

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI**

TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE ETKİLERİ

Begüm Sena EKŞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ADANA / 2019

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI

TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE ETKİLERİ

Begüm Sena EKŞİ

- 1. Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Hakan ALBAYRAK**
2. Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Yasin POYRAZ
Jüri Üyesi : Dr. Öğr. Üyesi Selcen ERDAL
Jüri Üyesi : Dr. Öğr. Üyesi Dursun Ali DEMİRBOĞA

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ADANA / 2019

Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne;

Bu çalışma, jürimiz tarafından Özel Hukuk Ana Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Başkan: Dr. Öğr. Üyesi Hakan ALBAYRAK
(Danışman)

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Selcen ERDAL



Üye: Dr. Öğr. Üyesi Dursun Ali DEMİRBOĞA

ONAY

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim elemanlarına ait olduklarını onaylarım.

.../.../2019

Prof. Dr. Serap ÇABUK
Enstitü Müdürü

NOT: Bu tezde kullanılan ve başka kaynaktan yapılan bildirişlerin, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'ndaki hükümlere tabidir.

ETİK BEYANI

Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde ve ortaya çıkan sonuçlarda herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim. / / 2019

Begüm Sena EKŞİ

ÖZET

TÜRKİYE’ DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE ETKİLERİ

Begüm Sena EKŞİ

Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı

1. Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Hakan ALBAYRAK

2. Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Yasin POYRAZ

Temmuz 2019, 107 Sayfa

Yabancıların taşınmaz edinimi, ülkemizde cumhuriyet dönemi ve öncesini de kapsayacak şekilde yoğun tartışmaların yaşandığı ve Türk mevzuatında birçok defa değişikliklere konu olmuş, kanun değişikliklerine gündem teşkil etmiş bir alandır. Türk hukukunda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi konusu dağınık bir yapı içinde düzenlenmiştir. Yabancıların Türkiye’de taşınmazlar üzerinde sahip olabilecekleri haklar, esas itibarıyla 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda yapılan 6302 sayılı Kanunla getirilen değişikliklerle ele alınmaktadır. Bu çalışmada, bilhassa Tapu Kanunuyla ortaya konan hukuki çerçeve kapsamında yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimine ilişkin kabul edilen şartlar ve kısıtlayıcı düzenlemeler incelenmiştir. Tapu Kanununda 2012 yılında gerçekleştirilen değişiklikler arasında en önemlisi yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin karşılıklılık şartının kaldırılmasıdır. Değişikle, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmesi için karşılıklılık şartının yerine, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerden birinin vatandaşı olmak şartı getirilmiştir. Yeni sistemde 2017 Anayasa değişikliği ile Bakanlar Kurulu’nun kaldırılmasıyla kanunlarda Bakanlar Kurulu’na verilen bütün görevler Cumhurbaşkanına devredilmiştir. Bu yüzden Tapu Kanunu’na ilişkin tarihsel süreçte Bakanlar Kurulu’na ilişkin anlatılan yetkiler artık günümüzde Cumhurbaşkanı tarafından kullanılacaktır. Kanun düzenlemeleri sayesinde yabancıların ülkemizde taşınmaz edinimi kolaylaştırılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi, Tapu Kanunu, karşılıklılık.

ABSTRACT

REAL ESTATE ACQUISITION of FOREIGNERS in TURKEY and ITS EFFECTS

Begüm Sena EKŞİ

Master Thesis, Department of Private Law

1. Supervisor: Assist Prof. Dr. Hakan ALBAYRAK

2. Supervisor: Assist Prof. Dr. Yasin POYRAZ

July 2019, 107 Pages

The acquisition of immovable property by foreigners is an area where intensive debates are taking place in our country, including the republic period and before, and it has been the subject of changes in Turkish legal legislation many times and constitutes the agenda of the amendments. In Turkish law, the acquisition of immovable property by foreign natural and legal persons is regulated in a dispersed structure. Foreigners can have their rights over immovable property in Turkey, essentially the 2644 Deed to the Law No. 6302 are dealt with amendments by Law. In this study, the conditions and restrictive regulations regarding the acquisition of immovable property of foreign real and legal persons in our country are examined especially within the legal framework set out by the Land Registry Law. The most important amendment to the Land Registry Law in 2012 was the abolition of the reciprocity requirement for the acquisition of immovable property by foreign natural persons. Amendment, foreign real and legal persons instead of reciprocity in order to obtain real estate and limited real rights in Turkey, the Council of Ministers must be citizens of one of the countries determined by the Board were introduced. In the new system, with the abolition of the Council of Ministers with the amendment of the 2017 Constitution, all duties assigned to the Council of Ministers were transferred to the President. Therefore, in the historical process of the Land Registry Law, the powers of the Council of Ministers will now be used by the President. Thanks to the regulations of the law, the acquisition of immovables by foreigners in our country has been facilitated.

Key Words: Real estate acquisition of foreign real and legal persons, Land registry law, reciprocity.

ÖN SÖZ

Yüksek lisans çalışmamda konusu olan “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkileri ” geçmişten günümüze bu hususun yabancı gerçek ve tüzel kişiler açısından nasıl düzenlemelere tabi tutulduğu bu alanda yargısal evrimin nasıl değiştiği, ihtiyaçlara göre mevzuatın geliştirildiği ve modernize edildiği araştırılmış, emsal kararlar eşliğinde bu konuların bir araya getirilmesi hedeflenmiştir. Taşınmaz edinimi kavramı ve bu kavramın yabancı gerçek ve tüzel kişiler açısından edinimine ilişkin usul ve esas irdelenirken, doktrin görüşleri, mahkeme kararları çalışmamda yer bulacaktır.

Sonuca ulaşan, başarılan her durumda olduğu gibi, bu çalışmada da pek çok kişinin çok değerli katkıları mevcuttur ve emeklerinin karşılığı asla olamamakla birlikte;

Bu çalışmam süresince, bana sabırla emek veren, tezimi aşama aşama titizlikle takip eden ve değerli görüşlerini paylaşan tez danışmanım değerli hocalarım Dr. Öğretim Üyesi Yasin POYRAZ’a ve Dr. Öğretim Üyesi Hakan ALBAYRAK’a teşekkür ederim.

Her zaman yanımda olan ve desteklerini benden esirgemeyen Meltem HOŞKAN’a, kendisini tanımanın ise bir şans olduğu değerli arkadaşım, Av. Melis YILDIRIM’a ve hakkını ödememin imkansız olduğu babam Prof.Dr. Abdulkadir EKŞİ’ye teşekkürlerimi borç bilirim...

Begüm Sena EKŞİ

Adana 2019

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	İV
ÖN SÖZ	VI
KISALTMALAR LİSTESİ.....	Xİ
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

1. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR..... 3

I. YABANCI KAVRAMI 3

- A. Genel Olarak..... 3
- B. Yabancı Kavramının Tanımı 3
- C. Yabancı Türleri 4
 - 1. Yabancı Gerçek Kişiler 4
 - 2. Mülteciler ve Sığınmacılar 4
 - 3. Göçmenler 5
 - 4. Vatansızlar (Uyruksuzlar) 6
 - 5. Yabancı Tüzel Kişiler..... 7
 - 6. Bir veya Daha Fazla Devletin Uyruğu Olanlar 9

II. MÜLKİYET KAVRAMI..... 10

- A. Özel Hukuk Bakımından Mülkiyet Hakkı 10
- B. Kamu Hukuku Bakımından Mülkiyet Hakkı..... 12
- C. Taşınmaz (Gayrimenkul) Kavramı 13

2. YABANCILARA HAK TANIMADA UYGULANAN ESASLAR 14

I. ASGARİ HAD ESASI 14

II. EŞİTLİK (TEBAYAA TEMSİL) ESASI 14

III. KARŞILIKLILIK (MÜTEKABİLİYET) ESASI..... 15

IV.KARŞI İŞLEM (MUKABELE-İ BİLMİSİL-MİSİLLEME) ESASI..... 16

V. EN ÇOK GÖZETİLEN ULUS KAYDI ESASI 17

VI.İZİN ESASI..... 17

VII. KAZANILMIŞ HAKLARA SAYGI ESASI 18

**3. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNE İLİŞKİN TARİHİ VE
NORMATİF GELİŞİM SÜRECİ..... 18**

- I. CUMHURİYET ÖNCESİ DÖNEMDE YABANCILARIN TAŞINMAZ
EDİNİMİ 18
- II. YENİ TÜRK DEVLETİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ 20
- A. Lozan Konferansı'nda Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin
Düzenlemeler 20
- B. Cumhuriyet Dönemi Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin
Düzenlemeler 21
1. 1934–2003 Yılları Arasında Yaşanan Gelişmeler 22
2. 2003–2008 Yılları Arasında Yaşanan Gelişmeler 24
3. 2008 ve 2012 Arasında Yaşanan Gelişmeler 26
4. 2012 ve Devamında Yaşanan Gelişmeler 27

İKİNCİ BÖLÜM

**4. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNE İLİŞKİN TEMEL
DÜZENLEMELER 28**

- I. ANAYASAL DÜZENLEMELER 28
- A. 1921 Anayasasında Taşınmaz Edinme Hakkı..... 28
- B. 1924 Anayasasında Taşınmaz Edinme Hakkı..... 28
- C. 1961 Anayasasında Taşınmaz Edinme Hakkı..... 29
- D. 1982 Anayasasında Taşınmaz Edinme Hakkı..... 29
- II. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNMESİNE İLİŞKİN YASAL
DÜZENLEMELER..... 31
- A. Yabancı Gerçek Kişiler Bakımından Taşınmaz Edinme Hakkı..... 31
1. Gerçek Kişiler Bakımından 31
2. Devlete Bağlı veya Devletle Herhangi Bir Şekilde İlgisi Bulunan Gerçek
Kişilerin Durumu 33
- B. Yabancı Tüzel Kişiler Bakımından Taşınmaz Edinme Hakkı 34
1. Genel Anlamda Yabancı Tüzel Kişiler Bakımından 34
- a. 2664 Sayılı Tapu Kanunu..... 34
- b. 4916 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler..... 36
- c. 5444 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler 39
- d. 5782 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler..... 42

e. 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler	44
2. Yabancı Cemaatler Bakımından.....	46
3. Yabancı Sermayeli Şirketler Bakımından	47
4. Devlete Bağlı veya Devletle Herhangi Bir Şekilde İlgisi Bulunan Tüzel Kişiler Bakımından.....	52
5. Yabancı Dernekler Bakımından	53
6. Yabancı Vakıflar Bakımından.....	54
5. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNME HAKKINA GETİRİLMİŞ SINIRLAMALAR VE AYRICALIKLAR	55
I. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNE GETİRİLEN SINIRLAMALAR. 55	
A. Anayasal Sınırlamalar	55
B. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu	57
C. Özel Öğretim Kurumları Kanunu.....	59
D. Mukabele-i Bilmisil Kanunu.....	61
E. Köy Kanununun Yürürlükten Kaldırılan 87. Maddesiyle Getirilen Sınırlamalar	65
II. TAŞINMAZ EDİNMEDE YABANCILARA KOLAYLIK SAĞLAYAN BAZI DÜZENLEMELER.....	66
A. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu	66
B. Turizmi Teşvik Kanunu	67
C. Maden Kanunu	68
D. Elektrik Piyasası Kanunu	69
E. Petrol Kanunu.....	70
F. Petrol Piyasası Kanunu	71
G. Özelleştirme Kanunu	73
H. Endüstri Bölgeleri Kanunu	73

