanuni sınırlamalara uyulması ve karşılıklılık ilkesi korunurken Anayasa Mahkemesi iptal kararları göz önünde

bulundurulacak yabancıların taşınmaz edinebilecekleri alanların işyeri ve mesken olarak kullanılmak üzere ve imar planlı alanlarda edinim zorunluluğu getirerek edinilebilecek alanların sınırlarını çizilmiştir. Yabancılar için sınırlı aynı hak tesisine (oturma hakkı, üst hakkı, geçit hakkı, mecra hakları, kaynak hakkı vb.) ilk kez yer verilmiş ve bunun sınırları da aynı koşullara bağlanmıştır. Kanunun getirdiği bir diğer yenilik ise edinilebilecek alan sınırının 2.5 hektar olarak belirlenmesi ve bu sınırı 30 hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu'nun yetkilendirilmesidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan ticaret şirketleri bir önceki kanun ile sınırsız olarak taşınmaz edinebiliyorken bu düzenleme ile tüzel kişilerin taşınmaz edinimi sınırlandırılmış ve yalnızca özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimine izin verilmiştir. Söz konusu özel kanunlar 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu'dur.

Karşılıklılık ilkesi benimsenmiş olsa da karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durumun esas alınacağı belirtilmiş ve yabancı ülkelerin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esası benimsenmiştir.

5444 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesi'nin 11.04.2007 tarih 2006/35 E. ve 2007/48 sayılı Kararı ile Kanunun 1. maddesiyle yeniden düzenlenen 2644 sayılı 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, doğuracağı hukuksal boşluğun kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden bu tümcenin ve bölümün iptaline ve kararın Resmî Gazetede yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine karar vermiştir.

2.2.6. 03.07.2008 Tarih ve 5782 Sayılı Kanun

Madde 35- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı

harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kurulu'na verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kurulu'na sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığı'nca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığı'nca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir."

Madde 2- 2644 sayılı Kanun'un 36. maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

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

18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askerî yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı kanununun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genel Kurmay Başkanlığı'nın ya da yetkilendireceği komutanlıkların,

özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.

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

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

Madde 3 – "2644 sayılı Kanun'a aşağıdaki geçici madde eklenmiştir."

Geçici Madde 3 "İlgili kurum ve kuruluşlar, bu kanunun 35. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkra da belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.

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

Yapılan değişiklik ile birlikte 5444 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 7 ve 8. fıkraları değiştirilmiş ve bu değişiklikle birlikte yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinebilecekleri alan İl ve ilçe bazında imarlı alanların yüzde onu olarak belirlenmiştir. Daha önce 35. madde ile düzenlenen yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimine ve sınırlı aynî hak tesisine imkan tanınmıyorken yapılan yeni düzenleme bu duruma hem 36. madde olarak ayrı bir maddede yer verilmiş hem de Yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlere ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak edinme hakkı tanınmıştır. Edinilen taşınmazın bu madde hükümlerine

aykırı kullanımının tespit edilmesi durumunda da tasfiye sürecinin işletileceği hükmüne yer verilmiştir.

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

Anayasa Mahkemesi söz konusu maddeleri kanunda öngörülen sınırlamanın işlevsiz hâle getirildiği, sınırı aşan iktisapların akıbeti konusunda açıklık içermemesi nedeniyle belirsizliklere yol açtığı ve yabancı gerçek kişilere kanunda öngörülen geçiş sürecinde sınırsız bir şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinme olanağı tanıdığı gerekçeleri ile Anayasa'nın 2. maddesine aykırı bularak iptal etmiştir.

Tablo 4. Tapu kanunundaki yabancıların taşınmaz edinimine dair yasal kısıtlamalar

Tarih	Kanunun Adı	İmarlı -İmarsız	Kullanım Amacı	Kısıtlama Miktarı
07.01.2006	5444 Sayılı Kanun (Tapu Kanun 35. Maddesi)	İmarlı	İşyeri-Mesken	İl Yüzölçümünün % 5
15.07.2008	5782 Sayılı Kanun Tapu Kan. 35. Ve 36. Maddeleri	İmarlı	İşyeri-Mesken	İlçe Sınırlarında İmarlı Alanların % 10
18.05.2012	6302 Sayılı Kanun Tapu Kan. 35. Ve 36. Maddeleri	İmarlı-İmarsız	İşyeri-Mesken-Arsa Vs.	Özel Mülkiyete Konu Alanların %10

3. BULGULAR VE DEĞERLENDİRME

3.1. 18.05.2012 Tarih ve 6302 Sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun İncelenmesi

3.1.1. Genel Değerlendirme

Yabancıların ülkemizden taşınmaz ediniminin tarihsel gelişim içerisindeki seyrini, Anayasa Mahkemesi'nin yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili yapılan düzenlemelere ilişkin iptal kararlarını ve iptal kararlarının gerekçelerini incelemek, mevcut düzenlemeyi değerlendirmek açısından oldukça önemli olduğundan bir önceki bölümde bunlar detaylı bir şekilde irdelenmiştir. Bu bölümde ise yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili yapılan en son yasal düzenleme olan 6302 sayılı Kanun farklı yönleriyle ele alınacaktır.

18.05.2012 tarihinde 28296 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile yabancı gerçek kişilerin ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimini düzenleyen 35. madde ve yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimini düzenleyen 36. madde yeniden düzenlenmiştir.

6302 sayılı Kanun metnine bakacak olursak;

“Madde 1 – 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 35 – Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

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

hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehini tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

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, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

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

Tablo 5. Yürürlükteki kanun öncesi ve sonrası taşınmaz edinebilen ülke sayıları

	6302 sayılı kanun öncesi	6302 sayılı kanun sonrası	Not
Koşulsuz taşınmaz edinebilen ülke sayısı	61	183	
Taşınmaz edinmeyen ülke sayısı	47	10*	*BM üyesi ülkeler baz alındığında
İzinle taşınmaz edinebilen ülke sayısı	29	-	
İkamet koşuluyla taşınmaz edinebilen ülke sayısı	11	-	

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

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

“Madde 2 – 2644 sayılı Kanun’un 36. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Madde 36 – 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 28. 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. maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığı’nın 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 rehini tesisinde, taşınmaz rehininin 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 Bakanlığı'na 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.” hükmündedir.

6302 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikte öncelikle vurgulanması gereken konu; daha önceki değişikliklerde olduğu gibi kanunun belli fıkralarında yenileme yapmak yerine maddelerin tamamen baştan düzenlenmiş olmasıdır. Yapılan bu köklü düzenlemenin temelinde değişen uluslararası koşullar, ülkemizin siyasi ve ekonomik ihtiyaçları, Anayasa Mahkemesi iptalleri gibi çok çeşitli sebepleri bulunmaktadır. Ancak, her ne kadar Anayasa Mahkemesi kararları değişiklik sebeplerinden birisi olsa da kanun koyucunun bazı maddelerde düzenleme yaparken daha önceki düzenlemelere ilişkin Anayasa Mahkemesi kararlarındaki iptal sebeplerini göz önünde bulundurarak hareket ettiği, bazı maddelerde Anayasa Mahkemesi'nce tekrar iptale konu olabilecek düzenlemeler yaptığı görülmektedir.

6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile birlikte en çok dikkat çeken ve önem arz eden hususlardan birisi, bir diğer deyişle kırılma noktalarından birisi, yabancıların taşınmaz ediniminde 1923 tarihli Lozan Antlaşması'ndan itibaren esas alınmış olan “mütekabiliyet” ilkesine son verilmiş olmasıdır. Uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bu prensibin kaldırılması ile birlikte Türkiye tek taraflı olarak topraklarını yabancılara açmış olmakta, ancak muhatap ülkeden aynı karşılığı görememektedir.

Anlamsal açıdan mütekabiliyet kavramı; bir devlet vatandaşının yabancı bir devlette belli bazı haklardan yararlanabilmesinin, söz konusu yabancı devlet vatandaşlarının da,

kişinin vatandaşı olduğu devlette aynı haklardan yararlanmasına bağlı olmasını ifade etmektedir. Yani uygulamada kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esasına dayanmaktadır. Örneğin bir devlet kendi ülkesinde vatandaşlarına ve Türk vatandaşlarına sadece bina mülkiyeti hakkı veriyorsa, bu devletin vatandaşları da Türkiye’de sadece bu haktan yararlanabilecek, bunun dışında bir edinime, örneğin arsa mülkiyeti edinimine izin verilmeyecektir.

Mütekabiliyet ilkesi Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın başlangıç kısmında yer alan çağdaş milletler topluluğunun eşit haklara sahip sükjesi olarak hareket etme vurgusundan ve uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracı olması açısından önem arz etmekteyken bu kuralın esas alınmasından vazgeçilmiş olması konuyu salt mülkiyet sorunu olmaktan çıkarmaktadır.

6302 sayılı Kanun ile yabancıların ülkemizden taşınmaz edinimi hususunda karşılıklılık esasından vazgeçilerek bunun yerine Bakanlar Kurulu’na ülkemizden taşınmaz edinebilecek ülkeleri belirleme yetkisi verilmiştir. Bakanlar Kurulu’na bu yetki kanuni sınırlamalara uymak ve uluslararası ikili ilişkiler ile ülke menfaatlerinin gerektirdiği halleri göz önünde bulundurarak belirleme yetkisi verilmiştir. Ancak Bakanlar Kurulu’na verilen bu yetkinin sınırları objektif kıstaslarla sınırlanamamıştır. Bu da düzenleme yapılırken daha önceki Anayasa Mahkemesi iptal kararlarının göz ardı edildiğini göstermektedir.

Bakanlar Kurulu bu yetki doğrultusunda Dışişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarının görüşlerini de alarak 25.06.2012 tarihinde 2012/3504 sayılı Kararı ile ülkemizden taşınmaz edinebilecek ülkeleri ve edinim şartlarını içeren listesini yayınlamıştır. Bu liste uyarınca 183 ülke vatandaşına, mütekabiliyet şartı olmaksızın, ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinme hakkı tanınmıştır. Bakanlar Kurulu’nun ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimine izin verilen ülkelere ilişkin listesi, uluslararası ilişkiler ve ülke güvenliği nedenleriyle “gizli” ibareli olarak çıkarılmış ve sadece ilgili kurumlara gönderilmiş olduğundan listeye ulaşılammamaktadır.

6302 sayılı Kanun’un 18.05.2012 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ancak Bakanlar Kurulu Kararı 25.06.2012 tarihinde çıkarılmıştır. Bu nedenle bu iki tarih aralığında uygulamada bir boşluk olmuştur. Bu aralıkta uygulamaya yön vermek amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce, tüm tapu müdürlüklerine yabancılara

ilişkin işlem taleplerin bekletilmesi talimatı verilmiş ve bu tarih aralığında tüm işlem talepleri bekletilmiştir.

Her ne kadar Bakanlar Kurulu'nca taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine izin verilen ülkeleri bilmemiz mümkün olmasa da genel olarak değerlendirme ve karşılaştırma yapabilmek için 6302 sayılı Kanun'dan önce karşılıklılık ilkesi çerçevesinde ülkemizden taşınmaz edinebilen, taşınmaz edinmeyen ve şartlı edinebilen ülkeleri incelememiz gerekmektedir. Yukarıda da belirtildiği üzere Bakanlar Kurulu'nca belirlenen listeye gizli olduğu için ulaşmak mümkün olmamış sadece daha önceki uygulamada karşılıklılık ilkesi çerçevesinde ilgili idarelerce belirlenen ülke vatandaşlarını içeren ekteki listelere ulaşılabilmektedir. Bu nedenle tek tek ülke bazlı değerlendirme yapılması mümkün olmasa da genel bir değerlendirme yapılabilecektir. Bu listeler:

- a. Taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında tam karşılıklılık bulunan ülkeler,
- b. Taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülkeler,
- c. Vatandaşları, taşınmaz edinimi izne tabi ülkeler,
- d. Vatandaşları, geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla taşınmaz edinebilen ülkelerdir.

Ekte yer alan bu listeler Dışişleri Bakanlığı'nca karşılıklılık esasına dayalı olarak düzenlenmiş dinamik listelerdir. Yani düzenlendiği haliyle bırakılmayıp değişen koşullarda ülkemizin ikili ilişkilerine paralel olarak güncellenebilen listelerdir. Yeni düzenleme ile ülkeleri belirleme yetkisinin Bakanlar Kurulu'na bırakılma düşüncesinin temelinde de bu gerekçe olduğu söylenmektedir. Yani ülkemizin değişen ekonomik ve siyasi ihtiyaçları doğrultusunda ülkemizden taşınmaz edinebilecek ülkelere hızla müdahale edilebileceği, gerektiğinde kısıtlama ve durdurma işleminin hızla devreye sokulabileceği bir sistem benimsendiği belirtilse de önceki uygulama ile bu dinamizmin daha kolay sağlanabileceği açıktır.

Bu listeleri mevcut uygulamada Bakanlar Kurulu'nca taşınmaz edinimine izin verilen 183 ülke ile karşılaştıracak olursak; ekte A listesi olarak adlandırılan ve taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında tam karşılıklılık bulunan yani herhangi bir şart ve kısıtlamaya tabi olmaksızın ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilen ülkelerin sayısı 61, taşınmaz edinimi izne tabi ülkelerden oluşan C listesinde bulunan ülkelerin sayısı 29, geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla taşınmaz edinebilen ülkelerden oluşan D

listesinde ise 11 ülke bulunmaktadır. Yani karşılıklılık şartı gözetilerek edinimine izin verilen ülkeler ile edinimi belli izin ve şartlara bağlanmış olsa da taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilen ülkelerin toplam sayısı 101'dir. Buna karşılık 6302 sayılı Kanun gereğince çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı ile ülkemizden taşınmaz edinimine izin verilmiş ülke sayısı 183'tür. Bu da gösteriyor ki vatandaşlarımıza taşınmaz edinme hakkı tanımayan, taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülkeler B listesindeki 47 ülkenin büyük kısmına Bakanlar Kurulu'nca taşınmaz edinim izni verilmiştir. 6302 sayılı Kanun ile birlikte taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülkeler de dahil olmak üzere ülkemizden taşınmaz edinimi konusunda henüz ülkemizden herhangi bir şekilde taşınmaz talebi olmadığından hiçbir listede bulunmayan 34 ülkenin çoğuna da ülkemizden taşınmaz edinebilme olanağı sağlanmış durumdadır (Yavuz, Bıyık, 2007).

Başka bir değerlendirme ile B listesinde bulunan ve ülkemizden taşınmaz edinimi mümkün olmayan ülke sayısı 47 iken son düzenleme ile bu sayı 10'a düşürülmüştür (Birleşmiş Milletlere kayıtlı olan 193 ülke baz alındığında). Bakanlar Kurulu'nca belirlenen 183 ülkenin hangi ülkeler olduğu Kararın gizliliği nedeniyle bilinmiyor olsa da sayısal değerlendirme yapıldığında tablo oldukça açık bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

Karşılıklılık şartı söz konusu olmadığı için ülkemizden taşınmaz edinimine izin verdiğimiz ülkelerin birçoğunda vatandaşlarımız taşınmaz edinmemekte veya belli şartlara tabi olarak taşınmaz edinebilmektedir. Bu da uluslararası platformda vatandaşlarımızın hak ve menfaatlerini savunmak açısından elimizi zayıflatmaktadır.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yabancıların taşınmaz edinebilecekleri yer ve miktara ilişkin yeni kısıtlamalar getirilmiştir. Söz konusu Kanunun 1. maddesinin 1. fıkrasında miktar kısıtlamalarına ilişkin ülke ve ilçe bazında olmak üzere iki farklı kısıtlama getirilmiştir. Ülke bazında kısıtlama yabancı gerçek kişiler için 30 hektar olarak belirlenmiş ve bu miktarı iki katına kadar artırma yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. Burada dikkat çeken husus ise edinilebilecek miktarın 2,5 hektardan 30 hektara çıkarılmış olması ve Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin bu miktarı sadece iki katına çıkarmak için verilmesidir. Bu da düzenleme yapılırken Anayasa Mahkemesi'nce verilen iptal kararlarının dikkate alındığını göstermektedir. Çünkü Bakanlar Kurulu'nca 2,5 hektar olarak belirlenen sınırın 30 hektara kadar çıkarıldığı düzenlemede bu sınırın 12 kata kadar artırılması yetkisinin verilmiş olması Anayasa Mahkemesi'nin daha önceki iptal kararına konu olmuştur (URL-1).

6302 sayılı Kanun ile önceki düzenlemelerden farklı olarak; Bakanlar Kurulu'na 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, yüzölçümü ve miktar olarak belirleme, sınırlandırabilme, kısmen veya tamamen durdurabilme veya yasaklayabilme yetkisi verilmiştir. Bakanlar Kurulu'na bu yetkilerin verilmesindeki temel amaç yabancılar tarafından edinilebilecek alanların kontrolünün daha hızlı bir şekilde yapılabilmesini sağlamak olarak gösterilmiştir. Yani Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlarda yasal değişiklik gerekmeden daha kısa sürede Bakanlar Kurulu Kararı çıkarmak sureti ile ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar bakımından sınırlandırmaya giderek gerekli tedbirleri seri bir şekilde alabilecektir. Uygulamaya yön vermek açısından kanuni değişiklik yapmaktan daha hızlı bir yöntem olduğu kabul edilebilir olsa da Bakanlar Kurulu'na sınırları bu derece geniş ve belirsiz bir takdir yetkisi verildiği açıktır.

Daha önceki düzenlemelerde belirlenmiş olan 2.5 hektar sınırının 6302 sayılı Kanun ile 30 hektara çıkarılmasının gerekçesini anlamak oldukça zordur. Çünkü 30 hektar yabancı edinimi açısından oldukça geniş bir alandır. Tüzel kişiler bakımından değerlendirildiğinde tabii oldukları kanunlar çerçevesinde faaliyetlerini yürütmeleri amacıyla 30 hektar taşınmaz edinimine izin verilmesi makul görülebilse de gerçek kişilerin edinimi açısından bu sınırın fazla geniş olduğu düşünülmektedir. Ayrıca hem gerçek kişiler hem de tüzel kişiler açısından edinim miktarının aynı olması yani 30 hektar olarak belirlenmesi yerine ikisinin ayrı ayrı değerlendirilerek bir sınırlama yapılmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir. Gerçek ve tüzel kişiler açısından risk düzeylerinin belirlenerek bir üst sınır belirlenmesi doğuracağı sonuçlar açısından daha doğru bir uygulama olacaktır.

Miktara ilişkin getirilen ikinci kısıtlama ise ilçe bazında kısıtlamadır. Yabancı gerçek kişiler için özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunda edinime izin verilmiştir. Bu düzenlemenin yapılmasında, 5444 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemede Bakanlar Kurulu'na verilmiş olan il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere edinilebilecek oranı tespit etme yetkisinin Anayasa Mahkemesi tarafından il yüzölçümlerinin, ilin ormanları, dağları ve meraları gibi kısımlarını da kapsadığı gerekçesiyle iptal edilmesinin etkili olduğu görülmektedir. Çünkü önemli bir sınırlama amacıyla getirilen bu koşul, bilimsel ölçülerden uzak, amacına hizmet edemeyecek olan bir uygulama konumuna

düşmüştür. İl yüzölçümünün orman alanlarını, sulama alanlarını, kayalıkları, çayır alanları gibi özel mülkiyete konu olamayacak alanları da kapsadığından tüm il yüzölçümünün %05' i alınarak yapılan bir uygulama neticesinde ildeki yerleşime açık alanların tamamı yabancı hakimiyetine geçebilecektir (Yavuz, Bıyık, 2007). Mevcut uygulama ile özel mülkiyete konu alanlarda taşınmaz edinimine olanak tanınmasıyla birlikte bir ilçenin tamamen yabancıların eline geçmesi yönündeki risk de ortadan kaldırılmaktadır (URL-3).

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde 5782 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle ilçe bazında getirilen sınırlama “uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan” toplam alanların yüzölçümünün yüzde onu şeklinde belirlenmişti. 6302 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemede yüzde onluk oran korunmakla birlikte özel mülkiyete konu alanlarda edinime imkan tanınmasıyla birlikte hazine arazisi sayılmayan tüm alanlarda taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimi mümkün kılınmıştır. Hazine arazisi dışında kalan tüm alanların da imara açılmadığı dikkate alındığında mevcut düzenlemenin 5782 sayılı Kanun'a nazaran ilçe bazında taşınmaz edinme sınırını yabancı gerçek kişiler lehinde genişletmiş olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır (URL-3). Bu duruma somut bir örnek olması amacıyla bir sonraki bölümde Kazan ilçesi örneğinde çalışma yapılarak durum rakamsal ifadelerle ortaya konulacaktır.

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

Bu kapsamda;

- Devlete ait taşınmazlar,
- Belediye, köy, il özel idaresi tüzel kişiliklerine ait taşınmazlar,
- Anayasanın 169. maddesi ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında devlet ve kamu tüzel kişilerine ait ormanlar,
- 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki mera, yaylak, kışlak ve kamuya ait otlak ve çayırlar,

- 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamındaki kıyılar,
- 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 1. maddesi kapsamında olan kamu malları,
- Kamu hizmeti ile yakından ilgili olup bir hizmete tahsis edilmiş mallar (askeri kışlalar, polis karakolları, okullar, sağlık ocakları, hastaneler, adliyeler vs.) gibi kamu tüzel kişilerine ait tüm taşınmazlar dışında kalan özel mülkiyete konu olmayan alanlar olarak belirlenmiş ve bunun dışında kalan alanlarda edinimin mümkün olabileceği belirtilmiştir. İzleme ve değerlendirmeye esas hesaplamada ise ilçe dahilinde tapu sicilinde gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı taşınmazların toplamının dikkate alınması gerektiği bildirilmiştir.

6302 sayılı Kanun'un kısırlama noktalarından biri diyebileceğimiz bir diğer husus ise yabancılara daha önce edinim olanağı verilmemiş olan tarım arazisi edinme imkanı tanınmış olmasıdır. 5782 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikte yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi amaç unsuru yönünden sınırlandırılarak işyeri ve mesken olarak kullanılmak üzere taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine izin verilmişti. Mevcut kanuni düzenlemede ise yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi amaç unsuru itibari ile yapılı ve yapısız taşınmazlar açısından bir ayrıma tabi tutulmuştur. Yapılı taşınmazlar açısından herhangi bir kısıtlayıcı şart öngörülmemiştir. İşyeri ve mesken olarak kullanım amacı dışında da edinime imkan tanınmıştır. Bu kapsamda yabancı gerçek kişilerin tarımsal kullanım amacıyla taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminin önünde herhangi bir engel kalmamıştır (URL-3).

Mevcut kanun ile yabancı uyruklu gerçek kişilere yapısız taşınmaz edinim imkanı getirilmiş ancak bu edinimin sürekliliği için söz konusu yapısız taşınmazda proje geliştirme zorunluluğu getirilmiştir. Edinilen taşınmazda geliştirilecek projenin iki yıl içerisinde ilgili bakanlığın onayına sunulması gerekmektedir. Burada ilgili bakanlık taşınmazın cinsine göre; tarım arazisi niteliğinde ise Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, sit alanlarında kalan bir taşınmaz ise alanın özelliğine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır.

Yabancı gerçek kişi tarafından edinilmek istenen yapısız taşınmaz tarım arazisi niteliğinde ise kullanım amacına ilişkin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na bir taahhütname alınır. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na kullanım amacının uygun bulunması halinde taşınmaza ilişkin işlemler tapu müdürlüğünce tamamlanır ve beyanlar hanesine "Geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili bakanlığın onayına sunma zorunluluğu vardır" şeklinde şerh verilir ve işlemler yukarıda anlatıldığı şekilde devam eder. Bu

hususlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce 27.11.2013 tarihli ve 2013/15 sayılı genelgesi ile düzenleme altına alınmıştır. İki yıllık sürenin takibi ve denetimi Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nca yapılmaktadır. İki yıl geçtiği halde proje geliştirilmemiş veya geliştirilen proje onaylanmamış olursa bakanlık durumu tapu müdürlüğüne bildirir ve taşınmazın tasfiye süreci için harekete geçilmesini sağlar.