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ÇEŞİTLİ SEKTÖRLERE ETKİSİ.....	76
I. GENEL AÇIKLAMA	76
II. TURİZM SEKTÖRÜNE ETKİLERİ.....	77
III. YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN EKONOMİYE ETKİLERİ.....	82

IV. TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN SOSYO- EKONOMİK VE KÜLTÜREL ALANDAKİ ETKİLERİ.....	84
V. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ÇEVRESEL ETKİLERİ.....	86
VI. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN TARIM SEKTÖRÜNE ETKİLERİ	86
VII. TÜRKİYE’DE YABANCILARIN MÜLK EDİNİMİNİN İNŞAAT SEKTÖRÜNE ETKİLERİ	88
VIII. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN HİZMET SEKTÖRÜNE ETKİLERİ	89
SONUÇ	91
KAYNAKÇA.....	98
İNTERNET KAYNAKLARI.....	107

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
AYM	: Anayasa Mahkemesi
bkz.	: Bakınız
C	: Cilt
EPDK	: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu
f.	: Fıkra
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
S	: Sayı
s.	: sayfa
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TK	: Tapu Kanunu
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TPAO	: Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı
UMÖ	: Uluslararası Mülteci Örgütü
vd.	: Ve devamı
vs.	: Vesaire
YSTK	: Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu
OHAL	: Olağanüstü Hal

GİRİŞ

Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinmeleri tarihsel süreçte çeşitli yasal düzenlemelere tabi tutulmuştur. Osmanlı Devleti’nin özellikle son zamanlarında getirilen düzenlemelerle başlayan süreç, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda yapılan 6302 sayılı Kanunla getirilen değişikliklerle son bulmuştur.

Cumhuriyetin ilk dönemlerinde yabancıların ülkemizde taşınmaz edinimine ilişkin temel düzenlemelerin 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu ile yapıldığı görülmektedir. Tapu Kanunu’nun ilk haliyle Türkiye’de sadece yabancı gerçek kişilere mütekabiliyet esasının gerçekleşmesi ve diğer yasalardaki düzenlemelere uyulduğu takdirde taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Fakat Anayasa Mahkemesi Tapu Kanundaki yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin bazı hükümleri iptal etmiştir. 2003 yılında Tapu Kanunu’nda 4916 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonucunda, yine karşılıklılık esasına ve yasal kısıtlamalara uyulması koşuluyla, yabancı gerçek kişiler yanı sıra yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş olan tüzel kişiliği haiz olan ticari şirketlere de otuz hektara kadar taşınmaz edinme hakkının tanındığı görülmektedir.

Yine Anayasa Mahkemesi tarafından 4916 sayılı Kanunla getirilen değişiklikler iptal edilmiş; bir süreliğine uygulamada yaşanan boşluk 2005 yılında 5444 sayılı Kanun’la Tapu Kanunu’nda yapılan değişiklikle yabancı uyruklu gerçek kişilerle yabancı uyruklu ticari şirketlerin Türkiye’de taşınmaz edinmelerinin koşulları değiştirilmiştir. Yabancı gerçek kişiler toplamda iki buçuk hektarı geçmemek koşuluyla, mütekabiliyet esasına ve yasal sınırlara uygun olarak işyeri olarak ya da mesken olarak kullanmak için taşınmaz ve sınırlı ayni hak iktisap edebilecektir. Buna karşın yabancı devletlerde o devletin kanunlarına uygun şekilde kurulmuş olan tüzel kişiliği haiz ticari şirketler, yalnızca özel kanunlarda getirilen düzenlemeler uyarınca taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecektir.

Anayasa Mahkemesi 5444 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeleri de Anayasaya aykırılık gerekçesiyle iptal ederek yürürlükten kaldırmıştır. İptal kararından sonra 2008 yılında kabul edilen 5782 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu’nda tekrar değişiklikler yapılmıştır. 5782 sayılı Kanun’la getirilen düzenlemelere göre yabancı gerçek kişilerle yabancı devletlerin kanunlarına göre kurulmuş olan tüzel kişiliği haiz ticari şirketlerin

Türkiye’de taşınmaz edinmesi ve sınırlı ayni hak ediniminin aynı şartlara tabi kılındığı görülmektedir.

5872 sayılı Kanuna yönelik açılan iptal davası sonucunda Anayasa Mahkemesi söz konusu kanunun bazı kısımlarını iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesinin bu iptal kararının ardından Tapu Kanunu’nda yabancıların mal edinimine ilişkin son değişiklik 6302 sayılı Kanun ile yapılmıştır. Bu değişikliğe ek olarak 02.07.2018 tarihli ve 698 sayılı KHK’nin 9. maddesiyle, bu kanunda yer alan bütün “*Bakanlar Kurulu*” ibareleri “*Cumhurbaşkanı*” şeklinde değiştirilmiştir. Yeni sistemde 2017 Anayasa değişikliği ile Bakanlar Kurulu’nun kaldırılmasıyla kanunlarda Bakanlar Kurulu’na verilen bütün görevler Cumhurbaşkanına devredilmiştir. Bu yüzden Tapu Kanunu’na ilişkin tarihsel süreçte Bakanlar Kurulu’na ilişkin anlatılan yetkiler artık Cumhurbaşkanı tarafından kullanılacaktır.

Bu çalışmada öncelikli olarak yabancı kavramı ve çalışmanın temelini oluşturan mülkiyet kavramı ele alınacaktır. Ardından yabancılara hak tanınırken esas alınan temel ilkelere değinilecek; ardından Osmanlı Devletinden başlayıp günümüze kadar uzanan yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin temel süreç genel hatları ile özetlenecektir. Çalışmanın özünü oluşturan yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin anayasalarda ve temel kanun kabul edilen Tapu Kanunu’nda getirilen düzenlemeler kronolojik sırayla ayrıntılı bir şekilde ele alınacaktır. Akabinde yabancıların taşınmaz edinimini kısıtlayan ve genişleten bazı kanunlara değinilecek olup; son bölümde ise yabancıların taşınmaz ediniminin çeşitli sektörlere etkisi üzerinde durulacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR

I. YABANCI KAVRAMI

A. Genel Olarak

Yabancı kavramının tanımına geçmeden önce uyruklu kavramının tanımının yapılması gerekmektedir. Devletin tek taraflı, egemenlik hakkını kullanarak, koşullarını ve hükümlerini saptadığı bir hukukî statüyü gerçekleştiren fert ile arasında kurulan bir hukukî bağa uyruklu bağı, bu bağ ile devlete bağlı olan kişilere ise vatandaş denir¹. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın vatandaşlık anlayışına bakıldığında, Türk Devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkesin Türk olarak nitelendirildiği görülmektedir. Türk vatandaşlığının aslen kazanılmasında “*Türk babanın veya Türk ananın çocuğu*” olan kişinin Türk vatandaşlığını doğum yoluyla soybağı esasına dayanarak kazanacağı düzenlenmiştir². Bu bilgiler ışığında Türk vatandaşlığının kapsamı belirlendikten sonra, Türk vatandaşlığının dışında kalan kişilerin yabancı olacağını kabul etmek gerekir.

B. Yabancı Kavramının Tanımı

En basit haliyle bulunduğu devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kişilere yabancı denilmektedir³. Yabancı kavramına ilişkin Devletler Hukuku Enstitüsünün 1892 yılında Cenevre toplantısı sırasında yapmış olduğu tanıma göre “*sadece geçici veya mukim ya da yerleşik, mülteci veya ülkeye kendi istekleri ile girmiş olup olmadıkları fark etmeksizin, bir devletin ülkesinde bulunup da, halen vatandaşlık hakkı olmayan kimselerdir*”⁴. Yapılan diğer bir tanımda ise, aslen veya sonradan eğer bir devletin vatandaşlığı kazanılmışsa, o devletin yetkisi altındaki topraklarından çıkarak başka bir devletin yargı yetkisine girilirse, o kişi ülkesine girdiği devlet bakımından “*yabancı*”,

¹ OZULU, Serpi/KÖSECİK, Muhammet, “Anayasal Vatandaşlık” ve Türkiye’de “Yeni Anayasa” Yapım Sürecinde Siyasi Partilerin Vatandaşlık Söylemleri, Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Yıl: 2016, Cilt:21, Sayı:2, s. 515.

² Türk Vatandaşlık Kanunu, m. 6-7. Kanunun tam metin için bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5901.pdf>, Erişim Tarihi, 24.01.2019.

³ ERGÜL, Ergin; Uluslararası Hukuk ve Türk Mevzuatında Yabancı Kavramı ve Türleri, Türk İdare Dergisi, Sayı 475, Aralık 2012, s. 214.

⁴ MUTLU, Levent; Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: 59, 2005, s. 265.

uyrukluk bağı ile bağılı bulunduğu devlet açısından “*ülke dışındaki vatandaş*” statüsünü kazanacaktır⁵. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu m.3/1. Fıkrasında yapılan tanıma göre ise “*Yabancı, Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişiyi ifade eder*”. Geniş anlamda bir tanım yapıldığı zaman yabancılar da kendi içerisinde bulundukları devlet ile aralarında hukuki ilişkilerine göre, çeşitli gruplara ayrılırlar⁶ ve bunlardan bazıları aşağıda sıralanmıştır:

Yabancı gerçek kişiler, mülteciler ve sığınmacılar, göçmenler, vatansızlar, yabancı tüzel kişiler, bir veya daha fazla devletin uyruğu olanlar, bir tanesi Türk vatandaşlığı olan çok uyruklular ve azınlıklardır.

C. Yabancı Türleri

1. Yabancı Gerçek Kişiler

Medeni hukuk anlamında gerçek kişi, insanlardır. Daha geniş bir tanımla “*gerçek kişi, kendilerine hukukun hak ve borç sahipliği tanıdığı varlıklar, insanlar*” olarak tanımlanmıştır⁷.

Bir özel hukuk kişinin bir devlete sorunsuz bir şekilde vatandaşlık bağı ile bağılı olmadığı halleri de dikkate alarak vatansız kişiler, göçmenler ve mülteciler konusuna da değinmek gerekmektedir.

2. Mülteciler ve Sığınmacılar

Sığınmacı ya da mülteci kavramlarının ulusal ve uluslararası alanda çok farklı tanımı ve anlamı mevcuttur. Kimi tanımlar mülteci ve sığınmacıyı aynı anlamda kullanırken, kimi tanımlar ise iki kelimeye farklı anlamlar ve farklı statüler yüklemektedir.