Uygulamada tarım arazilerinin yabancı gerçek kişilerce ediniminden önce getirilmiş olan ön izin prosedürü tarım arazilerinin kontrolünün sağlanması açısından oldukça önemlidir. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 4. fıkrasında belirtilen edinimden itibaren iki yıl içerisinde proje hazırlama yükümlülüğü ile yabancı tarafından edinilen yapısız taşınmazın atıl kalmasının önlenmesi, edinimin ülkeye olumlu bir katkı sağlaması beklenmektedir.

Kanun düzenlenirken yapısız taşınmazlarla ilgili her ne kadar yukarıda bahsedilen şartlar gerçekleşikten sonra taşınmaz edinimine izin verilmiş olsa da cevaplandırılması gereken ve tekrar düzenleme yapılmasını gerektiren hususlar bulunmaktadır. Bunlardan bir tanesi “yapısız taşınmaz” kavramıdır. Hangi taşınmazlar yapısız taşınmazdır sorusunun cevabı net değildir. Uygulayıcı kurum olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün konu ile ilgili 2013/15 sayılı genelgesinde yapı kavramı “Bir taşınmazın üstünde veya altında az çok sürekli kalmak üzere inşa edilen ve onunla teknik araçlarla birleştirilen her türlü yapı ve tesisler” olarak tanımlama yapılmış ve tapuda kayıtlı niteliğinde bu tanımdaki gibi bir yapı unsuru içermeyen taşınmazların “yapısız taşınmaz” olarak kabul edileceği belirtilmiş olsa da yapıya ilişkin bir kıstas konulmamıştır. Yani 10 dönümlük bir arsa üzerinde tek katlı kargir bir evin bulunması durumunda bu taşınmaz yapılı taşınmaz mı yoksa yapısız taşınmaz olarak mı değerlendirilecektir. Mevcut mevzuatta bu sorunun cevabını bulabilmek mümkün değildir. Bu derece önemli bir konu boşlukta bırakılmayacağından belirlenecek net kıstaslarla uygulamaya yön vermelidir.

Bir diğer sorun ise; taşınmazı edinen yabancı gerçek kişinin proje geliştirmesi için öngörülen iki yıllık sürenin dolmasına kısa bir süre kala yükümlülüğünü yerine getirmeksizin taşınmazı bir başka yabancıya devretmesi durumunda sürenin ne olacağıdır. İki yıllık süre yeni edinim ile birlikte yeniden mi başlayacaktır yoksa bir önceki edinim süresi üzerine eklenerek mi devam edecektir.

Bu durumda taşınmaza ilişkin proje geliştirme yükümlülüğü ilk edinen yabancı için öngörülmüş bir süredir, bu nedenle ikinci edinim sahibini bu süreyle kısıtlamak yanlış olacaktır. Buna karşılık taşınmazı daha sonra edinen kişi için sürenin yeniden başlayıp,

edinim tarihinden itibaren iki yıl içinde bu yükümlülüğü yerine getirmesinin beklenmesi durumunda kanun koyucunun amacına ve iradesine aykırı bir durum ortaya çıkacaktır. Zira bu durum süresi dolan yabancıların taşınmazı yolsuz olarak yani devretme iradesi olmaksızın devrederek madde hükmünü anlamsızlaştırması sonucunu doğurabilecektir. Bu nedenle bu hususun göz önüne alınması ve uygulamanın bu doğrultuda yönlendirilmesi gerekmektedir.

Tüzel kişilerin taşınmaz edinimi hususunda ise; 6302 sayılı Kanun ile sadece yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine taşınmaz edinme hakkı verilmiştir. Bu hak yabancı tüzel kişilere daha önceki düzenlemede olduğu gibi sınırsız bir edinim hakkı tanımamakta sadece özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilme imkanı tanımaktadır. Kanunda bahsi geçen özel kanunlar 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6491 sayılı Petrol Kanunu'dur. Bu kanunlar ile taşınmaz edinimine izin verilmesinin amacı ülke ekonomisinin gelişmesini ve teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yatırımları teşvik etmek, yabancı sermaye girişini artırmak ve Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye'de yatırıma yönlendirmektir. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Yabancı gerçek kişilerde olduğu gibi yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz rehini tesisinde 35. madde hükmündeki sınırlamalar uygulanmamaktadır.

3.1.2. Askeri Yasak Bölge, Askeri Güvenlik Bölgesi ve Stratejik Alanlara İlişkin Hükümler

6302 sayılı Kanun ile değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 5. fıkrası ile daha önceki kanuni düzenlemede de yer alan, yabancıların taşınmaz ediniminde coğrafi anlamda kanuni sınırlama niteliği taşıyan, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait sınırlamalardır. Yabancıların taşınmaz edinimine getirilen bu sınırlama 18.12.1981 tarih ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'na dayanmaktadır (22.12.1981 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete).

Uygulamayı kısaca gözden geçirecek olursak; yabancı bir gerçek kişi ülkemizden taşınmaz edinmek istediğinde ilgili tapu müdürlüğüne giderek taşınmaz edinim

başvurusunda bulunur. Öncelikle taşınmaz edinmek isteyen yabancının uyruğu açısından edinime engel bir durum olup olmadığı kontrol edildikten sonra başvuru alınarak işlemlere başlanır. Tapu müdürlüğü edinilmek istenen taşınmazın askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi ve stratejik bölge kapsamında kalıp kalmadığını bulunduğu ile göre yetkili olan komutanlıklardan yazı ile sorar ve gelecek cevaba göre işlemlere yön verir. Yetkili komutanlıklarla yapılan bu yazışmalar için mevzuatta belirlenmiş bir süre olmadığından komutanlığın yazısı bazen aylarca beklenmektedir. Bu sürenin belirsiz olması taşınmaz edinmek isteyen yabancı açısından olumsuz bir durum yaratmaktadır. Bu uygulamayı kolaylaştırmak adına Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Milli Savunma Bakanlığı ve Genel Kurmay Başkanlığı arasında 05.05.2011 tarihinde “Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri ile Stratejik Bölgelerin Tespitine İlişkin İşbirliği Mutabakat” imzalanmıştır. Öncelikle askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgelerin amacı, kurulması ve uygulanmasına ilişkin detaylar incelenmelidir.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun amacı genel olarak, yurt savunması ve milli güvenlik bakımından büyük önem taşıyan askeri tesisler ile bölge ve yapıların güvenlik ve gizliliğinin sağlanması amacıyla askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinin kurulması, genişletilmesi ve kaldırılmasıdır (AYBGBK m.1).

Askeri yasak bölgeler; yurt savunması bakımından yaşamsal önem taşıyan askeri tesisler ile bölgelerin ve ülke sınırlarının gizlilik ve güvenliğinin sağlanması amacıyla kurulan, bu alanların, söz konusu yerlerin çevresinde, kıyılarında ve hava sahalarında tespit edilecek bölgelerdir (Levi, 2006).

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

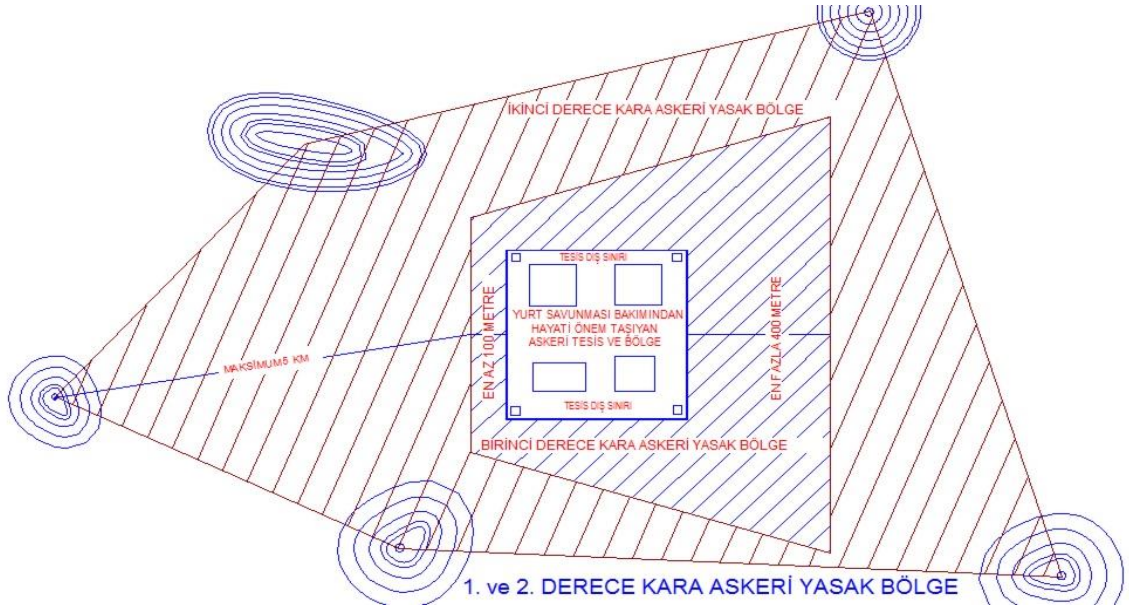
Askeri yasak bölgeler 1. ve 2. derece Askeri Yasak Bölgeler olmak üzere ikiye ayrılır (AYBGBK m.2).

3.1.2.1. Birinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeler

- Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin, çevre duvarı, tel örgü veya benzeri engel veya işaretlerle belirlenen dış sınırlarının en az yüz, en

fazla dört yüz metre uzağında alınan noktaların birleştirilmesi suretiyle meydana gelen alanlarda,

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



Şekil 1. Birinci ve ikinci derece kara askeri yasak bölgelerin gösterimi

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

Tablo 6. Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri, özel güvenlik bölgelerindeki yetkili kurum

Bölgenin Türü	Kurulmasını Talep Eden Birim	Bölgeyi Kurmaya Kaldırmaya Yetkili Birim
Askeri Yasak Bölge	Genelkurmay Başkanlığı	Bakanlar Kurulu
Askeri Güvenlik Bölgesi	Genelkurmay Başkanlığı	Genelkurmay Başkanlığı
Kamu Ve Özel Kuruluşların Çevresindeki Özel Güvenlik Bölgesi	Genelkurmay Başkanlığı	Bakanlar Kurulu
	Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği	
	İçişleri Bakanlığı	

3.1.2.2. İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgeleri

Madde 8- “Birinci derece kara askeri yasak bölgeleri çevresinde veya yurt savunması bakımından gerekli görülen aşağıdaki bölgelerde tesis edilir.

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

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

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

3.1.2.3. Güvenlik Bölgeleri

Güvenlik Bölgeleri; özel güvenlik bölgeleri ve askeri güvenlik bölgeleri olmak üzere ikiye ayrılır (AYBGBK m.19). Askeri Güvenlik Bölgeleri Genelkurmay Başkanlığı’nca, kamu ve özel kuruluşların çevresindeki özel güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığı’nın lüzum göstermesi veya Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği’nin veya İçişleri Bakanlığı’nın göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığı’nın uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulu’nca kurulabilir veya kaldırılabilir (AYBGBK m.3).

3.1.2.4. Özel ve Askeri Güvenlik Bölgeleri

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

Birinci derece kara ve deniz askeri yasak bölgesi olarak ilan edilmeyen Silahlı Kuvvetlere ait kışla, kıta, karargâh, kurum, ordugâh ve tesisler ile sualtı ve su üstü tesislerinin, her türlü patlayıcı, yanıcı, akaryakıt ve gizlilik dereceli maddelerin konmasına tahsis edilmiş sabit ve seyyar depo ve cepaneliklerle, bu gibi maddeleri dolduran, boşaltan

tesisler ve atış poligonlarının çevresinde; bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla dört yüz metreye kadar geçen noktaların birleştirilmesi ile tespit edilecek askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığı'nca tesis edilebilir. Bu bölgelerin çevresinin işaretlenmesine ilişkin esaslar yönetmelikte gösterilir.



Şekil 2. Özel güvenlik bölgesi

Askeri yasak bölgelerin, askeri güvenlik bölgelerinin ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun (RG. T.22.12.1981 S. 17552) 28. maddesi kapsamındaki alanların tam olarak bilinmemesi ve her bir başvuruda Genel Kurmay Başkanlığı veya Yetkili Komutanlıklar'dan edinimin uygun olup olmadığının sorularak işlemlere yön verilmesi sebebiyle uygulamada yaşanan zaman kayıplarının çözümüne yönelik olarak 05.05.2011 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Milli Savunma Bakanlığı ve Genel Kurmay Başkanlığı arasında "Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri ile Stratejik Bölgelerin Tespitine İlişkin İşbirliği Mutabakatı" imzalanmıştır.

İlgili mutabakat zaptı gereğince askeri yasak bölgelere ait harita ve koordinat değerleri belirlenerek Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne gönderilecek tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenecek ve böylece çalışmaların tamamlandığı illerde Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri kapsamındaki edinimlere ilişkin taleplerde taşınmazın askeri bölge sınırları dışında kalması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimlerince askeri birimlere soru konusu edilmeden karşılanacağından, bu çalışmaların ülke genelinde tamamlanması ile birlikte bu sorun da ortadan kalkmış

olacaktır. Ancak protokol gereğince ülke genelinde tüm koordinatlar belirlenerek Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne gönderilmediğinden ve yabancıların taşınmaz edinimine yönelik Avrupa Birliği ilerleme raporlarında Türk vatandaşları ile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinim süreçlerinin eşit olmadığına ilişkin Avrupa Komisyonu'nun eleştirileri sonucunda 6302 sayılı Tapu Kanunu'nda değişiklik öngören kanun metninde bu hususa yer verilmiştir.

Söz konusu madde “Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığı'nca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığı'nca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.” hükmündedir. Ancak söz konusu çalışmalar 18.05.2013 tarihi itibari ile tamamlanmadığından eski uygulama halen devam etmektedir.

Uygulamaya yön vermek amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı 04.10.2013 tarihinde 2013/14 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri” konulu genelge yayınlamıştır. Genelgede Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Genel Kurmay Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı tarafından imzalanan 05.05.2011 tarihli mutabakat zaptının “ İş bu mutabakat kapsamında çalışmalar tamamlanıncaya kadar Tapu Kanunu'nun 35 ve 36. maddeleri kapsamındaki edinimlerle ilgili taleplerin karşılanması esnasında, söz konusu taşınmaz ada/parsel numarası ile sorgulanacak, her bağımsız bölüm için ayrı ayrı sorgulama yapılmayacaktır.” hükmünde olan 15. maddesine atıfta bulunulmuş ve 6302 sayılı Kanun'un 5. fıkrasında belirtilen çalışmalar devam etmekte olduğundan mutabakat zaptının anılan hükmü uyarınca işlemlerin sürdürülmesi gerektiği belirtilmiştir.



Şekil 3. Askeri güvenlik bölgesi

Mutabakat zaptı ve genelge hükümlerini birlikte değerlendirdiğimizde yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinim başvurularında; işleme konu taşınmazın 2565 sayılı Kanun kapsamında yer alan askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı kanunun 28. maddesi kapsamındaki stratejik alanlarda kalıp kalmadığı Genel Kurmay Başkanlığı'nca yetkilendirilen komutanlıktan sorularak verilecek cevaba göre işlemlere yön verilmektedir. Ancak edinilecek taşınmaz malın mutabakat zaptının imzalandığı 05.05.2011 tarihinden sonra sorgulaması yapılmış ve olumlu cevap alınmış olması kaydıyla, aynı ada/parseldeki yeni edinim taleplerinde bu doğrultuda bir yazışma yapılmadan işlemler sonuçlandırılacak, mutabakat zaptının imzalandığı 05.05.2011 tarihinden önce sorgulaması yapılmış ise söz konusu sorgulamaya ilişkin cevap yazısı örneklerinin eklenmesi suretiyle konu yeniden ilgili komutanlığa intikal ettirilecek ve alınacak cevaba göre işlemlere yön verilecektir.

Askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi ve stratejik alan sorgulamasının yapılacağı yetkili komutanlık listesi ekte bulunmaktadır.

3.1.3. 6302 sayılı Kanun Çerçevesinde Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimine İlişkin İşlem Basamakları ve Örnek Evraklar

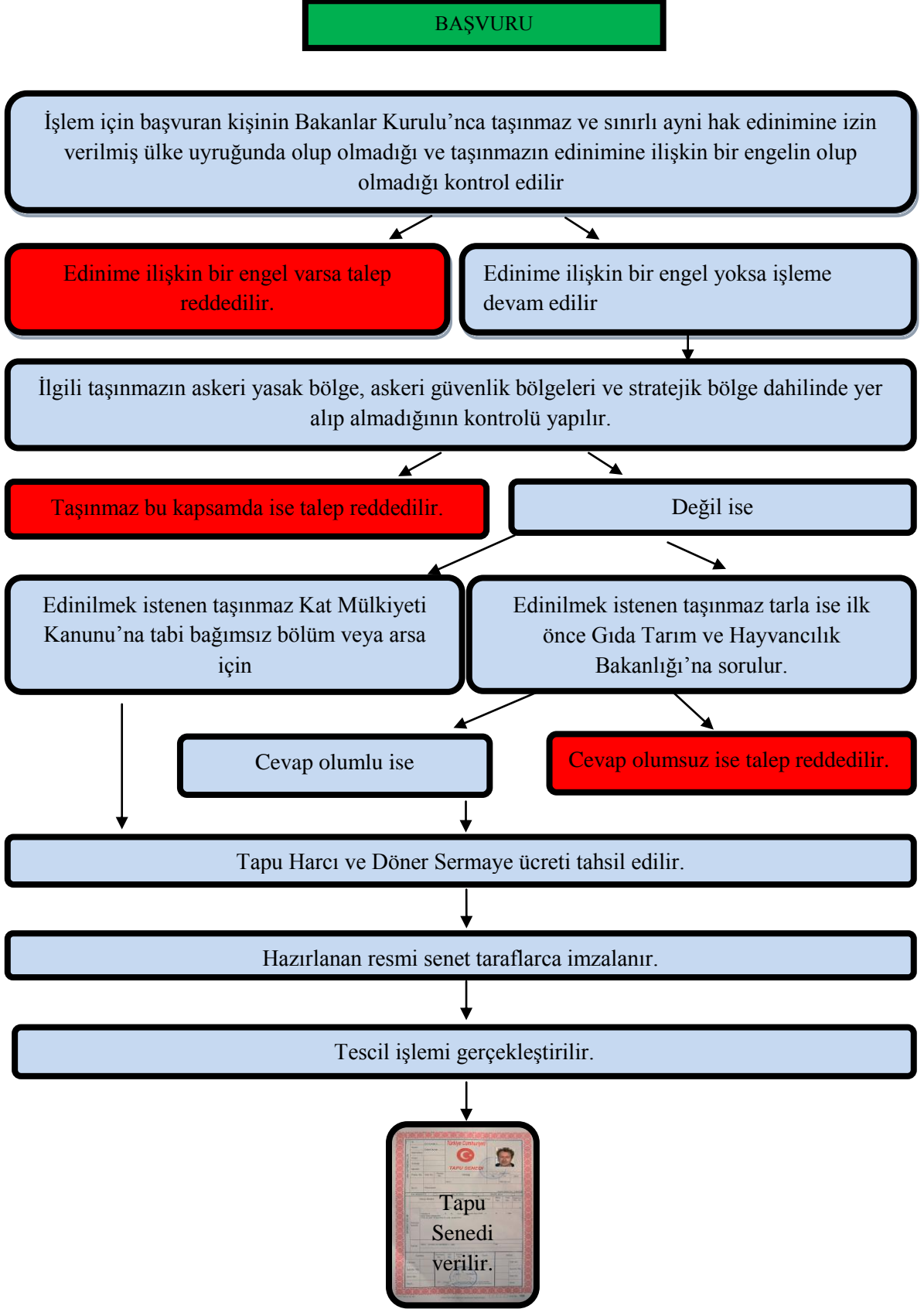
- Ülkemizden taşınmaz edinmek isteyen yabancı gerçek kişi taşınmaz maliki ile birlikte tapu müdürlüğüne başvurur. İşlem aşaması bu başvuru ile başlar.
- Tapu müdürlüğüne başvuru alındıktan sonra öncelikle taşınmaz edinmek isteyen yabancının Bakanlar Kurulu'nca belirlenmiş olan ülkemizden taşınmaz edinebilecek ülke vatandaşı olup olmadığına ve edinmek istediği taşınmazın edinimini kısıtlayan herhangi bir özel şart olup olmadığına (Yunan uyruklu gerçek kişilerin kıyı bölgelerinden taşınmaz edinmemesi ve ülkemize kara sınırı bulunan ülkelerin sınırın bulunduğu illerden taşınmaz edinmemesi vb.) bakılır.
- Taşınmaz edinmek isteyen yabancının uyuşu açısından ve taşınmaz edinimini kısıtlayan özel şart bulunmaması durumunda taşınmazın yabancı edinimine müsait olup olmadığı araştırılır. Bu kapsamda edinilmek istenen taşınmazın askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgeleri ve stratejik bölge dahilinde yer alıp almadığının kontrolü yapılır. Bunun için tapu müdürlüğü ilgili komutanlıkla yazışma yapar ve cevabın olumlu veya olumsuz olması durumuna göre işlem ya reddedilir ya da devam edilir ve sonraki aşamaya geçilir.
- İlgili komutanlıkla yapılan yazışma esasında bir izin mahiyetinde olmayıp taşınmazın askeri yasak bölge dahilinde kalıp kalmadığının sorgulanmasına ilişkindir.
- 6302 sayılı Kanun ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 5. fıkrasında belirtildiği üzere askeri yasak bölge ve güvenlik bölgesine ilişkin bilgilerin taşınmazın tapu siciline işlenmesi işlemlerinin tamamlanması halinde söz konusu yazışma prosedürü ortadan kalkacaktır.
- Bunun yanı sıra TKGM' nün 2013/14 sayılı genelgesinde "05.05.2011 tarihinden sonra ilgili parsel ile ilgili yabancı edinim taleplerinde ilgili komutanlık ile yapılan yazışma sonucunda olumlu cevap alınmış ise tekrar yazışma yapılmasına gerek bulunmadığı" belirtildiğinden bu uygulama yazışma prosedürünü parsel bazında daha önce yazışma yapılmış olan yerlerde ortadan kaldırdığı için işlem süresini de kısaltmaktadır. Hatta yazışma yapılmasına gerek bulunmayan işlemler Türk vatandaşları ile eşit şartlarda ve sürelerde tamamlanabilmektedir.