Avrupa’daki mültecilerle ilgili olarak 1947 yılında kurulan ve görevini üç yıl sürdüren Uluslararası Mülteci Örgütünün (UMÖ) yaptığı mülteci tanımına göre mülteci; ırk, tabiiyet, politik düşünce ve dini inançlarından dolayı zulme uğrayan ya da tabiiyetinde bulunduğu ülke tarafından korunma imkânı bulunmayan kişilerdir⁸.

⁵ ÇELİKEL, Aysel/GELGEL, Günseli; Yabancılar Hukuku, 24. Baskı, İstanbul, 2018 s.17-18.

⁶ TEKİNALP, Gülören; Türk Yabancılar Hukuku, İstanbul 2003, 7. Baskı, İstanbul 2003, s. 7.

⁷ AKİPEK ÖCAL, Şebnem; Medeni Hukuk-I, Eskişehir 2018, s. 33.

⁸ CAŞIN, Mesut Hakkı, Modern Uluslararası Hukukun Temel Esasları, Cilt: II, İstanbul 2013, s. 1377.

Mültecilerin Statüsüne İlişkin 1951 Cenevre Sözleşmesinde mülteci kavramı şu şekilde tanımlanmıştır: "*ırkı, dini, milliyeti, belli bir sosyal gruba mensubiyeti veya siyasi düşünceleri nedeniyle zulüm göreceği konusunda haklı bir korku taşıyan ve bu yüzden ülkesinden ayrılan ve korkusu nedeniyle geri dönemeyen veya dönmek istemeyen kişi yahut tabiiyeti yoksa ve bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen kişi*"⁹.

Başka bir tanıma göre mülteci, "*ülkesinde, ırkından dolayı, sosyal konumundan veya siyasal düşüncesinden dolayı ya da ulusal kimliği nedeniyle kendini baskı altında hissedip, bu durum neticesinde kendi devletine olan güvenini kaybeden, kendi devletinin ona tarafsız davranma kabiliyetini kaybettiğini düşünerek, ülkesini terk eden, başka bir ülkeye sığınma talebinde bulunan ve talebi başvuru yaptığı ülkenin yetkilileri tarafından kabul edilmiş kişidir*"¹⁰. Sığınmacı ise, aynı nedenlerle ülkesinden ayrılmak zorunda kalmasına rağmen henüz mülteci statüsü almak için başvuru yapmamış ya da yaptığı başvuru henüz kabul edilmemiş kişilere denilmektedir¹¹. Farklı bir ifadeyle mülteci statüsünü hukuken kazanan yabancılara mülteci; mültecilik statüsü yetkili makamlarca incelenen ve geçici bir korumadan faydalanan yabancılara ise sığınmacı sözcüğü karşılacaktır¹².

3. Göçmenler

Uluslararası düzeyde göçmen tanımının genel kabul gören bir karşılığı yoktur. Dışarıdan herhangi bir zorlama unsuru olmaksızın, kişinin tamamen hür iradesiyle ve kişisel rahatlığını gözetmek maksadıyla göç etme kararı alan kişileri kapsadığı kabul edilmektedir.¹³ Buradan yola çıkarak göçmen terimi; kendisinin ve ailesinin maddi ve

⁹ <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/179-199.pdf>, Erişim Tarihi, 12.01.2019.

¹⁰ AKBATUR, Fahrünnisa; Çocuk Hakları Sözleşmesi Işığında Mültecilik ve Çocuklar, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Cilt: 16, S: 1-2, 1996, s. 2.

¹¹ KILIÇ, Taner; Bir İnsan Hakkı Olarak Sığınma Hakkı, s. 6, http://www.multeci.net/index.php?option=com_content&view=article&id=59:br-nsan-hakki-olarak-ltca-&catid=35:goc-ve-multecilik&Itemid=14, Erişim Tarihi, 15.01.2019.

¹² ÖZCAN, Mehmet; Avrupa Birliği Sığınma Hukuku: Ortak Bir Sığınma Hukukunun Ortaya Çıkışı, Ankara 2005, s. 23.

¹³ ÇİÇEKLİ, Bülent; Yabancılar ve Mülteci Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2016, s. 202-203.

sosyal durumunu iyileştirmek, aile bireylerinin gelecek beklentilerini artırmak amacına uygun olarak hareket eden kişi veya aile fertlerini kapsamaktadır¹⁴.

Başka bir tanıma göre göçmenler (muhacirler) değişik sebeplerle vatandaşı oldukları ülkeyi başka bir ülkeye yerleşme amacıyla terk eden kişiler olarak nitelendirilir.¹⁵ Bu tanımdan yola çıkarak göçmenlerin bir ülkeye yaşamak amacıyla gittiği sonucuna varırız. Bu durum da göçmenlerin yabancı sınıfında anılmasında zorluklara yol açar¹⁶.

Göçmenlere yönelik düzenleme 19.06.2006 tarih ve 5543 sayılı İskân Kanununda m.3/1-d bendinde şu şekilde tanımlanmıştır: “*Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye’ye gelip bu Kanun gereğince kabul olunanlardır.*” İskân Kanunun 8. maddesinde ülke sınırlarından yurda giren iskânlı göçmenlerin geçici veya kesin iskânları için belirtilen yerlerdeki, serbest göçmenlerin ise yerleştikleri yerlerin en büyük mülki amirine müracaat ederek kendileri ve aile fertleri için Vatandaşlığa Girme Beyannamesi’ni imzalamaları ve Göçmen Belgesi alması gerektiği belirtilmiştir. Göçmen belgesinin iki yıl olan geçerlilik süresi ve bu belgenin geçici kimlik belgesi olarak kullanılması da aynı madde ile düzenlenmiştir.¹⁷ 5543 sayılı İskân Kanunu (m. 8/4) ve Türk Vatandaşlığı Kanununa (m. 12/1-c)’e göre göçmenlerin Türk vatandaşlığını kazanması ancak Cumhurbaşkanı (eskiden Bakanlar Kurulu) kararıyla mümkün olabilir. Dolayısıyla vatandaşlığı kazandıran işlem göçmen kâğıdı düzenlenmesi değil; Cumhurbaşkanınca karar alınmasıdır.

4. Vatansızlar (Uyruksuzlar)

“*Herkesin bir vatandaşlığı olmalıdır.*” ilkesi vatandaşlık hukukuna hâkim olan ilkelerden biridir.¹⁸ Vatandaşlığı bulunmayan kimsenin olmaması gerektiğini ifade eden bu ilke ile vatandaşlık hakkının önemi vurgulamakta ve insanların uyruksuz kalmasının önlenmesi amaçlamaktadır¹⁹. Bir kişinin Vatansız (Heimatlos) statüsünü kazanması, doğum anında ya da sonradan meydana gelebilir. Vatandaşlığın doğumla kazanılması

¹⁴ Uluslararası Göç Örgütü, Uluslararası Göç Hukuku-Göç Terimleri Sözlüğü, s. 22, www.goc.gov.tr/files/files/goc_terimleri_sozlugu.pdf, Erişim Tarihi, 25.01.2019.

¹⁵ YARAR, Güven; Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Kasım 2018, s. 12.

¹⁶ AYBAY, Rona; Vatandaşlık Hukuku, İstanbul 2015, s. 158-159.

¹⁷ SEVİĞ, V. Raşit; Türkiye’nin Yabancılar Hukuku, İstanbul 1981, s. 15; Göçmen kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. İl Göç İdaresi Genel Müdürlüğü, Türkiye ve Göç, s. 8 vd.

¹⁸ DOĞAN, Vahit; Türk Vatandaşlık Hukuku, 15. Baskı, Ankara 2018, s.45

¹⁹ AYBAY, s. 60.

ölçütlerinin kullanıldığı durumlarda, doğum anında ortaya çıkan vatansızlık söz konusu olabilir. Örneğin, eğer ana babanın uyrukluğunu taşıdığı devlet, vatandaşlığın kazanılmasında doğum yeri esasını kabul etmiş ve çocuk kan bağı esasını kabul eden diğer bir devlette doğmuşsa, böyle bir durumda doğan çocuk vatansız olacaktır. Aynı şekilde, çocuğun vatansız bir ana ve babadan, yalnızca kan bağı esasının kabul edildiği bir devlette doğması halinde de, çocuk vatansız olacaktır²⁰.

Uyrukluktan yoksun kalmanın ikinci nedeni ise, siyasal-hukuksal bir nitelik taşımaktadır. Devletler, çeşitli dönemlerde, savaş sırasında düşman devletin ırk ve dilinden olan kişileri uyrukluklarından çıkarma yoluyla, belirli dinden toplulukların uyrukluktan çıkarılması yoluyla, birtakım siyasal grupların uyrukluktan çıkarılması yoluyla ya da devletine bağlılıkla bağdaşmayan eylemlere karışmış kişilerin uyrukluğunun kaybettirilmesi yoluyla kimi kişilerin uyrukluklarına son vermektedir. Bu yollarla bir devlet uyrukluğundan çıkarılan kişilerin başka bir devlet uyrukluğunu kazanamamaları sonucu ise, vatansızlık durumları ortaya çıkarmaktadır²¹.

Vatansızların Hukuki Durumuna İlişkin Sözleşmenin 7. maddesine göre, andlaşmaya taraf devlet diğer yabancılara uygulanan muamelenin aynısını vatansızlara da göstermesi gerekmesi nedeni ile vatansızlarda yasal sınırlamalara uyması şartıyla taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler.²² Bununla birlikte, kimi konularda sığınmacılara uygulanması öngörülen en çok gözetilen ulus kuralı yerine, genel olarak yabancılara uygulanan daha olumsuz kuralların geçerli olacağı kabul edilmektedir²³.

5. Yabancı Tüzel Kişiler

Hukuk nezdinde hak ve fiil iktidarı insanlarla birlikte bazı kişi ve mal topluluklarına da tanınmıştır. Tüzel kişiler hukuk nezdinde insanlar gibi hak ve fiil ehliyetine sahip olarak kabul edilmişlerdir. Bu kabul ediş de tüzel kişilikleri hukuk karşısında özne haline getirmiştir. Ancak tek başına tüzel kişiliğin taşıdığı özne olma yeterliliği tüzel kişinin mahiyetinin tam manasıyla tek başına açıklamaya yeterli değildir. Tüzel kişiliğin

²⁰ ÖZBEK HADİMOĞLU, Nimet / TEKSOY, Barış; Vatansızlığın Azaltılmasına Dair BM Sözleşmesi (1961) Karşısında Türk Vatandaşlığı Kanunu, sayı: 107, TBB Dergisi 2013, s. 223.

²¹ PAZARCI, Hüseyin; Uluslararası Hukuk Dersleri, 2. Kitap, 8. Bası, Ankara 2005, s. 199.