- 05.05.2011 tarihinden önce sorgusu yapılmış ise söz konusu sorgulamaya ilişkin cevap yazısı örneklerinin eklenmesi suretiyle konu tekrar ilgili komutanlığa intikal ettirilir ve alınacak cevaba göre işlemlere yön verilir.
- Yabancı gerçek kişinin uyruğuna ve taşınmazın edinimine ilişkin engel bir durumun olmadığı tespit edilmesi üzerine işlemlere devam edilir. Bu aşamadan sonra taşınmazın tarım arazisi veya sit alanı niteliğinde olup olmadığına ilişkin inceleme yapılır.
- Yabancılar tarafından edinimi talep edilen taşınmaz tarım arazisi niteliğine ise TKGM' nün 2012/12 ve 2013/15 sayılı genelgeleri uyarınca Tarım Bakanlığı'nın (ek: izin formu), sit alanında ise sit alanının niteliğine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarının izni gerekmektedir.
- Edinilmek istenen taşınmaz, yapısız taşınmaz niteliğinde ise bu taşınmaz üzerinde iki yıl içerisinde proje geliştirme zorunluluğu doğmaktadır.
- 6302 sayılı Kanun ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 4. fıkrası gereği yabancı uyruklu kişi yapısız taşınmazda (arsa, tarla, bağ, bahçe vs.) edinebilmektedir. Ancak bu durumda edindiği yapısız taşınmazda bir proje geliştirmek ve bu projeyi iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır.
- Bu zorunluluktan dolayı onaylı projenin veya projenin onaylandığına dair ilgili bakanlığın yazısının tapu müdürlüğüne gelmesi halinde tapu kütünün beyanlar hanesine "...Bakanlığınca... projesi onaylanmıştır. Tarih, yevmiye" şeklinde belirtme yapılır.
- Bu süre içerisinde tapu kütüğüne bir belirtme yapılmaması halinde proje geliştirme şartını yerine getirmeyen taşınmaz malikleri için bir yaptırım ön görülmüştür. Söz konusu süre içerisinde onaylanmış projeye ilişkin bir belirtme yapılamadığı hallerde ya da projenin süresi içerisinde tamamlanmadığının ilgili idarece tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde taşınmazın tasfiyesi için Maliye Bakanlığı'na (mahalli birimine) bildirimde bulunulur.
- Belirtilen hüküm doğrultusunda uygulamada alıcı yabancıya bilgilendirilmesi ve daha sonraki itirazlarını geçersiz kılmak amacıyla tapu müdürlüğünce resmi senede "Bu taşınmaz dahil, Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde şahsım tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı haklar ile taşınmazların miktarı otuz hektarı geçmemektedir. Aksi durumun tespiti halinde

fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt ederim” ibaresi eklenmektedir.

- 6302 sayılı Kanun’un son fıkrası gereğince bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.
- İşleme ilişkin tapu harcı ve döner sermaye ücreti ödenir.
- 2014 yılında yapılan yeni bir düzenleme ile TKGM’ nün döner sermaye ücretlerine ilişkin düzenlemesi uyarınca yabancı gerçek ve tüzel kişilerce yapılan mülkiyeti devir borcu doğuran işlemlerden, belirlenen döner sermaye bedeline ilave olarak 350,00 TL (2014 yılı için) daha hizmet bedeli ödenir.
- Tapu kütüğüne tescil yapılır ve işlem tamamlanır.
- Doğumla Türk vatandaşı olup izinle Türk vatandaşlığından çıkmış olan kişiler (mavi kart sahibi kişiler) ile onların 3. dereceye kadar olan altsoyları 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 28. maddesi gereğince Türk vatandaşı olarak kabul edildiğinden işlem taleplerinde yabancılara uygulanan prosedür uygulanmaz.

Bu işlem sırasında gerekli olan yazışma örnekleri ekte yer almaktadır.



Şekil 4. Türkiye'de yabancıların taşınmaz ediniminin genel işlem akışı

3.2. Ülkemizden Taşınmaz Edinebilen Seçilmiş Ülkelerdeki Taşınmaz Edinim Sistemleri ve Ülkemizdeki Uygulama ile Karşılaştırılması

Yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi konusunda dünyada, bunu yasaklayan veya tanımakla beraber çeşitli şekillerde sınırlandıran farklı sistemlerin var olduğu görülmektedir. Konu, bir devletin en başta güvenliği ve kalkınması ile yakından ilgili olduğundan ve o devletin hukuki, sosyal, siyasi ve ekonomik hayatı üzerinde gerek güncel, gerekse geleceğe dönük derin etkilere yol açtığından kimi devletler taşınmaz mal ediniminin yabancıya tanınması konusunda koşullar öne sürerken kimi devletler böyle bir edinimi yabancıya hiçbir şekilde tanımamaktadırlar (Mutlu, 2005).

Bu çerçevede ülkemizde 6302 sayılı Kanun ile herhangi bir şart ve sınırlama olmaksızın taşınmaz edinim izni verilmiş ülkelerdeki taşınmaz edinim sistemlerini incelemek ve vatandaşlarımızın seçilen ülkelerde tabi olduğu uygulamaları karşılaştırmak amacıyla bu bölümde farklı ülke örneklerine yer verilmiştir.

Örnek olarak seçilecek ülkeler belirlenirken daha önceki kanuni düzenlemede karşılıklılık şartı gözetilerek belirlenmiş ve farklı kategorik listelerde yer alan ülkelerin seçilmesine ve mülkiyet rejimleri ülkemizden farklı olan ülkelerin seçilerek incelenmesine dikkat edilmiştir.

3.2.1. Almanya

Almanya Federal Cumhuriyeti'nde yabancıların taşınmaz ediniminde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır, gerek yasal bazda, gerek uygulamada yabancıların vatandaşlarla aynı kurallara tabi olduğu kabul edilmektedir. Taşınmaz edinimi açısından taşınmazın tarım toprağı, mera, çayır, maden sahası vb. olması gibi ayrımlar bulunmamaktadır (Orman, 2012).

Ancak, mevzuatta yabancılarla Alman vatandaşları arasında taşınmaz edinimi açısından herhangi bir sınırlama olmadığı belirtilse de uygulamada bazı sınırlamalar getirilmiştir. Örneğin ülke sınırları içinde yabancılar sadece bir adet arsa edinim izni verilmektedir. Bununla birlikte Federal Hükümetin, yabancılar taşınmaz satışı konusunda düzenleyici bazı işlemler yapma yetkisi de bulunmaktadır. Ayrıca Almanya'da taşınmaz satın almak hiçbir koşulda taşınmaz edinen kişiye oturma hakkı, göç edebilme hakkı, ülkeye giriş çıkışlarda vize kolaylığı sağlamamaktadır (Orman, 2012).

Ülkemizde ise; Alman vatandaşları, 6302 sayılı Kanun ile karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasından önce, tam karşılıklılık olan ülkelerin yer aldığı A listesinde yer almaktaydı ve 2644 sayılı Kanun'da belirtilen genel sınırlamalar dâhilinde, taşınmaz edinebilen diğer ülke vatandaşları gibi, herhangi bir kısıtlama olmaksızın ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmekteydiler. 6302 sayılı Kanun ile birlikte Alman vatandaşları için genel sınırlamalarda yapılan değişiklikler dışında herhangi bir değişiklik olmamıştır ve 6302 sayılı Kanun sonrası çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı'na ekli listede Almanya'da yer aldığından günümüzde de Alman vatandaşları belirlenen genel sınırlamalar dâhilinde Türkiye'den taşınmaz edinebilmektedirler. Ayrıca Almanya genellikle ülkemizden en çok taşınmaz edinen il üç ülke arasında yer almaktadır.

3.2.2. Azerbaycan

Azerbaycan'da kamu yararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere arsa ve arazi üzerinde mülkiyet edinim hakkı verilmemektedir. Sınırlı aynı hak edinimine izin verilmekle birlikte farklı haklar için farklı düzenlemeler getirilmiştir. Örneğin ülkede yabancılara intifa hakkı tesisine izin verilmezken, rehin, kaynak ve geçit hakkı, üst hakkı, taşınmaz mükellefiyeti hakkı edinimine izin verilmektedir. Arazi üzerinde mülkiyet ve intifa hakkı edinemeyen yabancılar, Azerbaycan'da bina yani mesken, iş hanı, müstakil ev, kat, villa, mağaza, fabrika ve özel mülkiyete konu olabilen diğer taşınmazlar üzerinde bütün aynı hakları edinebilmektedirler.

Ülkemizde ise; Azerbaycan vatandaşları, 6302 sayılı Kanuni düzenleme öncesinde Taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülkelerin bulunduğu B listesindeydi. Yani Azerbaycan vatandaşları ülkemizden taşınmaz edinemeyen ülkeler arasında yer almaktaydı. Yapılan bu düzenleme ile birlikte Bakanlar Kurulu'nca belirlenen ve ülkemizden taşınmaz edinebilen 183 ülke arasında yer almaktadır. Azerbaycan vatandaşları ülkemizden taşınmaz edinebilen diğer ülke vatandaşları gibi genel sınırlamalar dâhilinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmektedir.

3.2.3. Bulgaristan

Bulgaristan’da 1917-1991 döneminde sosyalist mülkiyet yaklaşımı gereğince taşınmaz üzerinde bireysel mülkiyet hakkı bulunmamaktaydı. 1991 yılından sonra yeniden yapılanma ve özellikle AB üyeliğine paralel olarak ekonomik sistem ve taşınmaz piyasasına ilişkin mevzuat tamamen değişiklikler yapılmıştır. Bulgaristan’ın AB’ye giriş sürecinde, yabancıların taşınmaz edinimini sınırlamaya yönelik hükümlerin kaldırılması gerekliliği kapsamında ilgili mevzuatta pek çok değişiklik yapılmıştır (Orman, 2012).

Bulgaristan hukukunda yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin hukuksal rejim AB üyesi devlet uyruğu gerçek ve tüzel kişiler ve AB üyesi veya EFTA’ ya taraf olmayan devletlerin uyrukları açısından farklı edinim şekilleri bulunmaktadır. AB üyesi devlet uyruğundaki gerçek ve tüzel kişiler Bulgaristan Cumhuriyeti’nin AB’ne katılmasını takip eden şartlar uyarınca taşınmaz edinebilirken AB üyesi olmayan vatandaşlar sadece uluslararası anlaşmalar ya da miras yoluyla arazi edinebilmektedirler. Bulgaristan’da kayıtlı bulunan tüzel kişilerin ise, herhangi bir sınırlama olmaksızın (arazi mülkiyeti dahil olmak üzere) taşınmaz edinmesi mümkündür (Orman, 2012).

Ülkemizde ise Bulgaristan, 6302 sayılı Kanun’dan önceki düzenlemede B listesi olarak adlandırılan ülkemiz ile karşılıklılık bulunmayan ülkeler arasında yer almaktaydı. Yani 6302 sayılı Kanun’dan önceki dönemde Bulgaristan vatandaşlarının ülkemizden taşınmaz edinebilmesi mümkün değildi.

6302 sayılı Kanun sonrası alınan Bakanlar Kurulu Kararı’nda ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimine izin verilen ülkeler arasında Bulgaristan’a da yer verilmiştir. Bu çerçevede Bulgaristan vatandaşları ülkemizden taşınmaz edinebilen diğer ülke vatandaşları gibi genel sınırlamalar dâhilinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmektedir.

3.2.4. Çin Halk Cumhuriyeti

Çin’de yabancıların taşınmaz edinimine izin verilmekle birlikte kişisel kullanım ve ticari kullanım amaçlı olarak bir ayırım gözetilmiştir. Çin’de bir yıl veya daha uzun süreli olarak çalışmış olmak şartı ile yabancı gerçek kişilere kişisel kullanım için bir adet ikamet amaçlı taşınmaz edinebilme hakkı tanınmaktadır. Ticari kullanım amaçlı olarak da sadece

tamamen yabancılara ait şirket veya ortak girişim gibi yabancı yatırımcılar için taşınmaz edinimi mümkündür.

Ülkemizde ise 6302 sayılı Kanun'dan önceki düzenlemede Çin Halk Cumhuriyeti Vatandaşları, geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla taşınmaz edinebilen ülkeler listesi olan D listesinde yer almaktaydı. Çin Halk Cumhuriyeti vatandaşlarının ülkemizden taşınmaz edinimi mümkün olmakla birlikte 1 yıllık geçerli ikamet izni bulunması şartı yanında sadece 1 konut (634 sayılı Kanun'a tabi) edinimi sınırlaması getirilmişti. 6302 sayılı Kanun uyarınca alınan Bakanlar Kurulu Kararı'nda Çin Halk Cumhuriyeti ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine izin verilen ülkeler arasında yer almıştır ve ülkemizden taşınmaz edinebilen diğer ülke vatandaşları gibi genel kısıtlamalara tabi olarak taşınmaz edinebilmektedirler.

3.2.5. Fransa

Fransız mevzuatına göre Fransa vatandaşları ile yabancı gerçek ve tüzel kişiler arasında taşınmaz edinimi konusunda her hangi bir ayırım gözetilememektedir. Diğer bir ifadeyle yabancı gerçek ve tüzel kişilerle vatandaşlar taşınmaz edinimi yönünden aynı haklara sahiptirler. Ancak her ne kadar mevzuatta açık bir ayırım olmasa da uluslararası vergi ve taşınmaz planlaması mevzuatı kapsamında konuya yaklaşıldığında taşınmaz edinimine ilişkin serbestliğin bahsedildiği kadar geniş olmadığı görülmektedir. Ülkede yabancının edinimini zorlaştıracak çok kapsamlı yasal düzenlemeler bulunmaktadır. Bu nedenle Fransa yabancı alıcılar için taşınmaz edinimi en zor olan ülkelerden birisidir.

Ülkemizde ise; Fransa 6302 sayılı Kanun ile karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasından önce, tam karşılıklılık olan ülkelerin yer aldığı A listesinde yer almaktaydı ve 2644 sayılı Kanun da belirtilen genel sınırlamalar dâhilinde, taşınmaz edinebilen diğer ülke vatandaşları gibi, herhangi bir kısıtlama olmaksızın ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmekteydiler. 6302 sayılı Kanun ile birlikte Fransa vatandaşları için genel sınırlamalarda yapılan değişiklikler dışında herhangi bir değişiklik olmamıştır ve 6302 sayılı Kanun sonrası çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı'na ekli listede yer aldığından günümüzde de Fransa vatandaşları belirlenen genel sınırlamalar dâhilinde Türkiye'den taşınmaz edinebilmektedirler. Fransa ülkemizden taşınmaz edinen yabancılara ilişkin istatistiki verilerde çoğunlukla ülkemizden taşınmaz edinen ilk 10 ülke arasında yer almaktadır (Orman, 2012).

3.2.6. Güney Kıbrıs Rum Yönetimi

Güney Kıbrıs'ta yabancıların taşınmaz edinimi Bakanlar Kurulu'nun iznine tabidir. Ülkede yabancıların taşınmaz edinimi açısından yüzölçümü ve sayı olarak (sadece bir işyeri veya mesken) sınırlama bulunmaktadır ancak AB vatandaşları bu kısıtlamalara tabi tutulmamaktadır. Ülkede kamu yararı, şehir planlama ve geliştirme ile taşınmazın kamu güvenliği ve kamu sağlığı amaçlı kullanımı gibi gerekçelerle sınırlamalar yapılmaktadır. Bu durumda taşınmaz tasfiyeye tabi tutulmakta ve bedeli ödenerek mülkiyet hakkına son verilmektedir.

Ülkemizde ise; Güney Kıbrıs Rum Yönetimi siyasi olarak tanınmadığı için vatandaşlarına da ülkemizden taşınmaz edinme hakkı tanınmamıştır. Bu nedenle 6302 sayılı Kanun öncesi dönemde geçerli olan ve ülkelerin taşınmaz edinimi durumunu gösteren listelerden hiçbirinde yer almamaktaydı. Aynı nedenlerle 6302 sayılı Kanun uyarınca çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı'nda ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilen ülkeler arasında Güney Kıbrıs Rum Yönetimi'ne yer verilmemiştir. Dolayısıyla mevcut durumda bu ülke uyuşunda bulunan kişilerin ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimi günümüzde de mümkün bulunmamaktadır.

3.2.7. İngiltere

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

Ülkemizde ise İngiltere, 6302 sayılı Kanun öncesinde tam karşılıklılık bulunan ülkelerin yer aldığı A listesinde yer almaktaydı. Bunun nedeni, 2644 sayılı Kanun'da 2003 yılında yapılan değişiklik ile 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 esasının kabul edilmiş olmasıdır.

Diğer bir değişle İngiltere Türk vatandaşlarına taşınmaz ve aynı hak edinimini kendi vatandaşları ile aynı şartlara tabi tuttuğu için Dışışleri Bakanlığınca belirlenen taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimine izin verilen ülkelerin yer aldığı A listesinde yer almıştır. İngiltere 6302 sayılı Kanun sonrasında yapılan düzenlemede yine Bakanlar Kurulu'nca edinimine izin verilen 183 ülke arasında yer aldığından vatandaşları ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmektedir.

3.2.8. İran

İran'da yabancılar karşılıklılık ilkesi çerçevesinde taşınmaz edinebilmektedirler. Ancak ülkedeki mevzuat uyarınca yabancıların tarım arazisi edinimi mümkün değildir. Ülkede taşınmaz edinmek isteyen yabancılar tapu dairesine başvurduklarında edinmek istediklerin taşınmazın özelliklerini, taşınmazı hangi amaçla edinmek istediklerini ve kendilerine ait bilgileri bildirerek başvuru yapmakta ve başvuruları bu kapsamda Dışışleri Bakanlığınca değerlendirildikten sonra edininip edinemeyecekleri bildirilmektedir.

Ülkemizde ise 6302 sayılı Kanun öncesinde İran ile karşılıklılık bulunmadığı için İran vatandaşlarının taşınmaz edinimi mümkün değildi. Ancak yapılan son Kanuni düzenleme ile birlikte Bakanlar Kurulu'nca edinimine izin verilen 183 ülke arasında yer almaktadır. Bu nedenle İran vatandaşları ülkemizden taşınmaz edinebilen diğer yabancılar gibi genel sınırlamalara tabi olarak taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmektedir.

3.2.9. İsrail

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

kendi vatandaşlarına kırsal alanlarda taşınmaz edinim izni vermediğinden bu alanlarda yabancıların taşınmaz edinimi de mümkün değildir.

Ülkemizde ise İsrail vatandaşlarının 6302 sayılı Kanun öncesinde karşılıklı bulunmadığı için taşınmaz edinimi mümkün değildi, 6302 sayılı Kanun sonrasında Bakanlar Kurulu'nca belirlenen ve ülkemizden taşınmaz edinimine izin verilen 183 ülke arasında yer almıştır. Bu nedenle diğer tüm yabancı uyruklarda olduğu gibi İsrail vatandaşları da genel sınırlamalara tabi olmak şartıyla her türlü taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedir.

3.2.10. Rusya

Rusya Federasyonu'nda yabancı gerçek ve tüzel kişiler taşınmaz edinebilmektedir. Ancak belli sınırlamalar bulunmaktadır. Yabancılar sınır bölgelerinde, askeri yasak bölgelerde ve tarımsal arazilerde yabancıların taşınmaz edinimi ile devlet mülkiyetindeki arazilerde taşınmaz edinmemektedir. Bunun yanında özel kanunlarla bazı sınırlamalar da getirilmektedir.

Ülkemizde ise 6302 sayılı Kanun öncesinde Rusya Federasyonu vatandaşları D listesi olarak adlandırılan, Vatandaşları, geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla taşınmaz edinebilen ülkeler listesinde yer almaktaydı. Bu listeye göre 6 ay geçerli ikamet izni şartı ve edinilecek taşınmazın konut veya işyeri niteliğinde olması şartı ile taşınmaz edinimine izin verilmişti. 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrasında Rusya Federasyonu Bakanlar Kurulu'nca belirlenen ve ülkemizden taşınmaz edinebilen ülkeler arasında yer almıştır. Yani mevcut durumda Rusya Federasyonu vatandaşlarının genel sınırlamalar dahilinde ülkemizden her türlü taşınmaz edinimi mümkündür.

3.2.11. Yunanistan

Yunanistan da taşınmaz edinimi açısından vatandaş- yabancı ayrımı bulunmamaktadır.

Ege kıyıları ile bütün adalar "sınır bölgesi" olarak tanımlanmış olup, sınır bölgelerde taşınmaz edinimi izne tabidir. Taşınmaz edinim süreçleri ve izin süreçleri oldukça uzun zaman aldığından ülkede yabancıların taşınmaz edinimleri açıkça kısıtlanmaktadır.

Yabancılar için yüzölçümü kısıtlamaları bulunmamakla birlikte arazi, bağımsız bölüm, ormanlar, maden kaynakları gibi tüm alanlarda taşınmaz edinimi mümkündür.

Ülkemizde ise Yunanistan 6302 sayılı Kanun öncesine Taşınmaz Edinimi Konusunda Türkiye ile Arasında Tam Karşılıklılık bulunan ülkelerin bulunduğu A listesinde yer almaktaydı. 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrasında da Bakanlar Kurulu'nca belirlenen ve ülkemizden taşınmaz edinimine izin verilen ülke vatandaşları arasında yer almaktadır. Ancak Bakanlar Kurulu Kararı ile Yunanistan'ın yaptığı sınırlamalara benzer bir sınırlama getirilmiş ve Yunanistan vatandaşlarının sahil ve sınır illerimizin tamamından (Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli, Yalova, Bursa, Balıkesir, Çanakkale, İzmir, Aydın, Muğla, Antalya, Mersin, Adana, Hatay, Kilis, Gaziantep, Şanlıurfa, Mardin, Şırnak, Hakkâri, Van, Ağrı, Iğdır, Kars, Ardahan, Artvin, Rize, Trabzon, Giresun, Ordu, Samsun, Sinop, Kastamonu, Bartın, Zonguldak, Düzce, Sakarya) taşınmaz edinemeyecekleri düzenleme altına alınmıştır.

Söz konusu kanun ile ilgili olarak Türk asıllı yunan uyruklu kişiler açısından bir istisna tanınmıştır. Bu kişiler Başkonsolosluklarımızdan temin edecekleri statülerini gösterir belge asılları ve pasaportlarıyla birlikte başvurarak taşınmaz edinmek istediklerinde taşınmaz edinebilen herhangi bir yabancı gibi değerlendirilir ve genel sınırlamalar dahilinde ülkemizden taşınmaz edinebilir.

3.3. Yabancıların Ülkemizden Taşınmaz Edinimlerine İlişkin İstatistiklerinin İncelenmesi

Ülkemizde yabancıların toprak alımı, ticari şirketlerden daha çok yabancı bireyler tarafından yapılmaktadır. Bunların taşınmaz alımında etkin olan etkenler ve tercih ettikleri taşınmazların coğrafi konumları incelendiğinde şöyle bir sınıflandırma yapılabilir:

Taşınmaz fiyatlarının ucuzluğu: Alternatif ülkelerle karşılaştırıldığında, Türkiye'deki emlak fiyatlarının diğer ülkelere göre çok ucuz olması ve Avrupa taşınmaz piyasalarındaki yüksek fiyatlar, taşınmaz almak için en iyi pazar arayışını Türkiye'ye yöneltmektedir.

Yaşamın ucuz olması: Türkiye'de en çok yatırım yapan AB üyesi ülke emeklileri açısından yaşamın ucuz olması önemli bir etkidir. Çünkü bu insanların ortalama emekli maaşları 1500 Euro kabul edilirse bu ücret ile AB ülkelerinde zor koşullarda geçim sağlanabilirken, Türkiye'de ortalamanın üzerinde bir hayat standardı olanağı bulabilmektedirler. Ülkemizi tercih etmelerinde çeşitli etmenler şunlardır;

- İklim koşulları: Avrupa'nın sert karasal iklimi karşısında; özellikle Ege ve Akdeniz de kış aylarında havanın ılıman olması ve güneşli gün sayısının fazla olması önemli bir etmendir.
- Doğal ve kültürel zenginlikler: Binlerce yıllık tarihi ve kültürel zenginlik, bitki (flora) ve hayvan (fauna) çeşitliliği, insanın hoşgörü ve misafirperverlik kültürü önemli bir etmendir.
- Konum/ulaşılabilirlik: Türkiye'de en çok taşınmaz satın alan AB üyesi ülkelere, uçakla birkaç saatlik mesafede ulaşılması mümkün olmaktadır.
- İletişim olanakları: Uydu TV, internet, telefon vb. iletişim olanaklarının ucuz ve yaygın olmasıdır.

Esasen yabancıların taşınmaz yatırım tercihleri içindeki temel etken, Türkiye'deki taşınmaz fiyatlarının ucuz olmasıdır. Çünkü yaşamak veya yatırım yapmak üzere Türkiye'yi seçen yabancılar, bir başka Avrupa Ülkesinde taşınmaz edinmelerine oranla son derece kazançlı çıkmaktadır. Örneğin; İngiltere'de elli bin sterline alınabilecek 1+1 dairelik bir konuta karşılık, Akdeniz sahillerinde bir villa sahibi olmak mümkündür.