²² YARAR, s. 170.

²³ PAZARCI, s. 200.

mahiyeti ancak tanımıyla daha net anlaşılacaktır²⁴. Belirli bir gayeye yönelik bağımsız ve devamlı örgütlenmiş olarak hareket eden kişi ve mal topluluklarının tüzel kişi olduğu tanımından yola çıkacak olursak hukuki kişinin gerçek kişinin karşısı olarak kullanılan hukukun yarattığı kişi olduğu ve başlı başına varlığı olmak üzere kurulan dernek ve ortaklıkların yanında kendilerine özgü bir varlığı olan ya da belirli bir amacı bulunan kurumlara tüzel kişi denildiği anlaşılmaktadır²⁵.

Bununla birlikte Medeni Kanun'un 47. maddesi de tüzel kişiyi bu bağlamda açıklayarak; kendisini oluşturan insan ve mal topluluğundan bağımsız olarak ve belirli bir amaca yönelik, başlı başına bir varlığı olmak üzere ortaya çıkan insan ve mal topluluğu olduğundan bahsetmiştir.

Özellikle bir tüzel kişi türü olan ticari şirketlerin uyrukluğunun tespit edilmesi yabancılık sıfatını taşımaları bakımından önemlidir. Gerçek kişilerin uyrukluğunun tespiti zor olmamasına rağmen, şirketler açısından durum çok daha zordur. Şirketlerin bir devletin tabiiyeti sayılmasında her devlet kendi hukuku çerçevesinde karar verir. Buna bağlı olarak kimi devletler topraklarında bulunan şirketleri kendi tabiiyetinde kabul ederken kimileri bu şirketleri yabancı tabiiyette sayar²⁶.

Tüzel kişilerin yabancılığın tespitinde mukayeseli hukuk beş kriteri temel alır. Bunlar²⁷;

1. Tüzel kişilerin ortaklarının uyrukları,
2. Ortaklık merkezinin bulunduğu yer,
3. Ortaklığın denetimini elinde bulunduran kişilerin vatandaşlığı,
4. Ortaklığın kurulduğu yer,
5. Sermayenin toplandığı ülke.

²⁴ ERTEN, Ali; Sendikaların Mahiyeti, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1971, Cilt: 28 Sayı: 1, s. 325.

²⁵ YILMAZ; Ejder; Hukuk Sözlüğü, Ankara 2016, s. 839.

²⁶ ÇELİKEL/GELGEL, s. 18; Ticari şirketlerinin uyrukluklarının belirlenmesinde kabul edilen sistemler hakkında daha ayrıntılı bilgi için bkz. ARAT, Tuğrul; Ticaret Şirketlerinin Tabiiyeti, 1970 Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, s. 63, vd.; GÖĞER, Erdoğan; Türk Tabiiyet Hukuku, 1974 Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, s. 189.

²⁷ KARAAĞAÇ, Ömür; Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Şirketler ile Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye'de Bulunan Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2014, s. 90.

Tüzel kişilerin ortaklarının tabiiyeti İzlanda ve İsveç gibi ülkelerde kritere dâhildir. Tüzel kişiliğin ortaklarından birisi bile yabancıysa bu ülkeler o tüzel kişiliği yabancı olarak kabul ederler²⁸.

Türk hukukundaki Türk Ticaret Kanunu'nun 40. maddesindeki düzenlemeye bakıldığında bu konunun “*Merkezleri Türkiye dışında bulunan ticari işletmelerin Türkiye’deki şubeleri, kendi devletlerinin kanunlarının ticaret unvanına ilişkin hükümleri saklı kalmak şartıyla, yerli ticari işletmeler gibi tescil olunur. Bu şubeler için yerleşim yeri Türkiye’de bulunan tam yetkili bir ticari mümessil atanır. Ticari işletmenin birden çok şubesi varsa, ilk şubenin tescilinden sonra açılacak şubeler yerli ticari işletmelerin şubeleri gibi tescil olunur.*” şeklinde düzenlendiği görülmektedir.

6. Bir veya Daha Fazla Devletin Uyuşuğu Olanlar

En geniş anlamıyla yabancı, bir devlet bakımından o devlet vatandaşı olmayan bireylerdir. Bu açıdan bireyler uyrukluk bağıyla bağlı oldukları devletler haricinde yabancı olarak nitelendirilirler. Kısaca birey birden fazla devletin vatandaşı olsa da Türk vatandaşlığına sahip değilse Türk hukuku açısından yabancı olarak kabul edilir²⁹.

Bunun yanında kişi ne kadar devlet tarafından vatandaşlığa kabul edildiğinin bir önemi olmaksızın Türk vatandaşlığına da sahipse o kişi Türk hukuku bakımından yabancı olarak değerlendirilmez ve Türk vatandaşının sahip olduğu bütün haklara sahip olur. Çifte vatandaşlığa sahip olan bireyler Türk vatandaşı kimliklerini kaybetmedikleri veya bu kimlikten vazgeçemedikleri sürece hiçbir kısıtlama olmadan gayrimenkul edinebilirler. Daha önce de bahsedildiği gibi birden fazla vatandaşlığa sahip kişi Türk vatandaşlığına sahip değilse Türk hukuku nezdinde yabancıdır ve yabancılara uygulanan sınırlamalara tabidir³⁰.

²⁸ HODGSON, Stephen / CULLINAN, Cormac / CAMPBELL, Karen; Land Ownership and Foreigners, A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to The Acquisition and Use of Land by Foreigners, FAO Legal Papers Online, December 2003, s. 12.

²⁹ AYBAY, s. 18.

³⁰ SOLMAZ Erkan, Yabancılara Taşınmaz Satışı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trabzon 2015, s. 5-6.

II. MÜLKİYET KAVRAMI

A. Özel Hukuk Bakımından Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet kavramının sözcük anlamının karşılığı “*sahiplik*” ve “*kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı*” olarak verilmektedir.³¹ Mülkiyet, terim anlamıyla “*bir kimsenin mal üzerindeki en geniş hâkimiyeti*” olarak belirtilmekte³²; bazen de bu kavram yerine malvarlığı kavramı tercih edilmektedir. Tarih boyunca insanların ihtiyaç duydukları şeylere sahip olma arzusu ve çabası içerisinde bulunması, kavramın insanlık tarihi kadar eski olduğuna da işaret eder. Kişi ile eşya arasındaki süregelen bu ilişkiyi belirten kavramın, farklı toplumsal yapılarda ve siyasal sistemlerde; farklı yaklaşımlar çerçevesinde ele alındığını ve buna bağlı olarak belki taban tabana zıt sonuçlar doğuracak yasal düzenleme ve uygulamalara hayat verdiğini tespit etmek mümkündür. Bireysel mülkiyeti kural olarak reddeden Marksist anlayışın karşısında; mülkiyet hakkını bireyin doğal ve mutlak hakkı olarak gören Liberal yaklaşım karşılıklı ve zıt iki görüşü yansıtmaktadır³³. Mülkiyet anlayışında ortaya çıkan farklılıklar; insanoğlunun kendisi ile üretim şartları arasındaki ilişkinin doğurduğu değişim ve dönüşümlere bağlanabilir³⁴. Öte yandan, mülkiyet ile insanın varlığı arasında doğrudan bir ilişki kurmak yanlış olmayacak; insanın temel ihtiyaçlarının karşılanması ve belki daha iyi bir yaşam sürdürebilmesinin, ancak sahip olduğu ve hükmettiği eşyalar ölçüsünde gerçekleşebileceği düşünülecektir.

Eşyaya sahip olan kişinin eşyası üzerinde hâkimiyet kurma yetkisini veren, herkesin uymakla zorunlu olduğu mal varlığı hakkına aynî hak denir. Mülkiyet, irtifak, taşınmaz yükü ve rehin olmak üzere dört çeşit aynî hak vardır ve aynî haklardan eşya üzerinde en geniş kapsama sahip olan ise mülkiyet hakkıdır³⁵. Ancak bu genişlik kesinlikle sınırsızlık olarak algılanmamaktadır. Modern mülkiyet anlayışı eşya üzerinde çok geniş haklar sağlamasına karşı klasik anlayışın aksine mülkiyeti sınırsız haklar tanıyan bir kavram olarak kabul etmemektedir³⁶. Modern mülkiyet anlayışında malik yetkilere sahip olsa da

³¹ Türk Dil Kurumu, Büyük Türkçe Sözlük, “mülkiyet” maddesi, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts, Erişim Tarihi: 20.05.2019.

³² BAŞPINAR, Veysel; Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Ankara 2009, s. 92.

³³ GÖZE, Ayferi; Siyasal Düşünceler ve Yönetimler, 17. Baskı, İstanbul 2017, s. 422.

³⁴ BAŞPINAR, s. 89.

³⁵ AYAN Mehmet, Eşya Hukuku III - Sınırlı Ayni Haklar, 8. Baskı, Ankara 2017, s. 1.

³⁶ OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / ÖZDEMİR, Saibe Oktay; Eşya Hukuku, 15. Baskı, İstanbul 2012, s. 278.

aynı zamanda topluma ve hukuka karşı sorumlulukları vardır³⁷. Mülkiyet hakkı hukuk çerçevesinde kalındığı sürece mutlak yetkiler tanımaktadır³⁸.

Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesine göre mülkiyet hakkının kapsamı şu şekilde belirtilmiştir:

“Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.”

Bu maddeden anlaşılacağı üzere mülkiyet hakkı hak sahibine sahip olduğu eşya üzerinde, hukukun çizdiği sınırların dışına çıkmadan kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkisi vermektedir. Bu yetki kişiye malı fiili olarak kullanma, ürünlerini toplama, malda değişiklik yapma, malı tahrip etme gibi fiili tasarruf yetkilerini içinde barındırırken, malı başkasına devretme ve üzerinde intifa, oturma hakkı gibi çeşitli haklar tanıma yetkisi de vermektedir³⁹. Mülkiyet hakkının kapsamını tayin ederken hukukun çizdiği sınırların iyi tespit edilmesi gerekmektedir. Buradan da anlaşılacağı üzere, kişi mülkiyet hakkını kullanırken mutlak bir yetkiye sahip değildir.

Mülkiyet hakkının sınırlarının belirlenmesinde, mülkiyetin konusunu oluşturan eşyanın taşınır ve taşınmaz eşya olması yetkinin kapsamını değiştirmekte, özellikle taşınmazlar açısından büyük önem taşımaktadır. Türk Medeni Kanunu'nda taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkının kapsamının belirlenmesinde 704. maddede şu şekilde bir düzenleme getirilmiştir:

“Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

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

Mülkiyet hakkının sınırlarını belirlerken birisi Anayasa'dan kaynaklanan diğeri Medeni Hukuktan kaynaklanan iki kısıtlama vardır.⁴⁰ Birincisi, Anayasanın 35.

³⁷ AKINTÜRK, Turgut / AKİPEK, Jale / ATEŞ, Derya; Eşya Hukuku, İstanbul 2018, s. 377.

³⁸ EREN, Fikret; Mülkiyet Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2014, s. 4.

³⁹ OĞUZMAN/SELİCİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 234.

⁴⁰ OĞUZMAN/SELİCİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 233.

maddesine göre mülkiyet hakkı toplum yararına aykırı şekilde kullanılamaz. İkincisi ise, Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılmaması ilkesidir. Bu ilkeye göre herkes hakkını kullanırken ve borcunu yerine getirirken dürüstlük kuralına uygun davranmak zorundadır. Aynı zamanda kişi hakkını açık bir şekilde kötüye kullanırsa hukuk sistemi bu kötüye kullanmayı korumaz⁴¹.

B. Kamu Hukuku Bakımından Mülkiyet Hakkı

Anayasa mülkiyet hakkını düzenlerken özne olan herkes sözcüğüne yer verir. Anayasa'da mülkiyet hakkını tanımlayan 35. madde herkesin miras ve mülkiyet hakkına sahip olduğunu bildirir. Ancak burada bahsi geçen herkes kavramını bireysel başvuruda düzenleme yapan Anayasa madde 148 ile 6216 sayılı Anayasa Mahkemesi Kanunu madde 46 ışığında okumak gerekir. Çünkü mülkiyet hakkı her ne kadar Anayasa'da düzenlenmiş olsa da ancak bireysel başvuru sisteminde bunu tamamlayan usuli hakla bütünleşince doğru anlamına kavuşur⁴².

Gerçek kişileri kapsamı bakımından herkes ifadesinde en ufak bir şüphe ve problem bulunmamaktadır. Anayasa Mahkemesi'ne yapılan mülkiyet hakkı ihlaline dair başvuruların büyük bölümü gerçek kişilere aittir. Bazı durumlarda yabancıların da Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru hakkından yararlandıkları görülmektedir. Bunun yanında Anayasa Mahkemesi kendisine bireysel başvuruda bulunanların vatandaşlık bağlarından bahsetmemektedir. Göçmen işçi, mülteci, sığınmacı gibi dezavantajlı bireylerin Anayasa Mahkemesi'ne yapacağı bireysel başvurular kolay mağdur edilebilecekleri açısından daha da önem kazanmaktadır⁴³.

Türkiye'de her geçen gün artan yabancı işçi, göçmen, mülteci, sığınmacı sayısı göz önüne alındığında bu kişilerin mülkiyet hakkından yararlanabilir olması önem kazanmaktadır. Türkiye'ye sadece yasal yollardan giren yabancıların değil, yasa dışı yollardan yurda girmiş yabancıların da, temel hak ve özgürlüklerden aynı oranda yararlanabilecekleri tartışmasız biçimde söylenebilir. Anayasa Mahkemesi'ne yapılan bireysel başvurular ele alındığında henüz mülkiyet hakkına dair mülteci, sığınmacı başvurusu olmadığı görülse de çok sayıda mülteci, sığınmacı ya da geçici koruma

⁴¹ OĞUZMAN/SELİCİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 234.

⁴² GEMALMAZ, H. Burak; Mülkiyet Hakkı, Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi – 6, Strazburg 2018, s. 12.

⁴³ GEMALMAZ, s. 13.

statüsündeki kişinin Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunduğu görülecektir⁴⁴.

C. Taşınmaz (Gayrimenkul) Kavramı

Taşınmaz kavramı “*taşınamayan, ev, tarla benzeri taşınamayan mülk, gayrimenkul*” şeklinde tanımlanmaktadır⁴⁵. Özü ya da değeri değişmedikçe bir yerden diğer bir yere hareket ettirilemeyen eşyalara ise taşınmaz eşya denilmektedir. Gerçek (teknik) anlamda taşınmaz, varoluşu gereği maddî varlığı olan taşınmaz eşyalardır. Bu anlamda “bir” taşınmaz vardır: Arazi. Arazi, niteliğine göre arsa, tarla, bahçe gibi adlarla anılmaktadır⁴⁶. Türk Medeni Kanununda ise taşınmaz mülkiyetinin konusunu şu üç şeyin oluşturacağı ifade edilmiştir: arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler. Türk Medeni Kanunu’nda taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan eşyalar bu sayılanlarla sınırlı tutulmuştur. Bu sayılanların haricinde kalan bir eşya, diğer kanunlar bakımından taşınmaz eşya sayılsa bile Türk Medeni Kanunu bakımından eşya sayılmayacaktır. Örneğin, gemi siciline kayıtlı olan gemiler İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre taşınmaz eşya kabul edilirken, Türk Medeni Kanunu bakımından bir taşınmaz eşya niteliği taşımazlar⁴⁷. Fakat belirtmek gerekir ki Türk Medeni Kanunu tarafından taşınmaz sayılan bir eşyanın, özel bir hüküm bulunmadıkça diğer kanunlar bakımından da taşınmaz hükümlerine tabi olacağı kabul edilmektedir⁴⁸.

⁴⁴ GEMALMAZ, s. 13.

⁴⁵ Türk Dil Kurumu, Büyük Türkçe Sözlük, “mülkiyet” maddesi, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&view=bts, Erişim Tarihi: 20.05.2019.

⁴⁶ ERİŞGİN, Nuri; Medeni Hukuk II, Eskişehir 2019, s. 7.

⁴⁷ OĞUZMAN/SELİCİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 293.

⁴⁸ OĞUZMAN/SELİCİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 294.

2. YABANCILARA HAK TANIMADA UYGULANAN ESASLAR

I. ASGARI HAD ESASI

Asgari had esası, yabancıya insan olduğu için birtakım hakların tanınması gerektiğini savunur. Yabancıya tanınan haklar o ülke vatandaşına tanınmış olana yakın olabileceği/eşit olabileceği gibi vatandaşa tanınandan daha geniş kapsamlı da olabilir⁴⁹.

Sosyal bir ihtiyaç ve gerçeklik olarak, devletlerin kapılarını yabancılara tamamen kapayamayacağı düşünüldüğünde kişi bir ülkeye girince insan olduğu için insan haklarına dayalı haklardan asgari düzeyde olsa da yararlanmalıdır. Bu asgari düzey ise uluslararası hukukun belirlediği insan kişiliğine bağlı olarak ortaya çıkan temel haklardır. Bu haklar; kazanılmış haklara riayet, evlenme, sözleşme yapma, kişisel hürriyet, ifade hürriyeti ve konut dokunulmazlığı gibi haklar ile dava hakkından oluşmaktadır⁵⁰.

II. EŞİTLİK (TEBAYAA TEMSİL) ESASI

Eşitlik ilkesi yabancılar hukuku ele alındığında yabancıya hak tanıma konusunda kabul gören sistemlerden birisidir. Bu ilkeye göre yabancılar ve vatandaşlar haklardan yararlanma konusunda eşit olmalıdır. Kısaca bu ilkeye göre yabancının vatandaşa uygulanan haklardan yararlanabilmesini öngörür⁵¹.

Daha çok uluslararası anlaşmalarda kabul edilen bu sisteme göre, anlaşmanın tarafları olan devletler, birbirlerinin vatandaşlarına kendi ülkelerinde, kendi vatandaşları gibi işlem yapmayı kabul etmektedirler.⁵² Böylece, bir ülkedeki vatandaşlara tanınan haklar ile yabancılara tanınan haklar konusunda eşitlik sağlanır. Devlet hem kendi haklarını hem de vatandaşlarının haklarını adil olmadığını düşündüğü bir başka devletin uyguladığı haklar karşısında korumaya almış olur⁵³.

Eşitlik ilkesi ve tebaaya temsil olarak adlandırılan bu ilke çerçevesinde vatandaşla yabancının hakları devlet otoritesi tarafından aynı olarak görülmektedir. Bir diğer açıdan bakıldığında ise yabancı da vatandaşın tabi olduğu hukuk sistemine ve hukuk kurallarına

⁴⁹ ÇELİKEL/GELGEL, s. 38.

⁵⁰ OBUT, Sait Kemal; Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi, 1956, s. 18.

⁵¹ ÇİÇEKLİ, s. 45.

⁵² ÇELİKEL/GELGEL, s. 64-65.

⁵³ ÖZKAN, Işıl; Yabancıların Türkiye'de Arazi İktisabı, Prof. Dr. Osman F. Berki'ye Armağan, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1977, s. 672.

tabidir⁵⁴. Yabancıya, vatandaşa tanınandan daha kısıtlayıcı haklar tanınması devletin sorumlu kılınacağı bu sistemin de yetersiz kaldığı bazı özel durumlar vardır. Örneğin, siyasi rejimin değiştiği durumlarda devletlerin hem kendi vatandaşlarının malları hem de yabancıların malları kamulaştırmasının eşitlik ilkesi çerçevesinde değerlendirmesi bazı hak ihlallerinin ortaya çıkmasına sebep olmuştur⁵⁵.

III. KARŞILIKLILIK (MÜTEKABİLİYET) ESASI

En az iki devlet arasında uygulanan karşılıklılık ilkesi devletlerin kendi ülkelerinde diğer devletlerin vatandaşlarına tanıdığı hakların aynı mahiyeti taşımasını ifade eden prensiptir.⁵⁶ Bu ilkeye göre yabancı bir kişinin anlaşmaya taraf bir devlet sınırları içerisinde kendi devletinin o ülke vatandaşlarına tanıdığı haklardan daha fazlasına sahip olamamasıdır⁵⁷.

Örneğin, 1982 Anayasası'na göre, dilekçe hakkı hem Türk vatandaşlarına hem de mütekabiliyet esası gözetilmek şartıyla Türkiye'de ikamet eden yabancılara tanınmıştır. Mütekabiliyet esasından "*karşılıklılık gözetilmesi ilkesi*" anlaşılır. Yani yabancı devletin vatandaşlarının dilekçe hakkından faydalanması, o ülkede Türk vatandaşlarının dilekçe hakkından faydalandırılmasına bağlıdır. Eğer Türk vatandaşları o ülkede bu hakkı kullanabiliyorlarsa, söz konusu devletin Türkiye'de ikamet eden vatandaşlarına da Türkiye bu hakkı kullandırmalıdır. Buna mütekabiliyet (karşılıklılık) ilkesi denir⁵⁸.

Karşılıklılık esasına göre devlet, ülkesindeki yabancıların faydalanacağı bir hakkı o yabancıların vatandaşı olduğu ve karşılıklılık ilkesi çerçevesinde anlaştığı bir diğer devlette bulunan vatandaşının sahip olduğu hakla doğrudan ilintilendirir. Buna bağlı olarak kendi vatandaşına o yabancıların ülkesinde uygulanan ağırlaştırılmış şartların benzerini ülkesinde bulunan yabancıya yansıtma hakkına sahiptir⁵⁹. Bu esas milletlerarası andlaşmalardan, ülkede uygulanan kanunlardan ya da ülkelerde var olan fiili durumlardan kaynaklanabilir⁶⁰. Tanınması gereken ya da beklenen hakkın kullanılabilmesi için karşılıklılık esası ana unsur olmakla birlikte; kanun koyucu tarafından aranan şart açıkça belirtilmemişse, söz konusu hakkın kullanımı için aranacak olan esasın kanuni, fiili veya milletlerarası anlaşmalardan biri ile düzenlenmiş olması kanunda yeri olması gerekliliği

⁵⁴ ÇELİKEL/GELGEL, s. 37.