Diğer yandan tercih edilen taşınmazların türü ve konumuna bakıldığında, yabancıların daha çok Türkiye'nin güney bölgelerini tercih ettikleri ve bunun ana nedenlerinin, doğal güzellik ve taşınmaz fiyatlarındaki düşük değerler olduğu gözlenmektedir. (Uzun, Yomralıoğlu, 2007)

Yukarıda sayılan nedenlerle ülkemize gelen yabancıların yanında ülkemizden göç ederek, yarım asrı aşkın bir süredir başta Almanya ve Fransa olmak üzere dünyanın birçok ülkesinde yaşayan milyonlarca Türk vatandaşı da ülkeleri ile bağlarını koparmamak, kazandıkları paralarla ülkemizde yatırım yapmak veya ileri bir tarihte ülkelerine dönüp burada yaşamaya devam etmek amacıyla ülkemizden taşınmaz edinmektedirler.

Edininin sayılan bu nedenlerle her geçen gün artması nedeniyle neredeyse her gün televizyonda, basında, internette, sosyal ağlarda bu konu ile ilgili haberler yapılmaktadır. Ülke toprakları söz konusu olduğu için de herkesin dikkatle takip ettiği ve eleştirdiği bir konudur. İçinde milli değerlerimizden toprak ve egemenlik unsurları bulunduğu için de son derece hassas bir konudur.

Bu derece önem arz eden bir konuda doğru veriler üzerinden değerlendirme yapılması hem bu konudaki bilgi kirliliğinin önüne geçilmesi için hem de verilerin takibinin yapılarak gerektiğinde müdahale edilebilmesini sağlayacaktır. Bunun olabilmesi için de verilerin halkın bilgisine açık olması ve dönemsel olarak değişikliklerin farklı

kanallar aracılığı ile halka duyurulması gerekmektedir. 6302 sayılı Kanun değişikliğinden önce yabancı edinimlerine ait istatistikler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün resmi internet sitesinde yayınlanmakta idi. Fakat 6302 sayılı Kanun ile birlikte bu veriler paylaşılmamaktadır.

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin mevcut mevzuat çerçevesinde getirilen değişiklikler detaylı olarak incelendiğinden, bu değişikliklerin taşınmaz edinimine somut etkisini görmek amacıyla yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin istatistiki verilerin değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu verilerin yorumlanması ile mevcut durumun fotoğrafı çekilebilecek ve mevcut durum analizi yapılabilecektir.

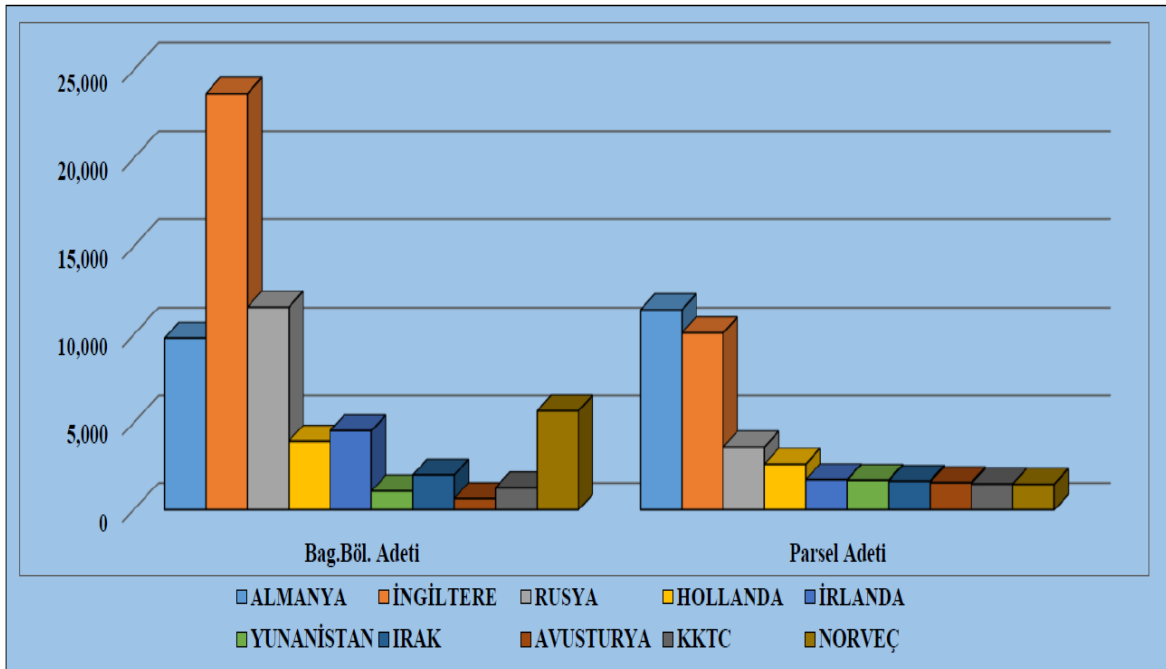
Kullanılan taşınmaz edinim istatistikleri, Cumhuriyet döneminden başlayarak 6302 sayılı Kanun öncesi ve sonrası dönemler olarak ayrı ayrı incelenmiştir. Taşınmaz edinim istatistikleri il bazında, ilçe bazında, 6302 sayılı Kanun'dan önce ve 6302 sayılı Kanun'dan sonra en çok taşınmaz edinen uyruk, ana taşınmaz ve bağımsız bölüm edinimlerine ilişkin istatistikler olarak incelenmiş ve yorumlanmıştır.

Öncelikle vurgulanması gereken konu istatistiksel verilerde tamamen yabancılarla ilişkin verinin kullanılmış olduğudur. Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığından başka ülke vatandaşlığına geçmiş kişiler yani mavi kartlılar bu istatistiklere dahil edilmemiştir. Çünkü 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Çıkma İzni Almak Suretiyle Türk Vatandaşlığını Kaybeden Kişilere Tanınan Haklar başlıklı 28. maddesinde doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoylarının, bu maddede belirtilen istisnalar dışında Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam edeceği hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle mavi kart sahipleri yabancı olarak değerlendirilmemiş ve istatistiklere dahil edilmemiştir. Bu şekilde taşınmaz edinen kişiler yani gurbetçilerimizin sayısı oldukça fazla olduğu için istatistiklerde tamamen farklı sonuçlar çıkmaktadır. Bunun bir örneği Şubat 2013 tarihinde basında ve televizyonlarda haber olan Yozgat'ta yaşanmıştır. O dönemde basında "Yozgat'ta neler oluyor?" haberi ile yabancıların Yozgat'tan yoğun şekilde taşınmaz edindiği, hatta Yozgat'ın tamamının yabancıların eline geçtiği yönünde haberler yer almıştır. Ancak durum incelendiğinde görülmüştür ki Yozgat'taki edinim yabancılarla ait değil mavi kart sahibi olan vatandaşlarımıza aittir. Bu nedenle sadece yabancılarla ilişkin istatistikler veriler kullanılmıştır.

Yabancıların taşınmaz edinimi de dahil olmak üzere ülkemize dünya ülkelerinden yatırım yapmak isteyen yatırımcılar gün geçtikçe çoğalmaktadır. Yatırım yapılan sektörlerden gayrimenkul yabancıların taşınmaz edinimi konusunda getirilen kanuni serbestlikle birlikte gün geçtikçe artan bir izlenim sergilemektedir. Tablo 7' ten anlaşılacağı üzere 2013 yılında ülkemize doğrudan giren yabancı yatırımlarında gayrimenkul % 24' lük bir dilimi oluşturmaktadır. Bu yatırımlar yapılı ve yapısız olarak çeşitlilik göstermektedir.

Tablo 7. Türkiye'deki doğrudan yabancı sermaye yatırımları

YIL	Türkiye'de Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırım Girişi (Milyon Dolar) -X-	Türkiye'de Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırım Girişi Gayrimenkul (Milyon Dolar) -Y-	X/Y %
2009	8.629	1.782	21
2010	9.058	2.494	28
2011	16.171	2.013	12
2012	13.224	2.636	20
2013	12.918	3.049	24



Şekil 5. Cumhuriyet döneminden aralık 2014 tarihine kadar ülkemizden taşınmaz edinen ilk on ülke ve edinilen parsel ve bağımsız bölüm miktarları

Cumhuriyet döneminden itibaren parsel adedi baz alındığında ülkemizden en çok taşınmaz edinen ilk on ülke:

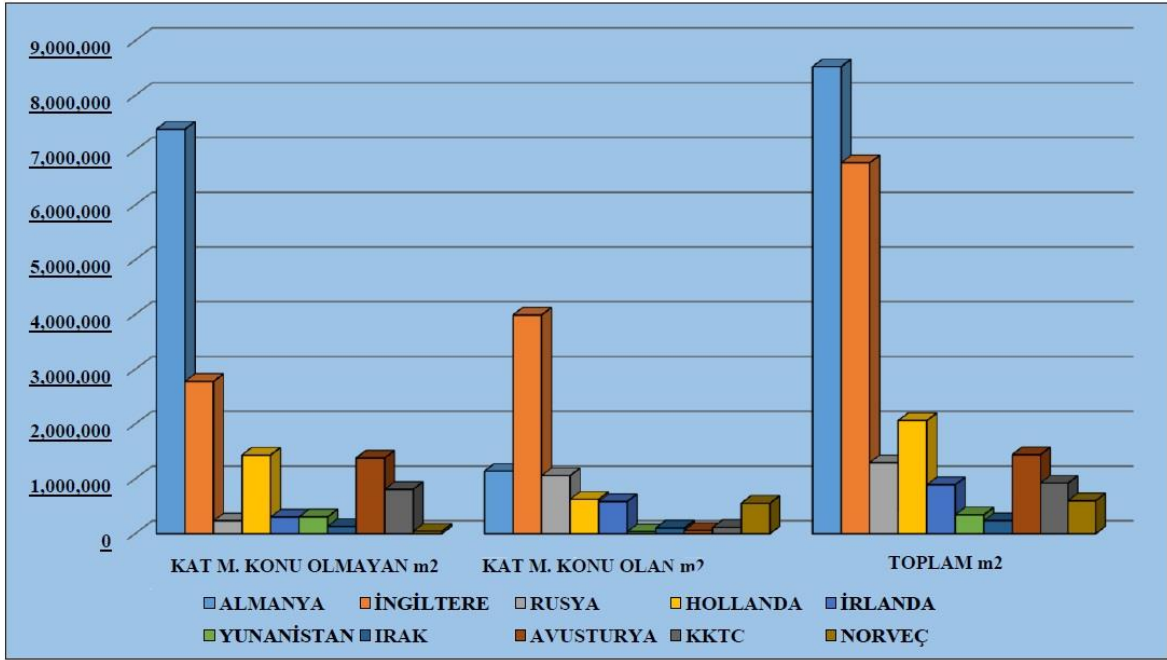
- Almanya
- İngiltere
- Rusya Federasyonu
- Hollanda
- İrlanda
- Yunanistan
- Irak
- Avusturya
- KKTC
- Norveç

Şekil 5' te görüldüğü üzere Cumhuriyet döneminden günümüze kadar olan süreçte ülkemizden taşınmaz edinen ülkelerin başında Almanya yer almaktadır. Almanya'yı İngiltere takip etmektedir. Bu iki ülkenin edindiği parsel sayısı toplamı diğer 8 ülkenin edindiği toplam parsel sayısından fazladır.

Taşınmaz ediniminde Almanya ve İngiltere'yi Rusya Federasyonu ve Hollanda takip etmektedir. Almanya kat mülkiyetine konu olmayan parsel adedi açısından da yine başı çekmektedir. Almanya'yı, İngiltere ve Yunanistan takip etmektedir.

İngiltere kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölüm ediniminde ilk sırada yer almaktadır. İngiltere'yi, Almanya ve Rusya takip etmektedir. Bağımsız bölüm adedi açısından en az edinim Avusturya'da görülmektedir. Bu listede ilk sırada yer alan İngiltere ile Avusturya karşılaştırıldığında, İngilizlerin yaklaşık 36 kat daha fazla bağımsız bölüm edindiği görülmektedir. Ayrıca İngilizlerin edindiği bağımsız bölüm sayısı Almanların ve Rusların edindiği bağımsız bölüm sayısının toplamından fazladır.

Rusya uyruklu vatandaşların daha çok bağımsız bölüm edinimine yöneldiği görülmektedir. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölüm edinimi, kat mülkiyetine konu olmayan parsel ediniminden neredeyse 40 kat daha fazladır.



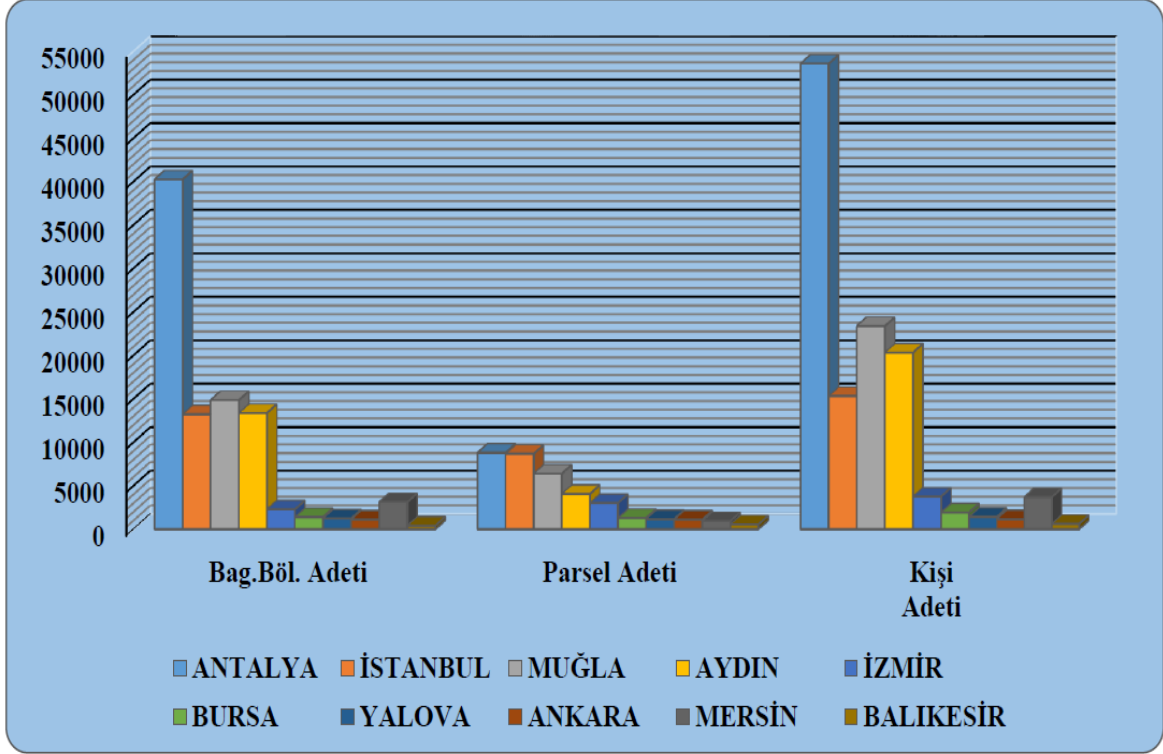
Şekil 6. Cumhuriyet döneminden aralık 2014 tarihine kadar edinim miktarı (m²) açısından taşınmaz edinen ilk on ülke

Şekil 6’te görüldüğü üzere ülkemize gelen yabancı gerçek kişiler, kat mülkiyetine konu bağımsız bölüm edinimlerinin yanı sıra kat mülkiyetine konu olmayan taşınmazları da edinmektedirler. Bunun temelinde ülkemizde yaşamak amacıyla edindikleri taşınmazın yanında yatırım amacıyla da taşınmaz edinmeye başlamış olmaları bulunmaktadır.

Kat mülkiyetine konu olmayan taşınmaz ediniminde Almanya ilk sırada yer almaktadır. Alman uyrukluların edindikleri parsellerin ortalama büyüklükleri 1250 m² civarındadır ve edindikleri bu parsellerin yüzölçümü miktarı diğer ülke vatandaşlarının edindiği yüzölçümü miktarından oldukça fazladır. Şekil 6’ te görüldüğü üzere Almanya’yı, İngiltere ve Hollanda takip etmektedir. İngiltere’nin edindiği ortalama parsel büyüklüğü 820 m² civarındadır. Kat mülkiyetine konu olan taşınmaz edinim listesinde 9. sırada yer alan KKTC’nin edindiği ortalama parsel büyüklüğü 1800 m²’dir. Parsel büyüklüğü açısından bakıldığında listenin başını çeken KKTC vatandaşlarının, ülkemizden büyük yüzölçümlü parselleri tercih ettiği görülmektedir. Ortalama parsel büyüklüğü bakımından edinimlere bakıldığında 300 m² ile listenin sonunda Yunanistan olduğu görülmektedir. Buradan da Yunanistan vatandaşlarının çok geniş araziler edinmek yerine düşük yüzölçümlü parselleri (villa parseli gibi) tercih ettiği görülmektedir.

Kat mülkiyetine konu olan parsellerde ise İngiltere, Almanya’yı geçerek ilk sıraya yerleşmiştir. İngiltere’nin edinim miktarı Almanya’nın edinim miktarının 3 katıdır.

İngiltere'yi, Almanya'dan sonra Rusya takip etmektedir. İngiltere'nin tek başına toplam edinim miktarı neredeyse diğer 9 ülkenin toplam edinim miktarına eşittir.



Şekil 7. Cumhuriyet döneminden aralık 2014 tarihine kadar olan dönemde en çok taşınmaz edinilen 10 il

Cumhuriyet döneminden günümüze kadar en çok taşınmaz edinilen illere baktığımızda ilk dikkati çeken ve aslında beklenen bir durumu ortaya koyan, yabancıların ülkemizden taşınmaz edinmek için çoğunlukla kıyı bölgelerini tercih etmiş olmalarıdır. Turizm açısından önemli merkezlerimizden olan Antalya, Muğla, Aydın, İzmir, Bursa, Yalova, Mersin ve Balıkesir'in yabancıların taşınmaz edinimi açısından da en çok tercih ettiği bölgeler olduğu görülmektedir. Yabancılar, ülkemizdeki taşınmaz fiyatlarının ucuzluğu, iklim koşulları, doğal ve kültürel zenginlikler gibi pek çok nedenle ülkemizden taşınmaz edinmek ve ülkemize yerleşmek istemektedirler. Yukarıdaki şekilde aslında bu durumun bir kanıtı niteliğindedir.

Şekil 7' de görüldüğü gibi bağımsız bölüm, kat mülkiyetine konu olmayan alanlar ve kişisel bazda en çok taşınmaz edinilen ilimiz Antalya'dır. Antalya'da güneşli gün sayısının yılda ortalama 300 gün civarında olması, yıllık sıcaklık ortalamasının 18 derece olması,

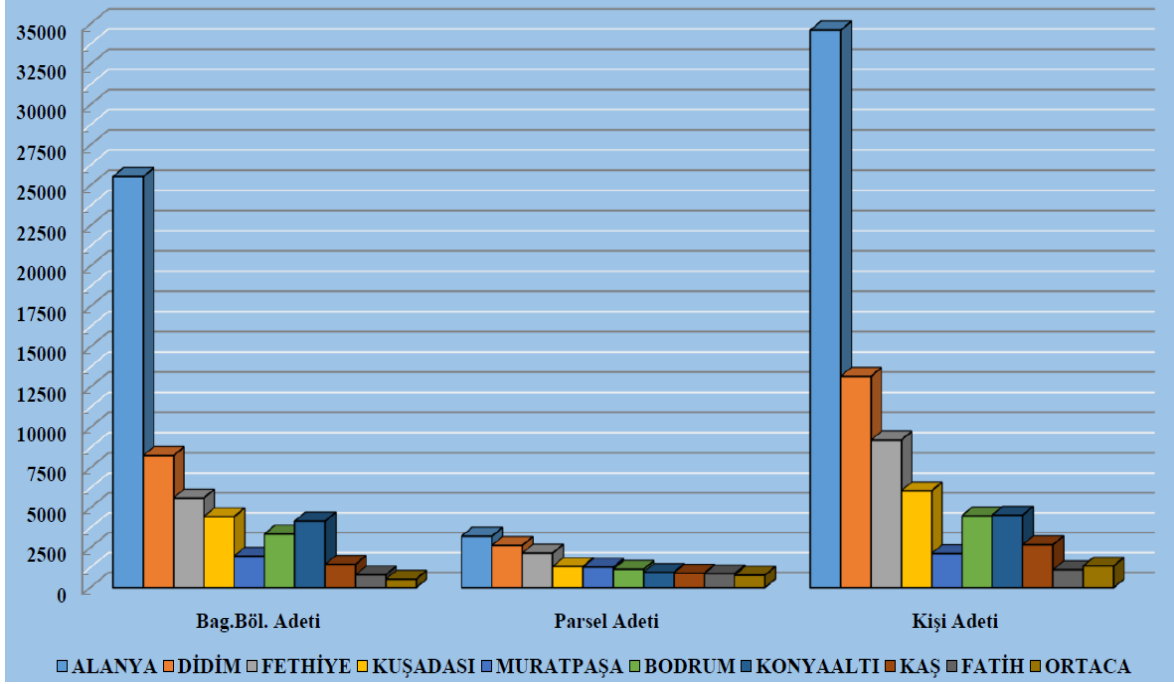
yılın 9 ayı denize girilebiliyor olması, yılın 12 ayı turizm hareketliliğinin olmasının bir yansıması olarak listenin başında yer aldığını söyleyebiliriz.

Şekil 7' de görüldüğü üzere Antalya'da taşınmaz edinen yabancı sayısı 50.000'i geçmiştir. Antalya'da taşınmaz edinen yabancıların buraya yerleştiklerini ve yerleşen her bir ailenin 4 kişilik çekirdek aile olduğunu varsayarsak şuana kadar Antalya nüfusu 200.000 civarında artmıştır ve bu sayı hızla da artacaktır. 2013 TÜİK verilerine göre nüfusu en az ilimiz olan Bayburt'un nüfusu 75.620 olduğu düşünülürse, Antalya'ya yerleşme ihtimali bulunan kişi sayısının büyüklüğü daha iyi anlaşılacaktır. Taşınmaz edinimi ile birlikte artan nüfusun ekonomik, sosyal ve kültürel ihtiyaçları artıracığından birçok açıdan ciddi sorunların yaşanması kaçınılmaz olacaktır.

TÜİK verilerine göre 2013 yılında ülkemize giriş yapan yabancı sayısı toplam 34.910.098'dur ve bunun 11.120.730'u Antalya'ya gelmiştir. Yani her yıl ülkemize gelen turistlerin 1/3'ü Antalya'ya gelmektedir. Bu da Antalya'ya gelip taşınmaz edinerek yerleşen kişi sayısının daha da artacağına bir göstergesidir.

Taşınmaz edinen kişi sayısı açısından bakıldığında Antalya'yı, Muğla ve Aydın takip etmektedir. Edinilen parsel sayısı açısından Antalya ve İstanbul'da ki taşınmaz edinimlerinin başa baş gittiği görülmektedir. Bağımsız bölüm edinimi açısından bakıldığında ciddi farkla önde olan Antalya'yı, Muğla ve Aydın takip etmektedir.

İstanbul, İzmir, Balıkesir illerinde Alman uyruklular, Ankara ve Yalova illerinde Irak uyruklular, Aydın, Muğla illerinde İngiliz uyruklular, Antalya ilinde Rus uyruklular, Bursa ilinde Kuveyt uyruklular ve Mersin ilinde Belçika uyrukluların çoğunlukla taşınmaz edindiği görülmektedir. Kastamonu ilinde 11 farklı ülkeden taşınmaz edinimi mevcuttur. Bu edinim 1 adet olarak görülmektedir (Ek Dağılım Haritası).