⁵⁵ SOLMAZ, s. 18.

⁵⁶ ÇELİKEL/GELGEL, s. 66.

⁵⁷ ÇELİKEL/GELGEL, s. 67.

⁵⁸ ÇETİN, Toygar; Sorularla Vatandaşlık, Ankara 2019, s. 121.

⁵⁹ TEKİNALP, s.20-21.

⁶⁰ AYBAY, s. 80.

aranmaksızın yeterli kabul edilir. Bunun yanında devletlerin kanunlarında bu esasın uygulanması mutlak hükümlerle garanti altına alınmamışsa karşılıklılık esasının varlığından ziyade fiili durumun ne olduğu önem kazanır⁶¹.

Karşılıklılık esasının Türk hukukundaki uygulamasında ise milletlerarası sözleşmelerle tanınmış ve iç hukukta da kabul edilmiş ilkeleri çerçevesinde, Türkiye’de bir haktan yararlanacak yabancının ülkesinde Türk vatandaşlarının aynı tür ve aynı nitelikte olan haklardan yararlanabilmesine bağlıdır. Ancak karşılıklılık ilkesi yabancılara tanınan tüm hak ve özgürlükleri kapsamaz. Türk hukukunda yabancılara tanınan bütün haklar bu çerçevede değildir. 2012 yılında yapılan son düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesinde yer alan karşılıklılık şartı kaldırılmıştır⁶².

IV. KARŞI İŞLEM (MUKABELE-İ BİLMİSİL-MİSİLLEME) ESASI

Karşı işlem, bir devletin, diğer devletler tarafından gerçekleştirilen ve adil olmayan davranışlarına karşılık olarak, kendisinin ya da vatandaşlarının haklarını korumak amacıyla aldığı önlemlerdir⁶³. Örneğin, 1062 sayılı, “Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet eden Devletlerin Türkiye’deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele Bilmisil Tedabiri Ittihazı Hakkında Kanun”un 1. Maddesi gereğince, eğer idari kararlar ve olağanüstü kanunlarla Türklerin mülkiyet hakkını kısmi olarak ya da tamamıyla sınırlandıran devletlerin Türkiye’deki ikamet eden vatandaşlarına ait olan taşınır ve taşınmazları üzerindeki mülkiyet hakkı Cumhurbaşkanının kararı ile kısmen veya tamamen mukabele-i bilmisil çerçevesinde sınırlandırılabilir⁶⁴.

Mukabele-i bilmisil (karşı işlem veyahut misilleme) bir devletin yabancı bir devlette yaşayan vatandaşına karşı, gerçek ve tüzel kişilerin ortaya koyduğu çeşitli alanlardaki hak ihlallerine karşı o ülke vatandaşlarına kendi ülkesi içerisinde aynıyla mukabele etmesi, gereken kararları alarak karşılık vermesidir⁶⁵. Bunu yaparken devletlerin temel hedefi yeni hak ihlallerini ortaya koymaktan ziyade öncelikle kendi vatandaşlarının haklarını korumaya çalışmasıdır.

⁶¹ DOĞAN, Vahit/ODABAŞI, Hasan; Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, Ankara 2004, s. 275.

⁶² SOLMAZ, s. 17.

⁶³ DOĞAN/ODABAŞI, s. 277; TEKİNALP, s. 21.

⁶⁴ ÇETİNOĞLU, Betül; Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi, Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, 2012, s. 9.

⁶⁵ ÇELİKEL/GELGEL, s. 70.

Karşı işlem esasında dengiyle karşılama ve zararlar karşılama olarak iki ayrı yaklaşım vardır⁶⁶. Karşı işlem esasında yargının görevi dava konusu bir olaydaki uygulamanın bu kapsam altına değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine karar vermektir. Karşı işlem esasına başvurulması için yürütme organının kararı gerekir⁶⁷. Cumhurbaşkanı kararı ile misilleme tedbirlerinin uygulanabilmesi için ilgili devlette bulunan Türk vatandaşının sahip olduğu taşınmazla ilişkin mülkiyet hakkı olağan dışı idari bir kararla sınırlandırılması gerekmektedir⁶⁸.

Yabancıların yararlandıkları bazı haklarda kısıtlamaya gidilmesi ve alınan bazı önlemler zamanla bazı hakların tamamının ortadan kalkmasına yol açabilmektedir. Aldığı kararlarla bir devletin vatandaşlarına yönelik kısıtlamalar getiren diğer bir devlet hakkında karar alan devletin bazı zorlamalar ve önlemlerle karşılık vermesi uluslararası hukuk alanında meşru kabul edilmektedir⁶⁹.

V. EN ÇOK GÖZETİLEN ULUS KAYDI ESASI

En çok gözetilen ulus kaydı (en fazla müsaadeye mazhar millet kaydı), bir andlaşmada tarafların belirli bir konuda üçüncü devletlere ya da vatandaşlarına tanıdıkları veya tanıyacakları en iyi muameleyi, birbirlerine ya da vatandaşlarına da uygulamayı kabul ettiklerini açıklayan bir hüküm (kayıt) şeklinde tanımlanabilir. En çok gözetilen ulus kaydı, iki devletin aralarında imzaladıkları andlaşmada eğer aynı nitelikte diğer devletlerle imzaladıkları andlaşmalar daha geniş haklar veriyorsa, karşılıklı veya tek taraflı olarak sonraki koşullarından yararlanmalarını düzenlemeleridir⁷⁰.

Örneğin, X ve Y devletleri arasında akdedilen ve en çok gözetilen ulus kaydını içeren bir andlaşma, daha sonra X ve Z devletleri arasında akdedilen ve X devletinin Z devletine daha avantajlı bir uygulamasını öngören andlaşma hükümlerinin Y devletine de uygulanmasını temin edecektir.

VI. İZİN ESASI

Bu sisteme göre bir devlette yabancıların belirli bazı haklardan yararlanabilmeleri, bazı mercilerden izin almaları şartına bağlanmıştır. Ancak öngörülen şartları haiz olan

⁶⁶ AYBAY, s. 81.

⁶⁷ AYBAY, s. 81.

⁶⁸ AYDOĞMUŞ, s. 94.

⁶⁹ AYBAY, s. 80.

⁷⁰ PAZARCI, Hüseyin; Uluslararası Hukuk Dersleri, 1. Kitap, 8. Bası, Ankara 2005, s. 189.

yabancılara devletin ilgili mercilerince izin verilmesi halinde, yabancılar bazı hak ve özgürlüklere sahip olmaktadır. Bir başka deyişle bir devlette bulunan yabancıların belli bazı hak ve özgürlüklere sahip olabilmesi, ilgili mercilerin vereceği izin ile mümkün hale gelmektedir. Türk hukukunda izin sistemine örnek olarak, yabancıların çalışma hak ve özgürlükleri konusu verilebilir⁷¹.

VII. KAZANILMIŞ HAKLARA SAYGI ESASI

Yürürlükteki bir mevzuatın kişilere tanıdığı hak ve hürriyetlerin bu mevzuatlar yürürlükten kalkmasından sonra da bu hakkı kazanmış kişilerce kullanılmaya devam edilmesi kazanılmış haklara saygı ilkesi ile açıklanmaktadır. Milletlerarası hukukta kendi vatandaşlarına tanıdığı bu hakkı diğer ülke vatandaşlarına da tanıyan Türkiye'nin bu tutumuna rağmen yapılan bazı anlaşmalarla yabancılar bakımından bu hakkın ortadan kaldırıldığı durumlar olmaktadır⁷².

3. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNE İLİŞKİN TARİHİ VE NORMATİF GELİŞİM SÜRECİ

I. CUMHURİYET ÖNCESİ DÖNEMDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ

Osmanlı Devleti'nde 1868 yılına kadar, birkaç münferit fermanın tanıdığı haklar dışında, yabancıların taşınmaz mülk edinme hakkı olmadığı bilinmektedir⁷³. Kapitülasyonlarda çok geniş haklar elde eden Avrupalı devletlerin nasıl olup da taşınmaz mülk edinme hakkını elde edemedikleri haklı bir soru olarak ortaya çıksa da; mevcut durum incelendiğinde bunun özellikle istenmediği anlaşılabacaktır. Diğer bir deyişle

⁷¹ SOLMAZ, s. 20.

⁷² ÇELİKEL/GELGEL, s. 63 vd.

⁷³ LEVİ, Selim; Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul 2006, s. 55.

Avrupalı Devletler kendi tebaalarının Osmanlı toprağında taşınmaz edinmesini istememiştir⁷⁴.

Avrupalı Devletlerin Osmanlı topraklarında Avrupalıların taşınmaz edinmesini istememesinin temelinde Avrupa’da devam eden derebeylikleri önemli bir etken olmuştur⁷⁵. Derebeyliği sisteminde halkın bir toprağa bağlanması başka bir toprak parçasında zamanını geçirmemesi gerekmektedir. Belli bir süre başka bir toprakla ilgilenen, başka bir coğrafyada kalan tebaa artık tabiiyetini değiştirmiş kabul ediliyordu. Bu da devletlerin vatandaşları üzerindeki hâkimiyetlerini kaybetmesi anlamına geliyordu. Devletler açısından büyük bir problem olan bu durumun ortaya çıkmasını engellemek için Avrupalı devletlerin vatandaşlarının yurt dışı seyahat ve ikamet hakları üzerinde sınırlama getirmişlerdi. Osmanlı Devleti sınırları içine seyahatleri ve bu sınırlar içinde ikametleri kısıtlanmış Avrupalı devletlerin vatandaşlarının bir de Osmanlı topraklarında mülk edinmeleri Avrupalı Devletlerce kabul edilemezdi⁷⁶.

Tüm bunlara rağmen uluslararası ilişkilerdeki yoğunluk yabancıların taşınmaz edinmesi konusundaki gerekliliği artırmıştır. 1856 yılında yayınlanan Islahat Fermanı ile Osmanlı Devleti, toprakları üzerinde yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili yasaklayıcı tavrından büyük ölçüde vazgeçmiştir. Islahat Fermanı’nda Müslüman ve Hristiyan tebaa arasında eşitlik sağlanmaya çalışılmış olmasıyla birlikte yabancıların taşınmaz edinmesiyle ilgili vaat kabul edilebilecek bir ifade kullanılmıştır⁷⁷. Yabancılar Osmanlı kanunlarına ve nizamlarına uymak şartını peşinen kabullenmeleri ve Osmanlı vatandaşlarının ödediği vergileri ödemeleri şartıyla yapılacak düzenlemeler sonrasında Osmanlı topraklarında taşınmaz edinebileceklerdi⁷⁸. Türk hukukunda yabancıların taşınmaz mülk edinebilmelerinin önünü açan ilk kanun olan Tebaa-i Ecnebiyenin Emlâke Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun’un (Safer Kanunu) 8 Haziran 1868 tarihinde kabul edilmesiyle yukarıdaki şartları yerine getiren yabancıların taşınmaz mülk edinmelerine izin verilmiştir⁷⁹.

⁷⁴ ALTUĞ, Yılmaz; Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 1976, s. 55.

⁷⁵ ALTUĞ, s. 55.

⁷⁶ ALTUĞ, s. 55.

⁷⁷ GENÇ, Şakir; Geçmişten Günümüze Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi, Sayıştay Dergisi, Sayı: 95, Ekim-Aralık 2014, s. 79.

⁷⁸ ÖZCAN, Selim; Yabancıların Taşınmaz Mal Mülkiyeti Edinimleri: Amasya Örneği, History Studies Dergisi 2010, s. 280.

⁷⁹ ÖZCAN, s. 79.

Safer Kanunu coğrafi konumu ve çok uluslu yapısı gereği Osmanlı Devletinde yaşayan farklı milletlerden yabancılar İslam Hukuku kapsamında mülkiyet hakkı sahibi olamamalarına rağmen bu yasağı aşarak çeşitli yollardan taşınmaz mülkiyeti edinmesi üzerine bu hususun yabancılar mali ve idari güvence sağlamak amacıyla ele alınması gerekliliği üzerine Islahat Fermanı'ndan sonra düzenlenmiştir. Zira Islahat Fermanı'nın 27. maddesinde yer aldığı üzere Osmanlı İmparatorluğu'nda yaşayan yabancılar yönelik taşınmaz edinimi ilişkin düzenleme yapılacağı vaat edilmiştir⁸⁰. Safer Kanunu'nun, I. Dünya Savaşı'na kadar geçen süreçte yürürlükte kaldığı, 1914 yılında çıkarılmış olan Kapitülasyonların Kaldırılmasına İlişkin Kanunla yürürlükten kaldırıldığı görülmektedir⁸¹.

II. YENİ TÜRK DEVLETİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ

A. Lozan Konferansı'nda Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin Düzenlemeler

24.07.1923 tarihinde imzalanmasının ardından 23.08.1923 tarihinde yürürlüğe giren Lozan Barış Andlaşmasıyla yabancıların Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinmesiyle alakalı önemli değişiklikler meydana gelmiştir. Lozan Andlaşmasıyla birlikte Osmanlı Devleti daha önceden benimsediği vatandaş ile yabancı arasındaki eşitliği temeline alan tebaaya temsil (eşitlik) sistemini terk ederek karşılıklılık esasını benimsemiştir⁸².

Lozan Barış Andlaşması'nın imzalanmasıyla yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmesi konusunda yeni bir döneme girilmiştir. Lozan Andlaşması'nın ekinde yer alan İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavele'nin⁸³ 3. maddesinde taraf devletler olan Fransa, İngiltere, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya ve Yugoslavya'nın vatandaşlarına Osmanlı sınırları içinde taşınır-taşınmaz edinmelerine imkân tanınmıştır⁸⁴. Bu düzenleme taraf devletlerin vatandaşlarının Osmanlı topraklarında hem

⁸⁰ AYDOĞMUŞ, s. 30- 31.

⁸¹ CANDAN, Hakan/OKTAY, Ercan; Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi, MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi, Yıl: 2017, Cilt: 6, Sayı: 4, s. 642.

⁸² ÜSTÜNDAĞ, Bahar; Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2010, s. 78.

⁸³ <http://www.basarmevzuat.com/dustur/kanun/3/0340/lozanant004.htm>, Erişim Tarihi, 02.01.2019.

⁸⁴ ÇELİK, Hacer; Cumhuriyet Tarihi Sürecinde Yabancılar Toprak Satışına İlişkin Düzenlemeler ve Sonuçları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bursa 2008, s. 42.

taşınır hem de taşınmaz mal edinmelerinin, miras yolu da dâhil olacak şekilde, önünü açmıştır. Ancak bu düzenleme Türk Devleti ile hak talep eden kişinin vatandaşlığını taşıdığı devletle arasında tam bir karşılıklılık durumu olması halinde uygulanacağı da karara bağlanmıştır⁸⁵.

İlerleyen süreçte Türk Devleti bu anlaşmaya taraf olmayan devletlerin vatandaşlarının da Türkiye sınırları içerisinde taşınmaz edinmelerinin önünü açacak şekilde düzenlemeler yapmıştır. 22.07.1931 tarihinde çıkarılan özel kanunun Bakanlar Kuruluna verdiği özel yetkiyle Bakanlar Kurulu anlaşmaya taraf olmayan devlet ile Türk devleti arasında bir anlaşma imzalanıncaya kadar anlaşmaya taraf olmayan devletin vatandaşlarına Türkiye’de taşınmaz mal edinme hakkından yararlanabilmesi için “*en çok gözetilen ulus kaydı*” esası gereğince iki seneyi aşmamak üzere geçici ikamet sözleşmesi imzalama yetkisi verdiği görülmektedir. Bu iki yıllık süreç içerisinde bir anlaşmaya varılamaması halinde ise söz konusu taşınmazın tasfiye edileceğine ilişkin bir kural getirilmiştir.⁸⁶.

Tüm bunlara rağmen yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz edinimi 18.03.1924 tarihinde yayınlanan Köy Kanunu ile yasaklanmıştır. Bu kanunda yer alan 87. madde “*Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar gerek şahıs hükmünden olan cemiyet ve şirketlerin, köylerde arazi ve emlak almaları memnudur.*” hükmünü içermekte iken, 3.7.2003 tarih ve 4916 sayılı kanunun 38. maddesi uyarınca yürürlükten kaldırılmıştır⁸⁷.

B. Cumhuriyet Dönemi Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin Düzenlemeler

Cumhuriyet dönemiyle birlikte yabancıların ülkemizde toprak almasını zorlaştıracak düzenlemeler yapılması yoluna gidilmiştir. Öte yandan genç Cumhuriyet’in yabancıların taşınmaz edinmeleri konusundaki dikkati ve hassasiyetini M. Kemal Atatürk’ün ortaya koyduğu fikirlerde görmek mümkündür. Özellikle genç devletin “*karşılıklılık*” konusunda gösterdiği özen, onuruna sahip çıkan bir devlet olabilme fikrinin hayata geçmiş şekliydi⁸⁸.

⁸⁵ ÜSTÜNDAĞ, s. 79.

⁸⁶ LEVİ, s. 60.

⁸⁷ GENÇ, s. 80.

⁸⁸ ÇELİK, s. 45.

1. 1934–2003 Yılları Arasında Yaşanan Gelişmeler

Tapu Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 22.12.1934 tarihindeki metnin 35 ve 36. maddelerinin ilk halinde yer alan düzenlemeler çerçevesinde, yabancı gerçek kişilerin Türkiye sınırları içerisinde taşınmaz edinimi konusunun bazı şartlara bağlandığı görülmektedir. Bu şartlar arasında en dikkat çeken husus ise taşınmaz mülkün miktarı, yeri ve niteliği konusunda getirilen kısıtlamalardır. Bu maddelerde yer alan “karşılıklılık” ve “yasal sınırlamalara uyma” şartları taşınmaz mülk edinimi bakımından yabancıları ciddi şekilde kısıtlayıcı bir etki meydana getiriyordu. Bu kısıtlayıcı yolun tercih edilmesi Lozan Andlaşması’nın ve Andlaşmaya Ek Mukavele’nin getirdiği karşılıklılık şartının Cumhuriyet döneminde de korunduğu konusunu tartışmasız bir halde ortaya koymaktadır. Yabancı gerçek kişilerin Türkiye sınırları içerisinde taşınmaz edinimleriyle alakalı ortaya konan kısıtlamalara bakıldığında ise; yabancıların köylerden hiçbir şartla taşınmaz mal edinmeyeceği ve köy dışı arazilerdeyse edinebilecekleri taşınmazın en fazla otuz hektara kadar olabileceği görülmektedir. Yabancıların herhangi bir köy sınırları içerisinde olmayan çiftlik gibi alanlarda edinebilecekleri toprağın otuz hektardan fazla olabilmesine ise ancak hükümet kararıyla izin verilebileceği net bir şekilde ifade edilmiştir. Ölümünden doğan taşınmaz mal haklarında ise aynı kuralları geçerli kılan kanun, kanuni miras yoluyla edinilecek taşınmaz malları bu kanunun dışında bırakmıştır⁸⁹.

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesine 21.06.1984 tarihinde 3029 sayılı Kanunla hangi ülkelere karşılıklılık şartının uygulanmayacağına dair karar verme yetkisinin Bakanlar Kurulu’nda olduğu kesinleştirilmiştir. Bununla birlikte Bakanlar Kurulu yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülk alım-satımlarında %25’i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonu’na aktarılacak fonun miktarına da karar verme yetkisiyle donatılmış olsa da bu karar daha sonra Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir⁹⁰.

Mahkeme kararında Lozan Barış Andlaşması ve İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkındaki Mukavelenamede yabancıların ülke sınırlarımız içerisinde mülk edinimleri hususunda mütekabiliyet şartının olması gerektiği; bu tarihten sonra düzenlenen konuda hazırlanan yasalar ve imzalanan andlaşmalar mütekabiliyet şartı çerçevesine bağlanmak suretiyle, karşılıklı muamele esasının hem anlaşmalar hukuku hem de Türk yabancılar

⁸⁹ GENÇ, s.80-81.

⁹⁰ YILMAZ, Alper Çağrı; “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 17, Sayı: 1-2, s. 1101, Ankara 2013.

hukukunun temel ilkelerinden birisi olduğunu tespit etmişti. Kararda yabancıların taşınmaz edinimi konusunun bir mülkiyet sorunundan daha öte devletin vazgeçilmesi imkânsız unsuru olan toprak değerinden vazgeçmesine bağlı bir sorun olduğu vurgulanmıştır. Karar veren mahkeme mütekabiliyet esasının devletlerarası ilişkilerde eşitliği sağlamada önemli bir unsur olduğunu vurgulasa da iktisadi manada önemsiz bir kaynak sağlayabilmek için ülke topraklarının yabancıların eline geçmesine imkân sağlayabilecek düzenlemenin Anayasaya aykırı olduğu neticesine ulaşmıştı. Anayasa Mahkemesi kanunda yapılan bu değişikliğin Bakanlar Kurulu'na sınırları belirli olmayan bir yetki verdiğini değerlendirmekle bu hususun yasama yetkisinin devri anlamına geldiğini ifade etmiştir. Tüm bu gerekçelerle Anayasa Mahkemesi söz konusu kanunu 13.06.1985 tarihinde iptal etmiştir⁹¹.