Şekil 8. Cumhuriyet döneminden günümüze kadar olan dönemde en çok taşınmaz edinilen 10 ilçe

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde ülke bazında ve il bazında değerlendirmelerden sonra ilçe bazında değerlendirmelere geçtiğimizde kıyı illerimizde bulunan ilçelerin ilk sıralarda yer aldığı görülmektedir.

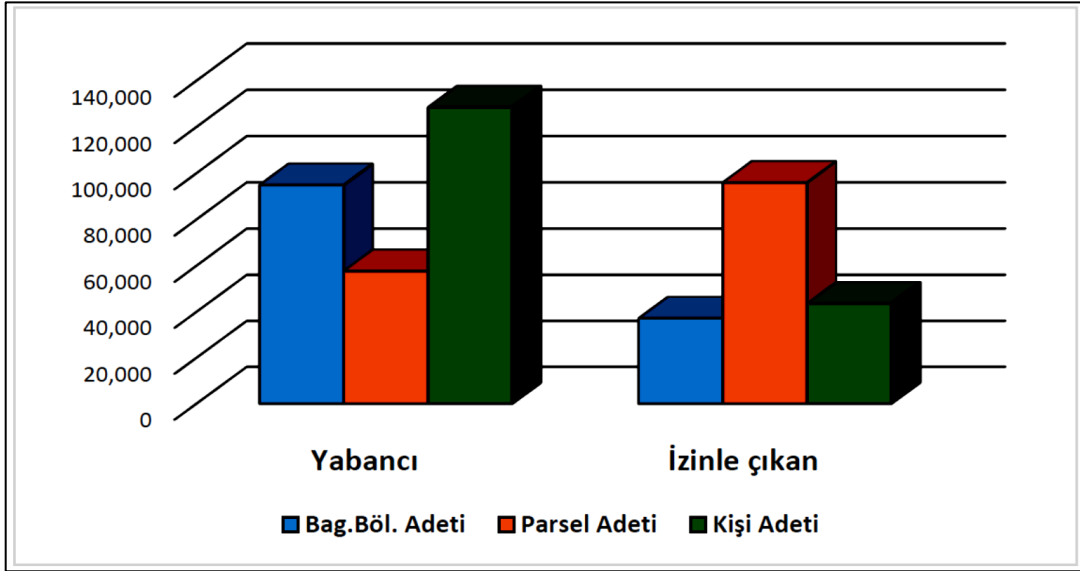
Yabancıların mülk edinmedeki ilçe tercihleri şöyledir;

- Alanya/Antalya
- Didim/Aydın
- Fethiye/Muğla
- Kuşadası/Aydın
- Muratpaşa/Antalya

Cumhuriyet döneminden günümüze kadar olan süreçte yabancıların taşınmaz ediniminin büyük bölümünün Alanya'da olduğu görülmektedir. Alanya'da taşınmaz edinen yabancıların sayısı 35.000' e yaklaşmaktadır. Alanya'da edinilen taşınmazların %90' ı bağımsız bölüm iken %10' u ise kat mülkiyetine konu olmayan taşınmazlardan oluşmaktadır.

Yabancı gerçek kişilerin bağımsız bölüm ediniminde Alanya'dan sonra en çok tercih ettikleri ilçe Didim'dir. Ancak Didim'de ki edinim miktarı Alanya'da ki edinimin neredeyse 1/3'ü kadardır. Bu da Alanya'nın ne kadar çok tercih edildiğini göstermektedir.

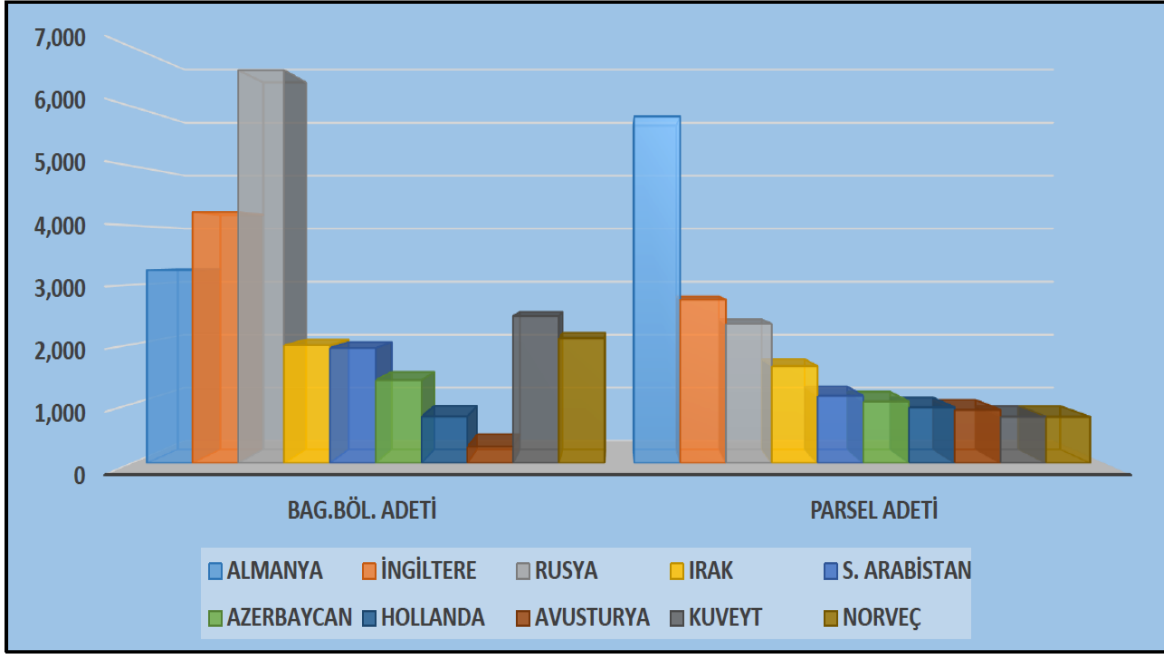
Yukarıdaki şekilde dikkat çekici olan bir diğer husus da ülkemizden en çok taşınmaz edinilen ilçeler arasında İstanbul'un Fatih İlçesinin bulunmasıdır. Çünkü ilk sırada genellikle kıyı bölgelerimizde bulunan deniz turizmi açısından ön planda olan ilçeler bulunmaktadır. Ancak Fatih ilçesinin farklı nedenlerle tercih edildiği anlaşılmaktadır.



Şekil 9. Cumhuriyet tarihinden aralık 2014 tarihine kadar olan süreçte yabancıların ve izinle T.C. vatandaşlığından çıkanların taşınmaz edinim oranları

Cumhuriyetin ilanından günümüze kadar uzanan süreçte ülkemizde taşınmaz edinen yabancı gerçek kişilerin sayısı 120.000'i aşmış bulunmaktadır. Yabancı gerçek kişilerin edindiği bağımsız bölüm sayısı 90.000 civarındadır. T.C. vatandaşlığından izinle çıkan vatandaşlarımızın sayısı yabancı sayısının üçte biri civarındadır.

Şekil 9'da görüldüğü üzere T.C. vatandaşlığından izinle çıkan vatandaşlarımızın taşınmaz tercihleri kat mülkiyetine konu olmayan parsellerden yana olmuştur. Söz konusu kişilerin edindikleri parsel sayısı 80.000'i çoktan aşmış durumdadır.



Şekil 10. 6302 sayılı Kanun itibariyle ülkemizden en çok taşınmaz edininen ilk 10 ülke

18.05.2012 tarihinde çıkarılan ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda değişiklik yapan 6302 sayılı Kanun ile birlikte karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasından sonra yabancıların taşınmaz edinimi konusu en çok merak edilen konulardan birisi olmuştur. Bu Kanun ile getirilen serbestleşme sonrasında, daha önce ülkemizden taşınmaz edinemeyen ülkelerin taşınmaz edinebilir hale gelmesi, taşınmaz edinimine ilişkin miktar sınırlarının genişletilmiş olması ve tarım arazilerinin de edinilebilmesinin yansımalarının nasıl olduğu merak konusu olmuştur.

Yukarıdaki şekilde de görüldüğü üzere 6302 sayılı Kanun sonrasında yabancı edinimi oldukça fazla artmıştır. Bu artışın en büyük nedenlerinden birisi daha önce taşınmaz edinemeyen Körfez ülkelerinin taşınmaz edinebilmesine izin verilmiş olmasıdır. Bunun yanında daha önce taşınmaz edinemeyen Türki Cumhuriyetlerin (Kazakistan, Özbekistan, Kırgızistan, Türkmenistan ve Azerbayban) de taşınmaz edinimine izin verilmiş olmasıdır.

6302 sayılı Kanun sonrasında ülkemizden en çok taşınmaz edinen uyruklar arasına katılan Irak, Suudi Arabistan, Azerbaycan ve Kuveyt gibi ülke vatandaşlarının yüksek oranda edinimi sözkonusu olmuştur.

6302 sayılı Kanun'dan sonra ülkemizden en çok taşınmaz edinen ilk on ülke:

- Almanya
- İngiltere
- Rusya
- Irak
- Suudi Arabistan
- Azerbaycan
- Hollanda
- Avusturya
- Kuveyt
- Norveç

6302 sayılı Kanun'un çıkışından sonra edinilen taşınmazlara ilişkin istatistiklere bakıldığında Rusya'nın bağımsız bölüm ediniminde ilk sırada yer aldığı, Almanya'nın da kat mülkiyetine konu olmayan taşınmazların ediniminde ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Kanunun çıkış tarihinden önce kat mülkiyetine konu olmayan taşınmazların ediniminde ilk sırada İngiltere yer alırken, 6302 sayılı Kanun sonrasında İngiltere'nin yerini Almanya'ya bıraktığı görülmektedir.

Bağımsız bölüm ediniminde Rusya'dan sonra Almanya ve İngiltere gelmekte iken, kat mülkiyetine konu olmayan taşınmazların ediniminde de Almanya'yı, İngiltere ve Rusya'nın takip ettiği görülmektedir. Sonuç olarak aslında ilk üç ülke değişmemekte sadece sıralaması değişmektedir.

Bağımsız bölüm ediniminde Rusya'dan sonra Almanya ve İngiltere gelmekte iken, kat mülkiyetine konu olmayan taşınmazların ediniminde de Almanya'yı İngiltere ve Rusya'nın takip ettiği görülmektedir. Sonuç olarak aslında ilk üç ülke değişmemekte sadece sıralaması değişmektedir. Kanun çıktıktan sonra bağımsız bölüm ediniminde ilk sırada yer alan Rusya 7000 civarında taşınmaz edinirken, Almanya 6000 civarında kat mülkiyetine konu olmayan taşınmaz edinmiştir.

6302 sayılı Kanun'dan önce ülkemizden taşınmaz edinmeyen veya sınırlı olarak taşınmaz edinen ülkelerden olan Azerbaycan, Kuveyt, Irak ve Suudi Arabistan'a taşınmaz edinim izni verilmesiyle birlikte ülkemizden yoğun bir şekilde taşınmaz edinilmiş ve en çok taşınmaz edinen ilk on ülke arasına girmiştir. Bu ülkelerin kat mülkiyetine konu olmayan parsel edinimlerinde, diğer ülkelere göre ortalama taşınmaz büyüklüklerinin oldukça fazla olduğu görülmüştür. Örneğin Suudi Arabistan vatandaşlarının edindiği parsellerin ortalama büyüklükleri 3250 m² civarındadır. Ayrıca bu ülkelerin taşınmaz

ediniminde kıyı bölgeleri tercih etmek yerine serin hava, yaylalar ve doğal güzellikleri nedeniyle “cennetten bir köşe” olarak niteledikleri Karadeniz bölgesini tercih ettikleri görülmektedir.

3.4. 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Miktar Kısıtlamalarının Karşılaştırılması: Kazan İlçesi Örneği

18.05.2012 tarihinde 6302 sayılı Kanun ile değişiklik yapılan 2644 sayılı Tapu Kanunu ile yabancıların taşınmaz edinebileceği alanlara ilişkin miktar sınırlamalarında değişikliğe gidilmiştir. Söz konusu kanundan önceki uygulamalarda yabancı uyruklu gerçek kişiler işyeri ve mesken olarak kullanılmak amacıyla uygulama imar planı ve mevzi imar planlı alanlar içerisinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilmekteyken, yapılan değişiklikle birlikte özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün % 10’unda taşınmaz edinimine izin verilmiştir. Uygulamacılar açısından yeni bir kavram olan özel mülkiyete konu alanların kapsamı yukarıda açıklandığı üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu’nun 09.07.2013 tarihli kararında belirlenmiştir. Bu karar kapsamında belirlenen çerçevede ilçe bazında özel mülkiyete konu alanlar toplamı bulunarak, bulunan bu veri önceki kanuni düzenleme ile ilçe bazında edinilebilen alanlar ile karşılaştırılacak ve 6302 sayılı Kanun ile miktara ilişkin getirilen serbestleşmenin somut örneği Kazan İlçesi örneğinde ortaya konulacaktır.

Çalışma kapsamında öncelikle Kazan İlçesi’nin kısa bir tanıtımı yapılmış ve neden bu ilçenin seçildiği açıklanmıştır. İlçe dahilindeki tüm birimlere ait sayısal veriler tek tek incelenerek özel mülkiyete konu alan kapsamındaki alanlar çıkarılmış ve tüm birimler çalışıldıktan sonra ilçe genelindeki toplam özel mülkiyete konu alanların toplamına ulaşabilmek için bu alanlar dışında kalan maliye hazinesi adına tescilli alanlar, kamu orta malları, belediye malları, ormanlar gibi TKGM’ nin 37 sayılı Kararında belirtilen alanların yüzölçümüne ulaşılmıştır ve toplam yüzölçümünden çıkarılarak ulaşılmak istenen veriye ulaşılmıştır. Kullanılan veriler güncel sayısal veri olduğundan ulaşılan sonucun hata miktarı minimum düzeydedir. Karşılaştırma yapabilmek için önceki kanuni düzenlemeye göre edinilebilen alanlar olan uygulama ve mevzii imar planlı alanlar toplamı çıkarılmıştır. Sonuç kısmında elde edilen veriler karşılaştırılmış ve yorumlanmıştır.

Diğer yandan araştırmadaki verilerin toplanması aşamasında karşılaşılan ve belirtilmesi gereken kısıtlılıklar olmuştur. Bunlar: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce

özel mülkiyete konu alanların kapsamı ile ilgili çıkarılan 37 sayılı Kararda bahsedilen ve kapsam dahilinde olduğu belirtilen alanların karşılığının sorgulanmasının sistemsel olarak zorluğu, hazineye ait parsellerin gerçek ve tüzel kişilerle hisseli olması ve bu durumda bu alanların hangi kapsama dahil olacağına belirsizliğidir.

3.4.1. Kazan İlçesinin Tanıtımı

Ankara İli Kazan İlçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya Bölümü'nde olup, kuzeyinde Kızılcahamam, doğusunda Çubuk, güneydoğusunda Keçiören, güneyinde Yenimahalle ve Sincan, batısında da Ayaş ilçeleri bulunmaktadır. Arazisinin büyük bir bölümü Akıncı (Mürted/Murtad/Murtaza) Ovası'nda bulunan Kazan, 47.800 hektar yüzölçümüne ve 43 mahalleye sahiptir. 45.879 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en hızlı gelişen ilçeleri arasındadır.

İç Anadolu Bölgesi ile Batı Karadeniz Bölümünü birbirinden ayıran Köroğlu dağlarının güney uzantıları, ilçe topraklarında kendini hissettirir ve bu uzantılar güneye doğru yüksekliklerini kaybederek, Ankara Ovası'na kadar uzanır. İlçenin doğu ve güneydoğu sınırı Köroğlu dağlarının güney uzantıları olan Karyağdı Dağı ve Mire Dağı yamaçlarından geçer. Kuzeyde ise ilçe sınırı Işık Dağı'nın bir üyesi olan Çorba (Şorba, Şurba) Dağı'nın yamaçlarından geçer.

Batı sınırı ise Ayaş (Balaban) dağlarının en yüksek tepesi olan Hızır Tepesi'nin doğu ve güney yamaçlarından geçerek, kısmen İlhan Çayı vadi yatağını içine alarak Ayaş dağlarının yüksek plato düzlüklerini güneye doğru takip eder. Güneyde ise Akıncı Ovası'nın büyük bir bölümü olan kuzey kısmını içine alır. Ovanın güney bölümü ise Sincan ilçesi sınırları içerisinde kalır. Kazan ilçe merkezi Akıncı Ovası'nın kuzeyinde kurulmuştur. Akıncı Ovası, doğu ve batısı yüksek tepelik alanlarla çevrili, vadi tabanına doğru basamaklar halinde alçalan bir tekne niteliğindedir. Bölgede ki en alçak nokta Kışla Mahallesi olup, rakım 800 metredir.

En yüksek nokta ise Ayaş (Balaban) dağları üzerinde bulunan Hızır Tepesi (1688 m) ile Karyağdı Dağı üzerinde bulunan Keklikdoruğu (1484 m) Tepesi'dir. Kazan coğrafyasında, çeşitli jeolojik dönemlerde oluşmuş, birçok farklı birimler bulunur. Bu birimler ise Çorba (Şorba), Karyağdı, Mire ve Ayaş (Balaban) dağları ile Ova Çayı vadisinde görülür. Morfolojik olarak ta üç ana birim göze çarpar. Bu birimleri ise dağlık ve

tepelik alanlar, alçak ve yüksek platolar ile sekiler, birikinti konileri ve ova tabanı oluşturur.

3.4.2. Kazan İlçesinin Seçilmesinin Nedenleri

Kazan ilçesinin 43 birimi bulunmaktadır. TKGM projesi olan TKMP (Tapu ve Kadastro Modernizasyon Projesi) kapsamında 2013 tarihi itibariyle Kazan İlçesinin kadastro yenileme çalışmaları sonuçlanmış ve tüm mahallelerin eski sisteme göre yapılmış verileri güncellenerek sayısal ortama aktarılmıştır. Bu nedenle veriler güncel ve sağlıklıdır.

Yapılan çalışmada Kazan İlçesinin seçilmiş olmasının çeşitli sebepleri vardır. Bu sebepler;

- Ankara iline yakın olması,
- Nüfusunun en hızlı yükselen ilçelerin başında gelmesi,
- Sanayi anlamında ilçeler arasında ön sırada yer alması,
- Alım-satım işlemlerinin oldukça yoğun olması,
- Birim sayısının ortalamanın altında olması,
- Kadastro verilerinin hassasiyet ve doğruluğunun yüksek olması,
- Tüm birimlerinin sayısal ortama doğru şekilde aktarılmış olması,
- MEGSİS programında tapu ve kadastro uyumunun %100' e yakın olmasıdır.

TKGM bünyesinde kullanılan MEGSİS (Mekânsal Gayrimenkul Sistemi) programı sayesinde sayısal ortama aktarılan kadastro verileri ile TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) programından alınan tapu bilgileri birbiri ile entegre edilmiş olduğundan kullanılan veriler son derece sağlıklıdır.

Bu bölümde 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 6302 sayılı Kanun ile değişik yeni halinde yabancıların taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminde miktara ilişkin getirilen yeni sınırlamalarla, eski düzenlemeye göre edinilebilen alanlarda oluşan değişiklik Kazan İlçesi örneğinde incelenerek sayısal verilerle ortaya konulacaktır. 6302 sayılı Kanun'dan önce yabancı gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar planı ve mevzii imar planı içinde kalan toplam alanların yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmekteydi. Bu edinilebilen taşınmazlar cinsine arsa ve tarla dâhil değildi. Yapılan son düzenlemelerle tüm taşınmaz cinsleri satışa konu hale geldi. Eski düzenlemeyle yeni düzenlemeye göre hesaplanan taşınmaz edinilebilir alanları

karşılaştırılıp yorumlayacağız. TKGM bünyesinde kullanılan MEGSİS sayesinde Ankara İli Kazan İlçesine ait elde edilen veriler incelenip yorumlanacaktır. MEGSİS sayesinde taşınmazlarda bulunan belirtmeler dizini altında 2B belirtmesi olan parseller, kültür varlığı belirtmesi olan parseller, kamu orta malları, orman parselleri, maliye hazinesine ait parseller, askeri yasak bölge belirtmesi olan parseller, yabancılara ait taşınmazlar, vakıflara ait parseller, belediyeye ait parseller şeklinde verilere ulaşılmıştır.

Özel mülkiyete konu alanların belirlenmesinde kullanılmak üzere Maliye hazinelerini, kamu orta mallarını, belediye malları, askeri yasak bölgeler ve yabancılara ait taşınmazların bilgilerine ulaşılmıştır. Bir birimde bulunan tüm parsellerin toplam alanından belediye, maliye, kamu orta malları ve askeri yasak bölgeler çıkartılarak özel mülkiyete konu alanlar tespit edilmiştir. Burada mülkiyete göre sorgulama yapılamadığından askeri yasak bölgeler belirtmesi şahıs taşınmazında mı yoksa maliye hazinesinde mi tespit edilememiştir. Bunun sonucu eğer bu askeri yasak bölge belirtmesi bulunan alan maliye hazinesine kayıtlı ise hesaplamalarda tüm parsellerin alanından askeri yasak bölge belirtmesi bulunan taşınmazlar iki kez çıkartılmış olacağından yapılan hesaplamalarda sıkıntı yaşanmıştır. Aynı örnek ormanlar için ve vakıf arazileri içinde geçerlidir. Ayrıca kamunun hisseli olarak sahip olduğu taşınmazların sorgulanması istenildiğinde MEGSİS üzerinden böyle bir sorgulama yapılamamaktadır. Bu nedenle yapılan sorgulamada şahıslara ait hisselerin toplam alana dahil edilip edilemediğinin tespiti oldukça zordur.

Tablo 8. Kazan ilçesinde tapuda kayıtlı taşınmazlardan imarlı olan birimler ve toplam alanları

İmarlı Birimler	Toplam İmarlı Alan (ha)	İmarlı Birimler	Toplam İmarlı Alan (ha)
ATATÜRK (i)	253.43	KAYI (i)	441.37
AYDIN (i)	20.58	KAZAN-KOY (i)	2.56
ÇİĞİR (i)	0.05	KUMPINAR (i)	103.82
DAĞYAKA (i)	50.51	ORHANİYE (i)	445.00
EMİRGAZİ (i)	0.72	ÖRENCİK (i)	21.58
FATİH (i)	461.70	SARAY (i)	1868.97
FETHİYE (i)	485.91	SARILAR (i)	1.91
İĞNE (i)	5.47	SATIKADIN (i)	110.71
İMRENDİ (i)	18.94	YASSİÖREN (i)	2.45
KANUNİ (i)	14.55	YAVUZSULTAN (i)	18.88
		YILDIRIMBEY (i)	19.95

Eski düzenlemede yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebileceği alanlar sadece merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar planı ve mevzii imar planı içinde kalan toplam alanların yüzde onuna kadar olan kısmında mümkün olduğu için öncelikle bu kapsamdaki imarlı alanların tespiti yapılmıştır.

Tablo 8'ten anlaşılacağı üzere bu çalışmadan sonra Kazan İlçesinde bulunan tapu kütüğünde imarlı olarak kayıtlı taşınmazların tespiti yapıp sayısal verileri elde edilmiştir. Kazan İlçesinde tapu kütüğünde imarlı-kadastro olarak 63 adet birim mevcuttur. Bu birimlerden 42 tanesi kadastro olarak geçmekte imar bulunmamaktadır. 21 adet birim ise tapuda imarlı olarak görünmektedir. Bu nedenle 6302 sayılı Kanun'a göre yabancıların edinebileceği maksimum alanı tespit ederken 63 birimin tamamı hesaba katılırken, 6302 sayılı Kanun öncesindeki düzenlemede yabancıların edinebileceği maksimum alanı tespit ederken 21 adet birim kullanılacaktır.

Sayısal verilerin incelenmesi neticesinde önceki kanun düzenlemesi ile mevcut uygulamada çeşitli birimlerde değişik sonuçlar elde edilmiştir. Eğer bir birimin tamamı veya tamamına yakını imarlı ise eski kanuna göre yeni kanunla yabancıların taşınmaz edinebildikleri alanlarda düşüşler gözlenmektedir. Bunun sebebi eski düzenlemede mülkiyete yönelik bir sınırlama bulunmamasıdır. İmarlı alanların yaklaşık %40'ı kamunun elinde bulunduğu için yeni Kanunda yabancıların taşınmaz edinebildiği alanlar yani özel mülkiyete konu alanlardan kamunun elinde bulunan alanların çıkarılması sonucunda yabancıların taşınmaz edinebildiği alanlarda düşüş olduğu görülmektedir.

İnceleyeceğimiz birimin bir kısmı veya yarısı imarlı ise edinilebilecek alanlarda değişiklikler görülmektedir. Bu durumda bir birimde yabancıların edinebileceği alanlar artarken diğer birimlerde bu alanlar azalmaktadır.

Ele alacağımız birimde hiç imarlı alan yok ise eski kanuna göre yabancıların taşınmaz edinimi mümkün değilken, yeni kanuni düzenleme ile özel mülkiyete konu alanlar baz alındığında çok ciddi artışlar gözlenmektedir.

Tablo 9. Kazan ilçesine tapuda kayıtlı birimlere ait toplam alanlar ve özel mülkiyete konu alanlar

Birimler	Tüm Mahalle Alanı(ha)	Özel Mülkiyete Konu Alan(ha)	Birimler	Tüm Mahalle Alanı(ha)	Özel Mülkiyete Konu Alan(ha)
AHİ	925.77	871.57	KARALAR	1260.85	1087.12
AKÇAÖREN	1187.64	736.30	KAYI (i)	441.37	344.30
ALPAGUT	660.29	576.86	KAZAN-KOY (i)	2.56	2.25
AŞAĞIKARAVİRAN	1463.46	1297.93	KAZAN-KOY	3.98	3.98
ATATÜRK (i)	253.43	201.19	KILIÇLAR	1102.68	933.76
AYDIN	496.81	441.19	KINIK	502.49	461.22
AYDIN (i)	20.58	17.87	KIŞLA	519.45	392.69
BALAÇİMŞİT	1074.46	959.57	KUMPINAR	109.75	105.63
BALAKAYI	109.50	82.21	KUMPINAR (i)	103.82	79.18
BİTİK	833.88	767.89	ORHANIYE	1575.76	1445.84
ÇALTA	910.23	643.27	ORHANIYE (i)	445.00	316.06
ÇİĞİR	1085.63	637.95	ÖRENCİK (i)	21.58	11.62
ÇİĞİR (i)	0.05	0.05	ÖRENCİK	883.98	793.84
DAĞYAKA	450.24	405.18	PEÇENEK	399.25	369.72
DAĞYAKA (i)	50.51	48.00	SANCAR	701.61	678.95
DUTÖZÜ	313.20	306.38	SARAÇ	641.76	206.41
EMİRGAZİ	519.97	459.96	SARAY	436.80	94.41
EMİRGAZİ (i)	0.72	0.72	SARAY (i)	1868.97	1607.63
FATİH (i)	461.70	384.43	SARIYAK	325.94	321.08
FETHİYE	2919.83	2409.78	SARILAR (i)	1.91	1.91
FETHİYE (i)	485.91	56.21	SARILAR	1316.72	899.60
GÜNBAŞI	280.82	221.28	SATIKADIN (i)	110.71	73.59
GÜVENÇ	1571.81	1487.52	SOĞULCAK	947.03	867.65
İÇVİRAN	658.30	583.56	TEKKE	23186.22	785.40
İĞMİR	805.83	740.55	UÇARI	490.80	457.78
İĞNE (i)	5.47	5.47	YAKUPDERVİŞ	793.15	781.62
İĞNE	525.91	348.67	YASSIÖREN (i)	2.45	2.45
İMRENDİ (i)	18.94	18.92	YASSIÖREN	657.38	631.70
İMRENDİ	1749.00	1618.16	YAVUZSULTAN (i)	18.88	18.75
İNCEĞİZ	545.67	363.24	YAYALAR	373.54	345.74
KANUNİ (i)	14.55	13.77	YAZIBEYLİ	452.01	443.78
			YILDIRIMBEY (i)	19.95	13.81

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kişilerin 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 yabancılara tanınması konusu Cumhuriyet öncesi dönemde 1856 yılında Islahat Fermanı ile başlamış bir süreçtir. Bu düzenleme sonrasında gelişen ve değişen ikili ilişkiler, küresel durum, ekonomik ve siyasi çıkarlar gibi farklı nedenlerle yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin düzenleme Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet sonrası dönemde sürekli değişikliğe uğramıştır.

Lozan Antlaşması'ndan Tapu Kanunu'nda 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişikliğe kadar olan dönemde yabancıların taşınmaz ediniminde "karşılıklılık" ilkesi temel ilke olarak kabul edilmiş ve bu ilke çerçevesinde yabancılara taşınmaz satın alma, bunlardan yararlanma ve mülkiyet veya tasarruf hakkını başkalarına devretme gibi haklar tanınmıştır. Cumhuriyetin kurulmasından sonra ise, yüzünü batıya çeviren Türkiye Cumhuriyeti, uluslararası hukukun öngördüğü ilkeler çerçevesinde, yabancıların ülkede bir kısım haklardan yararlanabilmesi yönünde düzenlemeler yapmış ve zamanla dönemin gereklilikleri çerçevesinde birçok değişiklik yapılmıştır. Yabancıların ülkemizden taşınmaz edinimi konusunda yapılan en son düzenleme ise 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda değişiklik yapan ve 18.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'dur.

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizden taşınmaz edinimini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikte önceki düzenlemelerden farklı ve oldukça köklü değişiklikler yapılmıştır.

Tapu Kanunu'nda 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikte, daha önceki değişikliklerde olduğu gibi kısmi değişiklikler yapmak yerine Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri tamamen yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemede en çok dikkat çeken husus, Lozan Antlaşması'ndan itibaren yabancıların ülkemizden taşınmaz ediniminde temel ilke olarak kabul edilen karşılıklılık ilkesinin kaldırılmış olmasıdır. En az iki devletin vatandaşlarına birbirlerinin ülkesinde aynı mahiyetteki hakkı fiilen tanımaları olarak tanımlanan ve uluslararası ilişkilerde denge aracı olan karşılıklılık ilkesinin yabancıların taşınmaz edinimi konusunda benimsenmesinden vazgeçilmiştir.

6302 sayılı Kanun ile ülkemizden taşınmaz edinebilecek ülkeleri belirleme yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. Bu yetki Bakanlar Kurulu'na kanuni sınırlamalara uymak, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller göz önünde bulundurulmak şartıyla verilmiştir. Bakanlar Kurulu, ülkemizden taşınmaz edinebilecek ülkeleri 25.06.2012 tarih ve 3504 sayılı Kararı'yla belirlemiştir. Söz konusu karar gizli ibareli çıkarıldığı için bu ülkeler bilinmemektedir ve bu nedenle ayrı ayrı değerlendirilememiştir.

6302 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme ile birlikte yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak ediniminde amaç unsuru kaldırılmış ve edinilebilecek alanların miktarı genişletilmiştir. Önceki Kanuni düzenlemede yabancı uyruklu gerçek kişiler için, işyeri ve mesken olarak kullanılmak üzere uygulama ve mevzii imar planı içinde bu amaçla ayrılıp tescil edilen taşınmazlar edinilebilmekteydi. Mevcut düzenleme ile birlikte amaca yönelik herhangi bir kısıtlama getirilmemiş ve özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunda taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinilebileceği hüküm altına alınmıştır. Bu düzenleme yapılırken 5444 sayılı Kanun'da uygulama ve mevzii imar planlı alanlarda taşınmaz edinimi uygulamasında il yüzölçümlerinin baz alınması durumunda ilin dağları, meraları gibi kısımlarının da dahil ediliyor olması nedeniyle ilçenin tamamının yabancıların mülkiyetine geçmesi ihtimalinin göz önünde bulundurulduğu görülmektedir.

Yapılan bu düzenleme ile birlikte yabancıların edinimi için imarlı- imarsız alan kavramı kaldırılmış, yapısız taşınmaz edinim imkanı tanınmış, tarım arazileri ve arsaları da yabancıların edinebileceği taşınmazlar kapsamına alınmış, yapılı taşınmazlar için de herhangi bir amaç sınırlaması getirilmediğinden kapsam oldukça genişletilmiştir. Bu nedenle de yabancıların edinebileceği toplam alanlar ülke genelinde ciddi miktarda artmıştır.

6302 sayılı Kanun ile yabancıların taşınmaz edinebileceği alanlar olan "özel mülkiyete konu alan" kavramı daha önceki düzenlemelerde olmadığı için bu kavramın kapsamı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu'nca "özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün; ilçe dahilinde tapu sicilinde gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı taşınmazların toplamı" şeklinde tanımlanmıştır. Ancak, TKGM'ce bu tanımın 09.07.2013 tarihinde yapılmış olmasına ve ülkemiz açısından son derece önem arz eden bir konu olmasına rağmen, bu konuda henüz bir çalışma yapılmamıştır. Her ne kadar kanundaki sınırlamaları aşan edinimler için tasfiye süreci öngörülmüş olsa da tasfiye sürecinin söz konusu olması durumunda farklı sorunlar ortaya

çıkılmaktadır. Ülkemizde taşınmazların tapuya tescil edilen bedelleri ile gerçek piyasa değerleri arasında büyük farklar bulunduğundan ve tasfiye sürecinin emlak beyan değeri üzerinden mi yoksa gerçek değeri üzerinden mi işletileceği belli değildir.

Yabancıların edinebileceği alanlar olarak belirlenen özel mülkiyete konu alanların kapsamının, önceki kanuni düzenlemelerde baz alınan uygulama ve mevzii imar planlı alanlara göre oldukça geniş olduğu Kazan ilçesi örneğinde yapılan çalışmada ortaya konmuştur. Bu kapsamda yabancılar artık yapısız taşınmazları ve tarım arazilerini de edinebildiğinden ülke genelinde edinebilecek alanların toplamı artmıştır. Hatta daha önce edinimi mümkün olmayan ve ülkenin kalkınması için son derece önem arz eden tarım arazileri de yabancıların edinimine açılmıştır.

İran, Rusya, Azerbaycan ve Güney Kıbrıs gibi incelenen ülke örneklerinde görüldüğü üzere pek çok ülkede, ülkenin iktisadi kalkınmasına katkısı nedeniyle tarım toprakları ve kırsal alanlar yabancıların edinimine özellikle konu edilmemektedir.

6302 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemeyle birlikte yabancıların edinebileceği alanların arttığı bilinmektedir, ancak bu artışın ne kadar olduğu henüz bir çalışma yapılmadığı için net rakamlarla bilinmemektedir. Bu artışı rakamsal olarak ortaya çıkarmak amacıyla Ankara'nın Kazan İlçesi örneği üzerinde yapılan çalışmada yabancıların eskiden edinebileceği alanların toplamı 434,91 ha iken mevcut Kanuni düzenleme ile bu miktar 3128,62 ha olmuştur. Kazan İlçesi için yabancılar tarafından edinilebilecek alanlar toplamının neredeyse 8 kat artmıştır. Bu artış ülke genelinde ilçelerin imar durumuna göre değişkenlik gösterebilecek büyüklükte olsa da yapılan düzenleme ile yabancıların edinebileceği alanlar çok büyük miktarlarda artış göstermiştir.

6302 sayılı Kanun ile birlikte miktara ilişkin getirilen bir diğer sınırlama kişisel bazda getirilen sınırlamadır. Söz konusu düzenleme ile birlikte yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülke genelinde edinebileceği alan sınırı 2.5 hektardan 30 hektara çıkarılmış ve bu sınırı 60 hektara çıkarma yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. Daha önceki düzenlemede 2.5 hektar olarak belirlenen sınırın 12 kat artırılarak 30 hektara çıkarılmasının herhangi bir gerekçesi bulunmamaktadır.

6302 sayılı Kanun ile getirilen bir diğer yeni uygulama yabancıların yapısız taşınmaz edinimlerine yöneliktir. Taşınmaz edinimi konusunda yapılı-yapısız taşınmaz ayrımının kaldırılması ile birlikte bunun bir karşılığı olarak getirilen proje geliştirme yükümlülüğü, yabancı açısından toprağın boş bırakılmayarak değerlendirilmesi ve ülke ekonomisine katkı sağlaması amacıyla getirilmiş bir yükümlülüktür. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerce

6302 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeye ilişkin uygulamada karşılaşılan sorunların çözümüne ilişkin getirilen öneriler;

- Yabancıların ülkemizden taşınmaz ve sınırlı aynı hak ediniminde yapılan düzenlemede Türk yabancılar hukukunun genel prensibi olan “karşılıklılık” prensibinin ana kural olarak yeniden getirilmesi ancak Kanunla belirlenecek objektif kıstaslarla belli ülkeler açısından istisna getirilmesi konusunda da Bakanlar Kurulu’na yetki verilmesi,
- Mevcut Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen ve ülkemizden taşınmaz edinimine izin verilen ülkeler karşılıklılık ilkesi gözetilerek belirlenmediğinden muhatap ülkelerde vatandaşlarımız hala taşınmaz edinmek istediğinde bu ülkelerin uyguladığı sınırlama ve engellemelere tabi tutulmaktadır. Bu durum vatandaşlarımıza yapılmış büyük bir haksızlıktır. Uluslararası arenada vatandaşlarımızın hak ve menfaatlerini koruyabilmek, gerektiğinde bu hakkı savunabilmek ve dengeli bir yapı oluşturabilmek için vatandaşlarımıza yapılan bu haksızlığın giderilmesi,
- Bakanlar Kurulu’nca ülkemizden taşınmaz edinimine izin verilen ülkelerin listesinin konunun hassasiyeti ve kamuoyunca değerlendirilebilmesi için açık ve ulaşılabilir olması,
- Yabancıların taşınmaz edinim miktarlarının belirlendiği ilçe bazlı sınırlamanın kırsal alanları koruma amaçlı (köy yerleşim yerinin tamamen yabancıların mülkiyetine geçmesinin engellenmesi) olarak ilçe yerine mahalle bazlı olarak sınırlanması,
- Yabancıların edinebileceği alanlar olarak belirlenen özel mülkiyete konu alan kısıtlamasının, önceki uygulamaya göre edinilebilecek alanları çok fazla artırdığından (Kazan örneğinde ortaya konulduğu üzere), bu sınırlamanın daha lokal değerlendirme yapılarak örneğin mahalle bazında ele alınıp miktara ilişkin düzenlemenin “uygulama ve mevzii imar planlı alanlarda özel mülkiyete konu alanların yüzde onu” şeklinde değiştirilmesi,
- TAKBİS ve MEGSİS’e özel mülkiyete konu alanların sorgulanabileceği bir menü eklenmesi, yabancıların ilçe sınırları içindeki taşınmaz edinim miktarının aşılması ya da sınıra yaklaşılması durumlarında uyarı veren ve taşınmaz veya sınırlı aynı hak edinimini engelleyen bir sistem kurulması,

- Özel mülkiyete konu alan hesaplamasına dahil edilemeyen ve dahil edilip edilmemesi konusunda mevzuatta açık hüküm bulunmayan, Maliye Hazinesinin, Belediyelerin, Özel İdarelerin hissedarı oldukları taşınmazların diğer hisselerinin yabancıların edinimine konu olup olamayacağının netleştirilmesi için çok fazla ayrıntılı bilgiye ihtiyaç duyulması nedeniyle bu alanların tespiti ve sisteme entegre edilmesi amacıyla TKGM bünyesinde acilen “Yabancılar Bilgi Sistemi” kurulması,
- Yabancıların yapısız taşınmaz edinebilmeleri nedeniyle edinimi mümkün hale gelen tarım arazilerinin korumacı bir tavırla İran, Rusya, Azerbaycan’da ve daha pek çok ülkede olduğu gibi yabancı ediniminin kapsamı dışında tutulması ve kırsal kalkınmadaki önemi nedeniyle tarım arazilerinin hiçbir şekilde yabancı edinimine konu edilmemesi,
- Yabancı gerçek kişiler ve yabancı tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinim sınırlamalarının ayrı ayrı ele alınarak belirlenmesi, bu sınırların ilçe bazlı olarak risk sınırları dahilinde değerlendirilerek belirlenmesi, tüzel kişiler açısından 30 hektar sınırının korunması ve yapmak istediği projenin özelliğine göre Bakanlar Kurulu’na bu sınırın iki katına çıkarılabilmesi ancak gerçek kişiler açısından bu sınırın çok fazla olması nedeniyle eski düzenlemede olduğu gibi sınırın yeniden 2.5 hektar belirlenmesi,
- Yabancı gerçek ve tüzel kişilerce taşınmazın edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmazın cinsine uygun olarak proje geliştirilmesi ve ilgili bakanlığın onayına sunulması hususlarında mevzuatta açık hüküm bulunmaması nedeniyle projelerin takibi ve denetimi konularında sıkıntı yaşanması tehlikesi yüksek olduğundan mevzuatta yapılacak düzenleme ile bu konuya açıklık getirilmesi,
- Yabancılar tarafından edinilen yapısız taşınmazların iki yıllık süre dolmadan başka bir yabancıya devredilmesi durumunda, sürenin yeniden mi başlayacağı yoksa devam mı edeceği konusunda mevzuattaki belirsizliklerin giderilmesi ve taşınmazın proje geliştirilmeden devredilmesi durumunda devreden yabancıya taşınmazın değeri ile orantılı bir ceza uygulamasının getirilmesi,
- Taşınmazın tasfiyesinin öngörüldüğü durumların oluşması durumunda, tasfiye bedelinin belirlenmesine ilişkin olarak resmi değerlendirme uzmanlarınca hazırlanan raporlara dayanılarak belirlenen bedel üzerinden tasfiye işleminin yapılması,

- Yabancıların aynı bölgede bitişik parsellerde taşınmaz edinerek gettolaşması tehlikesini önleyebilmek amacıyla oluşturulacak Yabancılar Bilgi Sistemi kapsamında her taşınmaza bir kod atanması ve bu kodlar sayesinde edinimin takip edilerek ilerde oluşabilecek tehlikelerin önüne geçilmesi,
- Yapılı taşınmaz kavramındaki “yapı” unsuruna netlik kazandırılması, yapı olarak kabul edilen taşınmazın üzerinde bulunduğu arazi ile orantılı olması ve kullanıma uygun olması gibi kriterler getirilmesi (örneğin: 30 dönümlük bir tarlaya 100 m² lik bir prefabrik yapı konularak cins değişikliği işlemi ile yapılı hale getirilip Kanundaki boşluktan faydalanılmasının önüne geçilmeli),
- Taşınmaz edinmek isteyen tüzel kişi öncelikle İç İşleri Bakanlığı’na (Nüfus Müdürlüğü) başvuruda bulunacak ve Türkiye’deki yapacağı işlemlerde(tapu, kadastro, belediye, tarım, turizm vs.) kullanmak üzere bir kod(kimlik no) alacak ve işlem yapmak istediği kuruma bu kodu verecek bu kod sayesinde tüm kurumlar Nüfus Müdürlüğü altyapısı üzerinden başvuru yapanın bilgilerine ulaşabilmeli,
- 6302 sayılı Kanun’da öngörülen bir yıllık süre çoktan aşılmış olduğundan askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve stratejik alanların tespitinin Genel Kurmay Başkanlığı’na en kısa sürede bitirilmesi ve bu alanların tapu kütüğüne tescil edilmesi ile yazışma sürecinin ortadan kaldırılması ve Türk vatandaşları ile yabancıların aynı sürede taşınmaz ediniminin sağlanması,
- 6302 sayılı Kanun’da öngörülen askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve stratejik alanların kütüğe tescilinden sonra yapılan değişikliklerin 1 aylık sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün bağlı olduğu Bakanlığa bildirilmesi ve Bakanlıktan da Genel Müdürlüğe, Genel Müdürlükten ilgili Bölge Müdürlüğü’ne ve oradan da tescil için Tapu Müdürlüklerine gönderilmesi süreci uzatacağından, bu süreçte de değişiklik yapılan bölgede işlem yapılması ihtimali olduğundan bu riski en aza indirebilmek için Tapu Müdürlüklerine yabancılar tarafından başvuru yapıldığında, ilgili tapu görevlisince (ön başvuru servisindeki) işlem kontrol edildikten sonra TAKBİS üzerinden bağlantı kurularak sadece tek parsel ve sadece bir sorgulama yapabilecek şekilde bir şifre alınması, bu şifre ile sisteme giriş yapıp değişiklik olup olmadığına ilişkin sorgulama yapılabilmesi,

mevcut sistemin risklerini azaltmaya yönelik önerilerdir.

5. KAYNAKLAR

- Akbaş, A., 2010. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Ediniminin Emlak Piyasası Üzerine Etkilerinin İncelenmesi: Alanya Örneği, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Akyol, F., 2012. Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Uzmanlık Tezi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Altuğ, Y., 1976. Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İÜHF Yayınları, 3. Basım, İstanbul.
- Argın, F., 1997. Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları, 1. Basım, Yetkin Yayıncılık, Ankara.
- Aybay, R., 2007. Yabancılar Hukuku, 2. Basım, Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Çelikel, A., 2004. Yabancılar Hukuku, Beta Yayınevi, 11. Basım, İstanbul.
- Çelikel, A., 2011. Gelgel Günseli Öztekin, Yabancılar Hukuku, Beta Yayıncılık, 17. Basım, İstanbul.
- Doğan, V. ve Odabaşı, H., 2004. Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, Seçkin Yayınevi, 1. Basım, İstanbul.
- Ekşi, N., 2011. Yabancıların Türkiye’deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, Beta Yayınevi, 3. Basım, İstanbul.
- Ekşi, N., 2011. Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular, 3. Basım, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Fişek, H., 1950. Türkiye’de Yabancıların Aynı Haklardan İstifadesi, AÜHFD, Ankara.
- Levi, S., 2006. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, Legal Yayıncılık, 1. Basım, İstanbul.
- Orman, P., 2012. Seçilmiş Avrupa Birliği Ülkelerinde Yabancıların ve Türk Vatandaşlarının Taşınmaz Edinimi, Uzmanlık Tezi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Özkan, I., 1997 Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı, Aühf Yayınları, Ankara.
- T.C. Resmi Gazete, 22.11.1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 35 İnci Maddesi ile 18.3.1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanunu’nun 87 nci Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun. (18445), 28.06.1984.
- T.C. Resmi Gazete, 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu. (17552), 22.12.1981.

- T.C. Resmi Gazete, 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35 inci Maddesi ile 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 87 nci Maddesine İkişer Fıkra Eklenmesine Dair Kanun. (19099), 06.05.1986.
- T.C. Resmi Gazete, 4916 Sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (25173), 19.07.2003.
- T.C. Resmi Gazete, 5444 Sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (26046), 07.01.2006.
- T.C. Resmi Gazete, 5782 Sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.(26937), 15.07.2008.
- T.C. Resmi Gazete, 6302 Sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun.(28296), 18.05.2012.
- T.C. Resmi Gazete, Köy Kanunu. (68), 07.07.1924.
- T.C. Resmi Gazete, Tapu Kanunu. (2892), 22.12.1934.
- Tekinalp, G., 2003. Türk Yabancılar Hukuku, Beta Yayıncılık, 8.Basım, İstanbul.
- URL-1, http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/17_1-2_37.pdf 15.12.2014
- URL-2, http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/ozel_mulkiyete_konu_alanlarin_belirlenmesi.pdf. 15.12.2014
- URL-3, http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/17_1-2_37.pdf 15.12.2014
- URL-4, <http://kazan.bel.tr/files/kazan.pdf> 15.12.2014
- Uzun, B., Yomralıoğlu, T., Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Nisan 2007, Ankara.
- Yanıkdağ, T., 2012 Azınlık Kavramı ve Azınlık Hakları, Erişim http://www.bilgesam.org/tr/index.php?option=com_content&view=article&id=645:aznlik-kavram-ve-aznlik-haklar&catid=113:analizler-sosyo-kultur&Itemid=151.
- Yavuz, A., Bıyık,C., Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Mal Edinim Politikası ve Endişeler, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Nisan 2007, Ankara.
- Yılmaz, A.,Ç., 2013. 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XVII, Y.2013, Sa. 1-2, Ankara.

6. EKLER

A- Taşınmaz Edinimi Konusunda Türkiye ile Arasında Tam Karşılıklılık Bulunan Ülkeler					
SIRA NO	ÜLKE	AÇIKLAMA	SIRA NO	ÜLKE	AÇIKLAMA
1	ABD		31	İTALYA	
2	ALMANYA		32	JAMAİKA	
3	ARJANTİN		33	JAPONYA	
4	ARNAVUTLUK		34	KANADA	
5	BELÇİKA		35	KARADAĞ	
6	BENİN		36	KENYA	
7	BREZİLYA		37	KOLOMBİYA	
8	BURKİNA FASO		38	KORE CUMHURİYETİ (GÜNEY KORE)	
9	BURUNDİ		39	LETONYA	
10	ÇAD		40	LİTVANYA	
11	ÇEK CUMHURİYETİ		41	LÜBNAN	
12	DOMİNİK CUMHURİYETİ		42	LÜKSEMBURG	
13	ESTONYA		43	MALEZYA	
14	FAS		44	MALİ	
15	FİLDİŞİ SAHİLİ		45	MOLDOVA	
16	FİNLANDİYA		46	MONAKO	
17	FRANSA		47	NAMİBYA	
18	GABON		48	NİJER	
19	GAMBİYA		49	NORVEÇ	
20	GİNE		50	PERU	
21	GİNE-BİSSAU		51	PORTEKİZ	
22	GÜNEY AFRİKA CUMHURİYETİ		52	SENEGAL	
23	GÜRCİSTAN		53	SİRBİSTAN CUMHURİYETİ	
24	HIRVATİSTAN		54	SLOVAKYA	
25	HOLLANDA		55	SRİ LANKA	
26	HONDURAS		56	SURİNAM	
27	İNGİLTERE		57	UKRAYNA	
28	İRLANDA		58	URUGUAY	
29	İSPANYA		59	VENEZUELLA	
30	İSVEÇ		60	YEŞİL BURUN ADALARI	
			61	YUNANİSTAN	

Taşınmaz Edinimi Konusunda Türkiye ile Arasında Karşılıklı Bulunmayan Ülkeler; (Ülkemizden Taşınmaz Edinemeyen Ülkeler)					
SIRA NO	ÜLKE	AÇIKLAMALAR	SIRA NO	ÜLKE	AÇIKLAMALAR
1	AFGANİSTAN		25	LİBYA	
2	AZERBAYCAN		26	MALDİVLER	
3	BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ (Abu Dabi, Acman, Dubai, Fuceyre, Resül-Hayme, Şerce, Ummül-Kayveyn)		27	MİKRONEZYA	
4	BANGLADEŞ		28	MOĞOLİSTAN	
5	BELARUS (BEYAZ RUSYA)		29	MYANMAR	
6	BRUNEI DARUSSALAM		30	NEPAL	
7	BULGARİSTAN		31	NİJERYA	
8	BUTAN		32	PALAU	
9	DOMİNİKA		33	ROMANYA	
10	ERİTRE		34	SİERRA LEONE	
11	ETYOPYA		35	SOMALİ	
12	FİLİPİNLER		36	St. LUCIA	
13	GANA		37	SURİYE	
14	HAİTİ		38	SUUDİ ARABİSTAN	
15	IRAK		39	TACİKİSTAN	
16	İRAN		40	TANZANYA	
17	KAMBOÇYA		41	TONGA	
18	KATAR		42	TUVALU	
19	KONGO DEMOKRATİK CUMHURİYETİ		43	TÜRKMENİSTAN	
20	KORE DEM. HALK CUM. (Kuzey Kore)		44	UGANDA	
21	KOSOVA		45	UMMAN (Oman Sultanlığı)	
22	KUVEYT		46	VİETNAM	
23	KÜBA		47	YEMEN	
24	LAOS				

Vatandaşları Taşınmaz Edinimi İzne Tabi Ülkeler;		
SIRA NO	ÜLKE	AÇIKLAMALAR
1	ANDORRA PRENSLİĞİ	En fazla 1000 m2 büyüklükte
2	AVUSTRALYA	
3	AVUSTURYA	
4	BAHAMALAR	
5	BAHREYN	
6	BARBADOS	
7	BOSNA-HERSEK	6 ay geçerli ikamet izni bulunması
8	CEZAYİR	
9	FİLİSTİN	
10	GUATEMALA	
11	HİNDİSTAN	6 ay geçerli ikamet izni bulunması
12	İZLANDA	
13	KIRGIZİSTAN	Sadece konut veya işyeri
14	LİHTENŞTAYN	10 yıl kesintisiz ikamet izni
15	MACARİSTAN	
16	MAKEDONYA	
17	MALTA	5 yıl geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla sadece 1 konut
18	MARİTUS	6 ay geçerli ikamet izni bulunması
19	MEKSİKA	6 ay geçerli ikamet izni bulunması
20	MISIR	6 ay geçerli ikamet izni bulunması
21	PAKİSTAN	
22	POLONYA	
23	SEYŞELLER	
24	SİNGAPUR	6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut
25	SLOVENYA	
26	TOGO	6 ay geçerli ikamet izni bulunması
27	TUNUS	
28	ÜRDÜN	Sadece 2 konut ve 1 işyeri
29	YENİ ZELANDA	6 ay geçerli ikamet izni bulunması

Vatandaşları, Geçerli İkamet İzni Bulunması Kaydıyla Taşınmaz Edinebilen Ülkeler;			
SIRA NO	ÜLKE	AÇIKLAMA	İÇ İŞLERİ BAKANLIĞININ İZİNİ
1	ÇİN HALK CUM.	1 yıl geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut, 634 sayılı yasaya tabi	SORULUYOR
2	DANİMARKA	6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut,	SORULUYOR
3	ENDONEZYA	6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut,	SORULUYOR
4	İSRAİL	6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut, 634 sayılı yasaya tabi	SORULUYOR
5	İSVİÇRE	6 ay geçerli ikamet izni bulunması, her türlü taşınmaz mal	SORULMUYOR
6	KAZAKİSTAN	5 yıl geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla sadece bir konut veya işyeri	SORULUYOR
7	KONGO CUMHURİYETİ	6 ay geçerli ikamet izni bulunması	SORULMUYOR
8	ÖZBEKİSTAN	6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla konut veya işyeri	SORULMUYOR
9	RUSYA FEDERASYONU	6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla konut veya işyeri	SORULMUYOR
10	ŞİLİ	6 ay geçerli ikamet izni bulunması, her türlü taşınmaz mal	SORULMUYOR
11	TAYLAND	6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla sadece konut, 634 sayılı yasaya tabi	SORULMUYOR

Yabancı Uyrukluların Taşınmaz Mal Satın Alma Taleplerinde Görüş Alınacak Yetkili
Komutanlıklar

SIRA NO	YETKİLİ KOMUTANLIK	SORUMLULUK BÖLGESİ
1	EGE OR. K.LİĞİ İZMİR	ANTALYA, ISPARTA, BURDUR, MUĞLA, DENİZLİ, AYDIN, İZMİR, MANİSA İLLERİ İLE BALIKESİR İLİNİN EDREMİT, AYVALIK, HAVRAN VE BURHANİYE İLÇELERİ ÇANAKKALE İLİNİN EZİNE VE AYVACIK İLÇELERİ
2	2 NCİ KOR. KLIĞI GELİBOLU	ÇANAKKALE (EZİNE VE AYVACIK İLÇELEN HARİÇ), BALIKESİR (EDREMİT AYVALIK HAVRAN VE BURHANİYE İLÇELERİ HARİÇ), TEKİRDAĞ (MURATLI, ÇORLU, ÇERKEZKÖY SARAY VE MARMARA EREĞLİSİ İLÇELERİ HARİÇ) İLLERİ İLE EDİRNE İLİNİN ENEZ, KEŞAN, İPSALA, MERİÇ VE UZUNKÖPRÜ İLÇELERİ
3	3 NCÜ KOR. K.LİĞİ İSTANBUL	İSTANBUL İLİNİN RUMELİ YAKASI İLÇELERİ
4	4 NCÜ KOR. K.LİĞİ ANKARA	ANKARA, BOLU, ZONGULDAK, BARTIN, KARABÜK, KASTAMONU, ÇANKIRI, ÇORUM, SAMSUN, SİNOP, AMASYA VE KIRIKKALE İLLERİ
5	5. NCİ KOR. K.LİĞİ ÇORLU	KIRKLARELİ, EDİRNE (ENEZ, KEŞAN, İPSALA, MERİÇ VE UZUNKÖPRÜ İLÇELERİ HARİÇ) İLLERİ İLE TEKİRDAĞ İLİNİN ÇORLU, ÇERKEZKÖY, MURATLI, SARAY VE MARMARA EREĞLİSİ İLÇELERİ.
6	6. NCİ KOR. K.LİĞİ ADANA	İÇEL, ADANA, OSMANİYE, HATAY, KAHRAMANMARAŞ, ADIYAMAN, GAZİANTEP VE KİLİS İLLERİ.
7	7. NCİ KOR. KLIĞI DİYARBAKIR	ŞANLIURFA, MARDİN, DİYARBAKIR, BATMAN, SİİRT, ŞIRNAK, HAKKÂRİ VE VAN (ERCİŞ, MURADIYE VE ÇALDIRAN İLÇELERİ HARİÇ)İLLERİ
8	8. NCİ KOR. KLIĞI ELAZIĞ	ELAZIĞ, TUNCELİ, BİNGÖL, MUŞ, AĞRI VE BİTLİS İLLERİ İLE VAN İLİNİN ERCİŞ MURADIYE VE ÇALDIRAN İLÇELERİ
9	9. NCÜ KOR. KLIĞI ERZURUM	ERZİNCAN BAYBURT, GÜMÜŞHANE, TRABZON, RİZE, ARTVİN, ERZURUM, ARDAHAN KARS VE İĞDIR İLLERİ
10	15. NCİ KOR. KLIĞI İZMİT	KOCAELİ, SAKARYA, BURSA, BİLECİK VE YALOVA İLLERİ İLE İSTANBUL İLİNİN ANADOLU YAKASI İLÇELERİ.
11	K.K. EDOK KLIĞI ANKARA	NİĞDE, AKSARAY, NEVŞEHİR, KIRŞEHİR, KAYSERİ, YOZGAT, TOKAT, SİVAS ORDU VE GİRESUN İLLERİ.
12	K.K. LOJİSTİK KLIĞI ANKARA	ESKİŞEHİR, KÜTAHYA, UŞAK, AFYON, KONYA VE KARAMAN İLLERİ.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu

Konu :Özel mülkiyete konu alanların belirlenmesi

KARAR NO: 37

TOPLANTI TUTANAĞI VE KARAR
(11/06/2013)

Genel Müdürlük Makamının 25/03/2013 tarihli Olur'u uyarınca Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının 08/04/2013 tarihli ve 75439090-365 / 391 sayılı yazıları ekinde yer alan;

"2644 sayılı Tapu Kanununun 6302 sayılı Kanunun 1' inci maddesi ile değişik 35' inci maddesi gereğince yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinimlerinde izleme ve değerlendirmeye esas **Özel Mülkiyete Konu Yüzölçümünün hangi taşınmazlardan meydana gelmesi gerektiği hususunun Tapu ve Kadastro Kurulunda görüşülmek suretiyle belirlenmesi**" taleplerini içerir dosya muhteviyatı konuyu görüşmek üzere, Kurulun 11/06/2013 Salı günü saat:14'00'da Genel Müdürlük toplantı salonunda, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının katılımlarıyla Genel Müdür Yardımcısı Gökhan KANAL başkanlığında yapmış olduğu toplantısında;

• **Dosya içeriği somut olay ayrıntılı olarak değerlendirildiğinde;**

6302 sayılı Kanunun 1 inci maddesi ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi gereğince yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onu olarak belirlendiği,

Bu kapsamda Yabancı İşler Dairesi Başkanlığınca 6083 sayılı Kanunun 5' inci maddesinin 2' inci fıkrası (ç) bendi ile verilen görevler doğrultusunda yabancı uyruklu gerçek kişilerin Ülkemizdeki taşınmaz mallarına ilişkin her türlü tapu bilgileri tutulmakta ve ilçe düzeyinde takip edilen bu bilgilerin değerlendirilebilmesi için her bir ilçedeki özel mülkiyete konu toplam yüzölçümünün bilinmesine ihtiyaç duyulduğu,

Ancak özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünden neyin kastedildiği gerek kanun metninde ve gerekçe madde gerekçesinde yer almadığından bahisle yapılacak değerlendirmeye esas olmak üzere;

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığınca yapılan çalışmalar kapsamında; konunun 04/02/2013 tarih ve 141 sayılı yazı ile Genel Müdürlüğümüz Hukuk Müşavirliğine, 04/02/2013 tarih ve 142 sayılı yazı ile Kadastro Dairesi Başkanlığına ve 08/05/2012 tarih ve 598 sayılı yazı ile Tapu Dairesi Başkanlıklarına soru konusu edildiği,

Hukuk Müşavirliğinden alınan cevabi nitelikteki 25/02/2013 tarih ve 1152 sayılı yazılarının Değerlendirme ve Sonuç bölümünde;

"Anayasanın "Kamulaştırma" başlığını taşıyan (4709 sayılı Kanunla Değişik) 46.maddesinin "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir." hükmünden, devlet ve diğer kamu tüzel kişilerine ait olmayan taşınmazların ancak özel mülkiyete konu olabilecekleri anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda devlet ve diğer kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlar şunlardır ;

1. Devlete ait taşınmazlar : Bunlar, genel olarak Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler ile Devletin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar olmak üzere iki türlüdür;

a) 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 715. maddesi Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerleri tayin ve tespit etmiştir. Sözü edilen maddeye göre; " Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tanıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir." denilmektedir. Ayrıca 6326 sayılı Petrol Kanununun 1 .maddesi petrol kaynaklarının ve 3213 sayılı Maden Kanununun 4.maddesi de madenlerin devletin hüküm ve tasarrufunda olduklarını hükme bağlamış bulunmaktadır.

a G A J. M

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu

Konu : Özel mülkiyete konu alanların belirlenmesi

KARAR NO: 37

b) Devletin üstlendiği kamu hizmetlerinin yerine getirilebilmesi için satın alma, kamulaştırma, intikal ve benzeri yollarla üzerinde mülkiyet hakkı tesis ettiği taşınmazlar.

2. Belediye, Köy ve İl Özel İdaresi tüzel kişiliklerine ait taşınmazlar.

3. Anayasanın 169. maddesi ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında devlet ve kamu tüzel kişilerine ait ormanlar, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki mera, yaylak, kışlak ve "kamuya ait otlak ve çayırlar, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kıyılar.

4. 3402 sayılı Kadastro Kanununun I. maddesi kapsamında olan kamu malları.

Yukarıda belirtilenler dışında kalan taşınmazların özel mülkiyete konu edilebilmesi mümkündür." şeklinde görüş verildiği,

Tapu Dairesi Başkanlığının cevabi nitelikteki 01/06/2012 tarih ve 4113 sayılı yazılarında ilgili mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirmelerden sonra özetle;

"... Bu hükümler kapsamında kamu mülkiyetine konu alanların Devletin kamu malları ile Devletin özel malları olduğu anlaşılmakta olup;

A-Devletin kamu malları; idarenin görevlerim yerine getirebilmesi için kamu hizmetine devamlı olarak tahsis edilen veya doğrudan doğruya kamunun kullanımına açık olan mallardır. Bu mallar üzerinde özel mülkiyet tesis edilmesi mümkün değildir. Bu mallar kamu yararı amacını taşırlar, kamu hukukuna tabidirler, bu mallar dolayısıyla çıkan uyuşmazlıklar idari yargının görev alanına girer. Devletin kamu malları;

a) Sahipsiz mallar: Doğal nitelikleri gereği özel mülkiyete elverişli olmayan, herhangi bir tahsis tasarrufunu gerektirmeyen ve doğrudan doğruya kamunun ortak kullanımına ve yararlanmasına açık olan taşınmazlardır. Bataklıklar, tarıma elverişli olmayan araziler, kayalar, tepeler, dağlar, genel sular (çaylar, dereler, nehirler, akarsular, göller ve iç denizler), buzullar, kıyılar (Anayasa md. 43), makilikler ve ormanlar (Anayasa md.169), tabii servetler ve kaynaklar (Anayasa md. 168), kültür ve tabiat varlıkları, ile tarihi varlıklar,

b) Hizmet malları: Kamu hizmeti ile yakından ilgili olup, kamu hizmetinin bir unsuru olacak şekilde bir hizmete tahsis edilmiş mallardır. Askeri kışlalar, polis karakolları, okullar, sağlık ocakları, hastaneler, adliyeler, hükümet binaları gibi üzerinde kamu hizmetlerinin yürütüldüğü taşınmazlar,

c) Orta malları: Meralar, yaylaklar, kışlaklar, otlaklar, harman yerleri, panayır yerleri, yollar, köprüler, meydanlar, sıvat yerleri, yunaklar, eyrek yerleri gibi paralı veya parasız olarak kamunun yararlanmasına tahsis edilen veya kadimden beri bu biçimde kullanılan ve yararlanan taşınmazlardır.

B-Devletin özel malları: Kamu tüzel kişilerinin özel malları, kamunun mülkiyetinde bulunan, ancak kamu yararına tahsis edilmemiş olan mallardır. Kamu kurum ve kuruluşlarının tamamının sahip oldukları kamu hizmetlerinin görülmesinde doğrudan doğruya bir rol oynamayan, halkın yararlanmasına özgülenmemiş olan ve yalnız sağladıkları gelir nedeniyle, dolayısıyla kamu yararı sağlayan mallardır. Bu mallar kamu yararından çok gelir getirme amacını taşırlar, özel hukuka tabidirler, bu mallar dolayısıyla çıkan uyuşmazlıklar adli yargının görev alanına girer. Özel hukuka tabi olması nedeniyle bu mallar kiralanabilir, haczedilebilir, rehin edilebilir, satılabilir. Bu malların neler oldukları kanunlarda belirtilmediği gibi, bu tür malları nitelemek için kullanılan kavramlarda da birlik yoktur. Bunlar "mali patrimuan, özel emlak, finansal alan, hazine malları" gibi adlarla bilinmektedir.Devletin özel malları;

a) Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar: Çeşitli yollarla edinilen ve Hazine adına tescil edilen Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün yönetimindeki mallardır.

b) Diğer kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar: Tapuda ilgili kamu tüzel kişileri adına kayıtlı bulunan ve özel yasaları gereğince idare edilen mallardır.

Özel mülkiyete konu alanların; gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlar olduğu tartışmasıdır.

~ G A N S M

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu

Konu : Özel mülkiyete konu alanların belirlenmesi

KARAR NO: 37

Ancak, Kamu İdarelerine ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmelik gereğince T.C. Devlet Teşkilatı içerisinde kendisine taşınmaz tahsis edilen veya özel kanun hükümleri gereğince kendisine taşınmaz edinimi izni verilen kamu kurum ve kuruluşları;

- a) Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri,
- b) Özel Bütçeli İdareler (YÖK, Üniversiteler ve Yüksek Teknoloji Enstitüleri ile Özel Bütçeli Diğer İdareler),
- c) Düzenleyici ve Denetleyici Kurumlar,
- d) Sosyal Güvenlik Kurumları ve,
- e) Mahalli İdarelerden (Belediyeler, belediyelere bağlı ve belediyelerin kurdukları ve üye oldukları birlik ve idareler, il özel idareleri, il özel idarelerine bağlı ve il özel idarelerinin kurdukları ve üye oldukları birlik ve idareler)

İbaret olup, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesi gereğince, bu kamu kurum ve kuruluşlarının sahip olduğu taşınmazlardan hangisinin kamu idarelerinin özel mülkiyetinde olup olmadığı İdaremizce bilinmemektedir.

Çünkü, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun tapu sicili ile ilgili kurmuş olduğu sistem ve tapu siciline kaydı yapılabilecek bilgiler ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili hükümleri dikkate alındığında, kamunun malik olduğu taşınmaz malların kamu mülkiyeti veya özel mülkiyete konu olup olmadıkları sicil üzerinden tespit edilememekte olup, Devletin özel mülkiyetindeki taşınmazlar özel hukuka tabi oldukları için prensip olarak özel hukuk işlemlerine konu olabilmekte ise de, satışa konu olmaları özel yasalar gereğince sıkı kanuni koşullara bağlı olduğundan, tapu sicili üzerinde aksi ilgili kurumlarca bildirilinceye kadar Hazine ile kamu kurum ve kuruluşları adına kayıtlı tüm taşınmazların sistematik olarak *Devletin kamu malları* statüsünde olduklarının kabul edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir." şeklinde görüş verildiği,

Kadastro Dairesi Başkanlığının cevabi 07/02/2012 tarih ve 1126 sayılı yazılarında;

"... 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35' inci Maddesi 6302 Sayılı Kanunun 1' inci maddesi ile 18/05/2012 tarihinde değiştirilmiş olup, soru konusu edilen hususun, Kanun değişikliğinin genel gerekçe ve madde gerekçelerine göre değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmiştir." şeklinde görüş bildirilmesi üzerine;

Yabancılar İşler Dairesi Başkanlığına; ilgili Daire Başkanlıklarının yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan görüş ve önerileri "... genel olarak Devletin hüküm ve tasarrufundaki yerlerle Kamu Tüzel Kişilikleri uhdesinde yer alan taşınmazlar dışında kalanlarının özel mülkiyete konu taşınmazlar olarak sayılabileceği" şeklinde özetlenmek suretiyle değerlendirilerek,

Başkanlığımızca da her bir ilçe bakımından değerlendirmeye konu ilçenin kadastro yapılmış alanlar toplamından Kamu Tüzel Kişileri adına tescilli yerler ile parsel numarası alıp ta kamu orta malları olarak belirlenenler toplamının çıkarılması sonucu kalan miktarın özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümü olarak kabul edilmesi gerektiği düşünülmekle birlikte belirlenecek hususun yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini doğrudan etkilemesi nedeniyle Genel Müdürlüğümüz adına yalnızca Başkanlığımızca değerlendirilip bir karara bağlanmasının uygun olmayacağı değerlendirilmekte olduğundan konunun 6083 sayılı Kanunun (4) üncü maddesi gereğince Tapu ve Kadastro Kurulunda görüşülerek bir karara bağlanması için Kurula intikal ettirildiği anlaşılmıştır.

• Somut olaya ilişkin mevzuat hükümlerinin ise;

T.C. Anayasasının;

43. maddesi; "Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkan ve şartları kanunla düzenlenir." hükmünde,

~ G A dr. [Signature]

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu

Konu :Özel mülkiyete konu alanların belirlenmesi

KARAR NO: 37

46. maddesi; "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir." hükmünde,

168. maddesi; "Tabii servetler ve kaynaklar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bunların aranması ve işletilmesi hakkı Devlete aittir. Devlet bu hakkını belli bir süre için, gerçek ve tüzelkişilere devredebilir. Hangi tabii servet ve kaynağın arama ve işletmesinin, Devletin gerçek ve tüzelkişilerle ortak olarak veya doğrudan gerçek ve tüzelkişiler eliyle yapılması, kanunun açık iznine bağlıdır. Bu durumda gerçek ve tüzelkişilerin uyması gereken şartlar ve Devletçe yapılacak gözetim, denetim usul ve esasları ve müeyyideler kanunda gösterilir." hükmünde,

169. maddesinin 1. ve 2. fıkraları; "Devlet, ormanların korunması ve sahalarının genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Yanan ormanların yerinde yeni orman yetiştirilir, bu yerlerde başka çeşit tarım ve hayvancılık yapılamaz. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir.

Devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz. Devlet ormanları kanuna göre, Devletçe yönetilir ve işletilir. Bu ormanlar zamanasımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz..." hükmündedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun;

715. maddesi; "Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.

Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir." hükmünde,

999. maddesi; "Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.

Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır." hükmündedir.

2644 sayılı Tapu Kanununun;

35. maddesinin 1. fıkrası; " Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye 'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir." hükmündedir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun;

16. maddesi; " Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:

A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.

B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu

Konu : Özel mülkiyete konu alanların belirlenmesi

KARAR NO: 37

veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.

Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.

Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.

C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.

D) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir." hükmündedir.

5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun;

47. maddesi; "Kamu idareleri, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerini yerine getirebilmek için mülkiyetlerindeki taşınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri, birbirlerine ve köy tüzel kişiliklerine bedelsiz olarak tahsis edebilirler. Tahsis edilen taşınmaz, amaç dışı kullanılamaz.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlarla Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri tahsis etmeye, kamu ihtiyaçları için gerekli olmayanların tahsisini kaldırmaya Maliye Bakanlığı; diğer taşınmazları tahsis etmeye ve tahsisini kaldırmaya ise maliki kamu idaresi yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usuller Maliye Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

Kanunlardaki özel hükümler saklıdır." hükmünde olup,

Diğer taraftan 5018 sayılı Kanun uyarınca çıkarılan "Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin" 3. maddesinin (g) bendi; "Kamu idarelerinin özel mülkiyetindeki taşınmaz; Taşınmazın tapu sicilinde kamu idaresi adına tescilli olma durumunu,... ifade eder." şeklinde tanımlanmak suretiyle düzenleme yapıldığı anlaşılmıştır.

Kurul toplantısında; konuya ilişkin olarak yukarıda anılan mevzuat hükümlerini hep birlikte değerlendirmek suretiyle yapmış olduğu ayrıntılı görüşmeler sonucunda;

- Genel Müdürlüğümüz Hukuk Müşavirliğinin konuya ilişkin görüşlerinde, T.C. Anayasasının 46. maddesi hükmünden hareketle **ancak devlet ve diğer kamu tüzel kişilerine ait olmayan taşınmazların özel mülkiyete konu olabilecekleri** yönünde tespitte bulunularak meri mevzuata göre devlet ve diğer kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlar yasal dayanaklarına göre sınıflandırılmak suretiyle bu taşınmazlar dışında kalan taşınmazların özel mülkiyete konu olabilecekleri yönünde görüş bildirildiği,

- Tapu Dairesi Başkanlığının konuya ilişkin görüşlerinde ise, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. maddesi hükmü ile bu Kanun uyarınca çıkarılan Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin 3. maddesinde belirtilen tanımlardan hareketle Devletin kamu malları yanında Devletin özel mallarının da bulunduğu,

Ancak, mevcut mevzuata göre oluşturulan tapu sicilleri üzerinden kamunun malik olduğu taşınmaz malların özel mülkiyete konu olup olmadıklarının tespitinin mümkün olmadığı, Devletin özel mülkiyetindeki taşınmazlar özel hukuka tabi oldukları için prensip olarak özel hukuk işlemlerine konu olabilmekte ise de, satışa konu olmaları özel yasalar gereğince sıkı kanuni koşullara bağlı olduğundan, tapu sicili üzerinde aksi ilgili kurumlarca bildirilinceye kadar **Hazine ile kamu kurum ve kuruluşları adına kayıtlı tüm taşınmazların sistematik olarak Devletin kamu malları statüsünde olduklarının kabul edilmesi** gerektiği yönünde görüş bildirildiği,

- Kamuya ait taşınmazlardan bir kısmının, T.C. Anayasasının 43. maddesinde düzenlenen kıyıları ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 715. maddesi ile 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/C maddeleriyle düzenlenen deniz, göl, nehir vb. yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar,











T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu

Konu : Özel mülkiyete konu alanların belirlenmesi

KARAR NO: 37

buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar vb. devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve özel mülkiyete konu edilemeyen tescile tabi olmayan taşınmazlar olduğu,

Kamuya ait taşınmazlardan bir kısmının ise ,3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/A maddesinde sayılan hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları vb. kamu hizmetine tahsis edilmesi nedeniyle özel mülkiyete konu edilemeyen tescile tabi olan taşınmazlar olduğu,

3402 sayılı Kadastro Kanununun 16/B maddesinde sayılan Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edilen veya kamunun kadimden beri yararlandığı tescil mahiyetinde olmayan özel bir sicile yazılan orta malları ile yol, meydan, köprü gibi sadece haritasında gösterilmekle yetinilen orta mallarının da özel mülkiyete konu olmadığı gibi T.C. Anayasasınının 169. maddesi uyarınca Devle ait ormanlarında mülkiyetinin devir edilmesi mümkün olmadığından özel mülkiyete konu teşkil etmedikleri hususunun yukarıda anılan açık yasa hükümleri karşısında tartışmasız olduğu,

• Diğer taraftan 5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanununun 47. maddesinde bahsedilen Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan ve herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmeyen kamuya ait taşınmazların tapu sicili üzerinden tespit edilmesi mümkün olmadığı gibi ilgili mevzuatı uyarınca bir kamu hizmetine tahsis edilmelerinin her zaman mümkün olduğu,

Aynı zamanda Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan ve herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmeyen taşınmazların ilgili mevzuatına göre gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine her zaman devrinin veya satışının mümkün olduğu göz önüne alındığında bu taşınmazlarında özel mülkiye konu edilebilmelerine rağmen özel mülkiyete konu olmayan kamu malı olarak değerlendirilmesinin daha uygun olduğu,

• Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan değerlendirmeler neticesinde; 2644 sayılı Tapu Kanununun 6302 sayılı Kanununun 1' inci maddesi ile değişik 35' inci maddesi gereğince, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimlerinde izleme ve değerlendirmeye esas özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün, tapu sicilinde gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı tüm taşınmazların toplamı olduğu yönünde görüş birliği olduğundan;

Tapu ve Kadastro Kurulunca sonuç olarak;

1-) 2644 sayılı Tapu Kanununun 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 mal 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 toplamı olduğu,

2-) Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığınca, TAKBİS üzerinde bir ilçe dahilinde tapu sicilinde kayıtlı bulunan gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların belirlenmesi çalışmaları sırasında, özel hukuk tüzel kişisi olup olmadığı hususunda tereddütte düşülen tüzel kişilere ait kayıtlara rastlanılması durumunda konunun Genel Müdürlüğümüz Hukuk Müşavirliği ile Tapu Dairesi Başkanlıklarına soru konusu edilmek suretiyle sonuçlandırılması,



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu


Konu :Özel mülkiyete konu alanların belirlenmesi

KARAR NO: 37

3-) 2644 sayılı Tapu Kanununun 6302 sayılı Kanunun 1' inci maddesi ile değişik 35' inci maddesi gereğince yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimlerinde izleme ve değerlendirmeye esas özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün belirlenmesi için yapılacak tüm çalışmalara ilişkin gerekli koordinasyonun Yabancı İşler Dairesi Başkanlığınca yürütülmek suretiyle neticelendirilmesi gerektiği kanaatine varılmış ve kararın gereği için Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı ile Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlıklarına gönderilmesine,

Katılımcıların oy birliği ile karar verilmiştir.



Gökhan KANAL
 Başkan
 Genel Müdür Yardımcısı


Yener KARATAŞ
 Üye
 Teftiş Kurulu Başkanı


Ali Ramazan ACAR
 Üye
 Birim Başkanı / Müşaviri


Hidayet GÜVENÇ
 Üye
 Tapu Dairesi Başkanı


Hasan ALTINTIL
 Üye
 Kadastro Dairesi Başkanı


Faruk DÖNMEZ
 Üye
 Tapu Kad. I. Bl. Md.


Meltem AKBAŞ
 Üye
 (Hukuk Müşaviri)

Nihat ERDOĞAN
 Üye
 (Şube Müdürü)
 (Toplantıya katılmadı)


Abdurrahim GÖK
 Üye
 (Tapu Müdürü)

OLUR
 3. / 07 / 2013

Davut GÜNEY
 Genel Müdür

T.C.
KARA KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI

HRK
KONU : Yabancı Uyrukluların Taşınmaz
Mal Edinmeleri.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

İLGİ : (a) Sicil Müdürlüğünün 28/10/2014 tarihli ve 6184 sayılı yazısı
(b) Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.
(c) Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği.

1. Taşınmaz mal edinmek isteyen yabancı uyruklu şahıs ve mala ait Ege Ordusu K.İği'ne ilgi (a) ile gönderilen bilgiler aşağıdadır. İlgili (a) ile gönderilen müracaat evrakları Ege Ordusu Komutanlığına 10 Kasım 2014 tarihinde ulaşmıştır.

2. Taşınmaz malın bulunduğu yere ait ilgi (b) Kanun ve ilgi (c) Yönetmelik çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde; söz konusu taşınmaz malın, Ege Ordusu K.İği sorumluluğunda bulunan Stratejik, Askerî Yasak ve Güvenlik Bölgeleri kapsamı dışında bulunduğu tespit edilmiştir.

Rica ederim.

ORDU KOMUTANI NAMINA

YABANCI UYRUKLU ŞAHSA VE TAŞINMAZ MALA AİT BİLGİLER

ADI SOYADI :
UYRUĞU :
İL, İLÇE, MEVKİİ :
KOORDİNATLAR :
PAFTA NO :
ADA NO :
PARSEL NO :
MALIN CİNSİ :

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ



BELGİ EDİR

İçimiz, Mahallesi, Erdemli Mevkii, AMM Pafta,
ada, 17 parseld kayıtlı, 126,20 m2 yüzölçümlü
1/116b arsa payı / Tam hisseli taşınmazın E-1 Kat-3 nolu bağımsız
kısımının 2014 yılı Emlak vergisi değeri, 16.000,00 TL'dir.

Satış bedeli 20.000 TL



02 . 20

№ 0 4

TASDİK ŞERHI
(05 Ekim 1961 tarihli Labey Sözleşmesi)

APOSTİLLE

1. Ülke Kırgız Cumhuriyeti

İş bu resmi belge:

2. R. Bekmuratova tarafından imzalanmıştır.

3. İmzalayan sıfatı Devlet Noteri'dir.

4. Bışkek şehri, Birniçmay ilçesi Devlet Noterler birliği'nin mühür/damgasını taşımaktadır.

TASDİK

5. Bışkek şehrinde 6. 20.11.2014

7. Adalet Bakanlığı tarafından tasdik edilmiştir.

8. No: 6118

9. Resmi Mühür/Damga 10. İmza

RESMİ MÜHÜR : Toplam birleştirilmiş ve mühürlenmiş sayfa sayısı 2
Kemerovo ili Rusya Adalet Bakanlığı Başkan Yardımcısı Resmi Mühür İmza


Rusça'dan Türkçe'ye yaptığım bu çevirinin tarafımdan yapıldığını, ibraz edilen belgenin aslının tamamen uygun olduğunu ve kasten yaptığım yanlışlıklardan doğacak her türlü mali ve cezai sorumluluğun tarafıma ait olacağını onaylarım.

Rusça'dan Türkçe'ye yapılmış bu çevirinin dairimiz yeminli tercüman tarafından yapıldığını onaylarım.

tarafından

Noteri Vekili



Türkiye Cumhuriyeti	
T.C. NOTERİ	İngilizce'den Türkçe'ye çevindir. UKRAYNA PASAPORTU
NOTERİ	<p>Fotoğraf</p> <p>Pasaport Tipi</p> <p>Kodu</p> <p>Pasaport Numarası</p> <p>Soyadı</p> <p>Adı</p> <p>Tabiyeti</p> <p>Doğum Tarihi</p> <p>Kişisel No</p> <p>Cinsiyeti</p> <p>Doğum Yeri</p> <p>Pasaport'un</p> <p>Pasaport Veriliş Tarihi 20 HAZİRAN</p> <p>Geçerlilik Bİsmi 20 HAZİRAN</p> <p>Pasaportun Verildiği Yer 5102</p> <p>Pasaport Sahibinin İmzası İMZA</p> <p>İngilizce dilinden Türkçe diline çevrilmiş olan bu tercümenin tarafımdan aslına uygun olarak yapıldığını, kasten yapmış olduğum yanlışlıklardan doğabilecek her türlü mali ve hukuki sorumluluğun tarafıma ait olduğunu beyan ederim.</p> <p>YEMİNLİ TERCÜMAN:</p> <p style="text-align: center;"><i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>İşbu tercümenin ilgilinin isteği üzerine işleme tercüme edilen belgenin fotokopisinin eklenerek Noterliğimizin yemini İngilizce dil tercümanı tarafından yapıldığını onaylarım.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Handwritten Signature]</i></p>
	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktuza karşılığı tahsil edilmiştir.
(TNE) A/S Kâr 794/0, A/S YAZ=1/0, A/S DeK=1/0, DYNK, S.Ka=200.0

A-1/1



T.C.
KAYMAKAMLIĞI
Müdürlüğü



SAYI :
KONU : Yabancıya Satış

ORDU KOMUTANLIĞINA

İli, İlçesi, Karakaya Mahallesi'nde bulunan ada 1 parsel sayılı, m² miktarındaki ARSA vasfıyla taşınmazın A blok 3 numaralı bağımsız bölümün tamamı adına kayıtlı olup, adı geçen malik tarafından bu taşınmazın tamamı İran İslam Cumhuriyeti Vatandaşı isimli şahsa satışı talep edilmektedir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiye satışı talep edilen bu gayrimenkulün 1/5000 ve 1/25000 ölçekli haritası ekte sunulmuş olup, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgeleri kapsamında kalıp kalmadığının bildirilmesini ;

Arz ederim.

YABANCI UYRUKLU ŞAHSA VE TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

ADI SOYADI :
UYRUKU :
İL-İLÇE-KÖY-MEVKİİ :
KOORDİNATLARI :
PAFTASI :
ADA NO :
PARSEL NO :
ARSA PAYI :
KAT NO :
BLOK NO :
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO :
YÜZÖLÇÜMÜ :

EKLER :

- EK:1- 1 adet 1/25000 ölçekli harita.
2 -1/5000 ölçekli harita
3 -1 adet pasaport bilgileri.



T.C.
KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü



SAYI : 7621.150.01/
KONU : 1/5000 ve 1/25000 ölçekli harita

KADASTRO BİRİMİ'NE

Aşağıda vasıfları belirtilen taşınmazın yabancı uyruklu kişiye satışı talep edildiğinden Askeri Yasak Bölgeler kapsamında kalıp kalmadığının Askeri makamlardan sorulabilmesi için yerinin 1/5000 ve 1/25000 ölçekli haritada işaretlenerek gönderilmesi hususunda;

Gereği rica olunur.

Maliki:
Mahalle veya Köyü:
Pafta:
Ada:283
Parsel:1
Yüzölçümü:
Taşınmazın Cinsi: ARSA
Bağımsız bölümü: A Blok 3 nolu
Arsa payı:1/8
Bağımsız bölümün cinsi: MESKEN

Türkiye Cumhuriyeti

ÖRNEKTİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME

İkbinoniki yılı Ekim ayının sekizinci günü 08.1'

adresindeki dairende görev yaparken yanına gelen ve gösterdiği Noterliğinden 17 Temmuz 20 tanh ve 5640 veymive numarası ile tasdikli pasaport çevirisi göre; 5102 makarından 20 Haziran 12 tarihli pasaport numarası 20 Haziran 22 tarihli pasaportundan kimliği arlaşılan Ukrayna vatanında olan 23 Mayıs 1990 Ukrayna olan ve kendi beyanından baba adının Veddimir anne adının İlna olduğunu söyleyen ve halen 242.2-A adresinde ikamet ettiğini söyleyen

İlgiliyle tercüman aracılığı ile konuşarak onun bir vekaletname düzenlenmesini istediğini söyledi. Anlaşmak mümkün olmadığı için kendisi ile anlaşabileceğini öğrendiğim ve gösterdiği adli kişiyi tercüman olarak seçtim.

İlgilinin bu işlemi yapma yeteneğinin bulunduğunu, Türkçe bilmediğini ve okur olduğunu tercüman aracılığı ile anladım. Bu özellikleri taşıdığını anladığım ve izah ettiği belge ile kimliği hakkında kamu sahibi olduğum ilgili yeminli tercüman aracılığı ile şu suretle söze başladı: "

TAŞINMAZ MAL : Türkiye Cumhuriyeti hudutları dahilinde bulunan bilmum taşınmazları dilediği zaman, dilediği bedel ve koşullarda, dilediği yerden, dilediği gerçek ve tüzel kişilerden, hisseli hissesiz, ipotekli ve ipoteksiz, üzerinde haciz kaydı olan veya haciz kaydı olmayan, üzerinde takyidat olan veya takyidat olmayan, taşınmaz mallar satın almaya, satış bedellerini ödemeye, yapılacak ferah haklarını ilgili tapu sicil müdürlü veya yetkili memur huzurunda kabul, tapu defteri ve sicillerini ve tüm belgelerini imzalamaya, tesol talebinde bulunmaya, tapu senetlerini almaya, gerektiğinde (TAŞINMAZ MAL SATIŞ VAADI) yolu ile adama taşınmazları almaya, sözleşmelerini dilediği şekil ve koşullarda noterliklerde tanzim ve imzalamaya, icabında fashe, ilgili tapu siciline şerh vermeye, her yeni harç ve resimlerini ödemeye, iade edilecek kısımlarını geri almaya, icabında lehime yapılacak taşınmaz mal bağışlarını kabul, tapu defteri ve sicillerini imzalamaya, 634 SAYILI KAT MULKİYETİ YASASI gereği işte beyan, yönetim planı, proje, kroki ve plan tanzimine, gerektiğinde bunları düzeltmeye, kat irifakını kat mülkiyetine çevirmeye, tesolünü yapılmaya, iskan ve kullanma iznini almaya, sabit alacağı taşınmaz elektrik, su, doğalgaz bağlatmaya, sözleşmelerini ilgili müesseseler önünde tanzim ve imzaya, beyannameler, dilekçeler vermeye, ayrıca bu taşınmaz ile ilgili hak ve menfaatlerini korumaya, üçüncü şahıslara her türlü ihlamlarını çekmeye, yukarıda belirtilen konularla ilgili olarak yapılması gerekli her türlü yasal ve özel işlemleri tüm resmi makam ve merciler önünde yapmaya ve imzalamaya mezur ve yetkili olmak üzere

numaralı T.C. kimlik

Yazılan tutanak tercüman tarafından ilgiliye okundu. İlgilinin de tutanaktaki yazıların kendi isteğine uygun olduğunu tercüman aracılığı ile beyan etmesi üzerine tutanak, ilgili yeminli tercüman ve tarafından imzalandı, mühürlendi. İkbinoniki yılı Ekim ayının sekizinci günü 08.10.2012

TERCÜMANIN BEYANI: İngilizce (Bildirdiği Dil) dilini koruyan ilgili 'nın gerçek isteklerini notere aktardım. Noterin yukarıda yazdığı metni ilgiliye tercüme ettim. İlgili gerçek isteklerinin aynen yukarıda yazılmış olduğunu söyledi. Ben de ilgilinin metni kabul ederek yanında imzalandığını beyan ederim.

İLGİLİ :

TERCÜMAN

İMZA

İMZA

NOTER

RESMİ MÜHÜR VE İMZA

İş bu örnek diğer nüshasında saklı aynı tarih ve veymive notli aslıdır.



КЫРГЫЗ
РЕСПУБЛИКАСЫ



КЫРГЫЗСКАЯ
РЕСПУБЛИКА

ДОВЕРЕННОСТЬ

Кыргызская Республика, город Бишкек, ул. Абдрахманова, д. 144, тел.: 39-36-11 (раб.)

Восемнадцатое ноября две тысячи четырнадцатого года

Я, гр. Кыргызской Республики Бобусеена Нурзала Рыскубековна, 28.11.1988 года рождения, паспорт AN 150 1684 серии МВД 50-03 от 29.09.2009 г., идентификационный номер налогоплательщика I 65, проживающая по адресу: г. Бишкек, ул. Каштанова, д. 1/2, (по общегражданскому паспорту) АС (ан SAIRT от 29.09.2009 г.),

выставляю доверенность уполномочивая гр. Республики Турция Эрае Азизу, имя отца Токтогул, 14.12.1974 года рождения, место рождения Кыргызстан, персональный номер удостоверения личности серии Т10, № 906102, проживающую по адресу: Республика Турция, область Бурса, район Карадагбей, село Удуабат,

продать, принадлежащее мне на праве собственности недвижимое имущество, находящееся по адресу: область Мушга, район Вадрум, село Герин, местность Эрденед, зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости лист 1777, 1/146 участок, блок Е, этаж 1 № 3, желаемым лицам за плату и на условиях по своему усмотрению, на условиях долевого владения или без долевого владения, под ипотеку или без ипотеки, с запретом (арестом) или без запрета, с обременением и без обременения, а также получать стоимость сделки, выполнить передачу и оформление права собственности на недвижимое имущество.

Для чего предоставляю право представлять меня и мои интересы в государственных и негосударственных организациях и учреждениях Республики Турция (в том числе в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, нотариальных конторах, жилищно-эксплуатационных конторах, органах внутренних дел), перел гражданским, подавать заявления, предоставлять и получать необходимые документы, справки (их дубликаты), в том числе справки на продажу, технический паспорт, доверенные средства, подписывать договор купли-продажи, зарегистрировать договора и переход права собственности в органах регистрации прав на недвижимое имущество и иных регистрационных органах и установленном порядке, производить расчеты, оплачивать необходимые расходы, распечатываться и совершать все иные необходимые действия и формальности, связанные с исполнением данного поручения.

Содержание статьи 206 Гражданского кодекса Кыргызской Республики мне разъяснено.

*Полномочия по настоящей доверенности могут быть переданы другим лицам.

Доверенность выдана сроком на шесть месяцев.

Подпись

Handwritten signature and stamp

«18» ноября 2014 года, я, Байжанова Диана Тунгучаевна, частный нотариус Первомайского нотариального округа города Бишкек Кыргызской Республики, лицензия № 192 от 04.05.2006 года, выдана Министерством юстиции Кыргызской Республики, удостоверяю, что приведенная выше доверенность совершена лично являющейся ко мне гр. Бобусееной Нурзалай Рыскубековной, проживающей в г. Бишкек, ул. Каштанова, д. 1/2, который известен мне как лицо, указанное в доверенности, собственноручно подписавшее ее в моем присутствии и должным образом подтвердившее мне оформление настоящей доверенности. Личность доверителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре за № 342
Выдана государственной пошлины 260 сом
Частный нотариус



ÖZGEÇMİŞ

1984 yılında Erciş'te doğdu. İlköğretimini Çankırı'daki Atatürk İlköğretim Okulu'nda tamamladı. Ortaöğretim ve lise eğitimini Çankırı Anadolu Lisesi'nde tamamladı. 2002 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü'ne girdi. 2007 yılında Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi olarak mezun oldu. Mezun olduktan sonra özel sektörde çalışma hayatına başladı. Ağustos 2010 yılında memuriyet hayatına başladı. Halen Ankara Kadastro Müdürlüğü'nde Kontrol Mühendisi olarak görev yapmaktadır. Evli olan Elçi, iyi düzeyde İngilizce bilmektedir.