Anayasa Mahkemesi tarafından 1984/14 E. 1985/7 K. ve 13.6.1985 tarihli iptal kararı sonucunda, Meclis yeni bir yasal düzenleme yoluna gitmiş ve 1986 yılında ve 3278 sayılı Kanunla, Tapu Kanunu'nun 35. maddesine iki yeni fıkra ekleme yoluna gitmiştir. Bu düzenlemelere göre, milli menfaatlere, milli ekonomiye faydalı görülen durumlarda, hangi ülkelerin ve hangi ülkeler uyuğundaki gerçek kişilerin mütekabiliyet şartından istisna olarak kabul edileceği Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecektir. Söz konusu Kanunla Bakanlar Kurulu, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülk alım-satımında satış bedelinin %25'ini geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna aktarılacak fon miktarını uygulamada yetkili kılınmıştır. Tapu Kanununun 35. maddesinde 1984-1985 yıllarında yapılan değişikliklerin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesine rağmen yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesiyle ilgili Tapu Kanunu'nun kabul etmiş olduğu temel ilkeler korunmuştur. Ancak 1985 sonrasında da siyasi iktidarların iktisadi kaygılarla Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde değişikliğe gitme ihtiyacı devam etmiştir. Bütün bu gelişmelerin arkasından Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ilişkin ilk yapısal değişiklik 2003 yılında yapılmıştır⁹².

⁹¹ AYM'nin 13.06.1985 tarihli ve E. 1984/14, K. 1985/7 sayılı kararı, <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/8ba95e72-84ff-4073-b7f9-ab2b2405edc3?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, Erişim Tarihi, 15.01.2019.

⁹² YILMAZ, s. 1102-1103.

2. 2003–2008 Yılları Arasında Yaşanan Gelişmeler

2003 yılında tekrar gündeme gelen yabancıların mülk edinimi konusu, kamuoyunda yoğun biçimde tartışılmış ve bu tartışmalar neticesinde Köy Kanununda ve Tapu Kanununda değişikliğe gidilmesiyle neticelenmiştir⁹³.

Yeniden düzenlenen 4916 sayılı Kanunla karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uymak şartıyla yabancı gerçek kişilerin yanı sıra yabancı ülkelerde o ülkelerin kanuni koşullarını yerine getirerek kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin de yasada belirtilen 30 hektarla sınırlandırılmış taşınmaz edinmelerinin önü açılmıştır⁹⁴. Yabancı kişilerin miras yoluyla edindikleri taşınmaz mülklerde aranan karşılıklılık esası ise kaldırılmıştır. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında ise yabancı devletlerin taşınmaz ediniminde yabancı ülkelerin kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlere tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına ve/veya Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlere de tanınması esas teşkil etmiştir. Köy Kanunu'nda yer alan köy içerisinde taşınmaz edinimini yasaklayan 87. madde yürürlükten kaldırılmış ve yabancıların köy sınırları içerisinde taşınmaz ediniminin önü açılmıştır. Bunun yanında stratejik öneme sahip ve/veya askeri bölgelerin güvenliğini tehlikeye atabilecek niteliklere sahip bölgelerin satılmasında var olan kısıtlamalar olduğu gibi muhafaza edilmiştir. Aynı zamanda ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmasının tehlike arz edeceği durumların belirlenmesinde ve söz konusu alanların satışının kısıtlanmasında Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiştir. Kanunda yapılan en önemli değişiklik ise sadece yabancı gerçek kişilere tanınmış olan taşınmaz edinme imkânının, ortaya çıktıkları yabancı ülkelerdeki kanunlara riayet ederek kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari kurumların da taşınmaz edinebilmelerine müsaade ediliyor olmasıdır. Ayrıca yeni düzenlemeyle birlikte karşılıklılık ilkesi olmasa bile kanuni miras yoluyla nesillere aktarılan taşınmazlar paraya çevrilerek hak sahiplerinin yaşayabileceği muhtemel kayıpların önüne geçilmiştir⁹⁵.

Anayasa Mahkemesi 2003/70 E. ve 2005/14 K. 14.03.2005 tarihli kararıyla⁹⁶ 4916 sayılı Kanunda yapılan değişiklikleri daha önceki iptal sebeplerine benzer sebeplerle iptal etti. Tüm bu sebeplerin yanında Anayasa Mahkemesi, ayrıca 4916 sayılı Kanunun 35. maddesinde yapılan değişikliğin karşılıklılık ilkesini ihlal ettiğine ve ilkenin içinin

⁹³ HACER, s. 56.

⁹⁴ AYDOĞMUŞ, s.52.

⁹⁵ EKŞİ, Nuray; Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı, İstanbul 2012, s. 32.

⁹⁶ <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/04/20050426-15.htm>, Erişim Tarihi, 19.05.2019.

boşaltılmak suretiyle işlevsiz hale getirildiğine değindi. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde 2003 yılında yapılan değişiklikle ilgili; 35. maddenin karşılıklılık ilkesinin önceki düzenlemelere nazaran çok daha geniş kapsamlı olduğu hatta ilkenin kaleme alınmasında karşılıklıktan ziyade eşitlik esasına dayalı bir anlayış sergilenmesi gerektiği yorumları yapılmıştır⁹⁷.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesi 29.12.2005 günlü 5444 sayılı Kanun yeniden düzenlenmiştir. Düzenleme ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmelerine dair yapılan değişiklikleri şu şekilde tespit etmek mümkündür⁹⁸;

- 35. maddenin önceki metninde karşılıklı olma ve yasal sınırlamalara uyulması şartı yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına uygun şekilde kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketler ve gerçek kişilerde aranırken yeni düzenlemede bu koşulun sadece yabancı uyruklu gerçek kişiler için aranması öngörülmüştür.
- 35. maddenin önceki metninde yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kurulan tüzel kişiliği olan şirketlerin otuz hektara kadar taşınmaz edinmelerine bir sınırlama getirilmemişken otuz hektarın da üzerinde edinecekleri taşınmazın miktarına da bir sınırlama getirilmeden Bakanlar Kurulu'nun yetkisine bırakılmışken; kanuna ait yeni metinde yabancı kişi veya tüzel kişiliklerin işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere imar planı içinde yer alan taşınmazları edinebilecekleri ve edinebilecekleri bu taşınmazları iki buçuk hektarı geçemeyeceği, bununla alakalı Bakanlar Kurulu'nun vereceği kararla en fazla otuz hektar taşınmaz edinebilecekleri belirtilmiştir.
- 5444 sayılı Kanun içerisinde önceki metinlerde yer almayan hususlar olarak müttekabiliyetin tanımı yapılmış, yabancı tüzel ve gerçek kişilerin mülk edinemeyecekleri yerler, bir ilde edinebilecekleri toplam taşınmaz miktarı gibi konulara netlik getirilmiştir.

Anayasa Mahkemesinde açılan 5444 sayılı Kanunun 35. maddesinin iptaline yönelik davada Anayasa Mahkemesi 2006/35 E. ve 2007/48 K. sayılı 11.04.2007 tarihli

⁹⁷ GENÇ, s. 82.

⁹⁸ HACER, s. 57-58; YILMAZ, 1103-1105.

kararında⁹⁹ Bakanlar Kurulu'na söz konusu düzenlemenin verdiği gerçek yabancı kişilerin ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına uygun olarak kurulan ticari amaçlı tüzel kişiliklerin ülkemizde edinebileceği taşınmaz mülk miktarını iki buçuk hektardan on iki katına kadar çıkarılmasıyla alakalı yetkiyi Bakanlar Kurulu'na veren düzenlemenin ölçüsüz olmasından ötürü yasama yetkisinin yürütme organına devri anlamına geleceği gerekçesiyle ilgili kısmın Anayasaya aykırı olduğunu gerekçe göstererek kanunun ilgili kısmını iptal etmiştir. Mahkeme ayrıca ilgili kanunda yer alan yabancı gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmaz miktarının illerin binde beşini geçmemek üzere oranının Bakanlar Kurulu tarafından tespit edileceğine ilişkin hükmün de il yüzölçümlerinin yerleşim dışında kalan alanları da kapsadığı ve bazı illerde yerleşim alanının ilin yüzölçümüne olan oranının dahi binde beşlik sınırın altında kaldığı gerekçesiyle Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin Anayasal sınırlar çerçevesinde olmadığı gerekçesiyle iptal etmiştir¹⁰⁰.

3. 2008 ve 2012 Arasında Yaşanan Gelişmeler

Anayasa Mahkemesinin yeni bir iptal kararı alması üzerine 5782 sayılı Kanunla 03.07.2008 tarihinde Tapu Kanununun 35. maddesinde yeni bir değişikliğe kanun koyucu tarafından gidildi. Bu değişiklikte yabancı gerçek kişilerin ilçe merkezlerinde yerleşim imar planı içerisinde kalan toplam alanın yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında hak edinme imkânı tanınmıştır. Bununla birlikte Anayasa Mahkemesi'nin bir önceki değişiklikte iptal ettiği Bakanlar Kurulu'nun otuz hektara kadar alım sınırı artışına yönelik bir değişiklik yapılmamıştır. Netice itibarıyla yabancı gerçek kişilerin edinebileceği taşınmaz mülk miktarı iki buçuk hektarla sınırlı kalmıştır¹⁰¹.

Yabancıların taşınmaz edinimiyle alakalı son değişiklik 03.05.2012 tarihli 6302 sayılı Kanundur. Yabancıların taşınmaz edinimi ile alakalı kanun günümüzde kullanılan haline 2012 tarihli bu değişiklikte kavuşmuştur. Kanunun günümüzde yürürlükte olan haline göre, kanuni sınırlar çerçevesinde kalmak suretiyle ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlarda Bakanlar Kurulu'nun belirlediği ülkelerin vatandaşı olan gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz edinebilirler¹⁰².

⁹⁹ <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/01/20080116-3.htm>, Erişim Tarihi, 19.04.2019.

¹⁰⁰ GENÇ, s. 84.

¹⁰¹ GENÇ, s. 84.

¹⁰² GENÇ, s. 84.

4. 2012 ve Devamında Yaşanan Gelişmeler

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan bu son değişiklik halen günümüzde uygulanmaya devam etmektedir. Yabancıların taşınmazlar üzerinde mülkiyet ve sınırlı aynı hak edinimleri en geniş hali ile Tapu Kanununda yer almaktadır. Bu yetkiler son Anayasa değişikliği 02.07.2018 tarihli ve 698 sayılı KHK'nin 9. maddesiyle ile de Cumhurbaşkanı'na devredilmiştir. Yabancıların gerçek kişilerin taşınmaz edinme hakkı miktar bakımından sınırlandırılmış, Köy Kanunu m.87'nin 2003 yılında 4916 sayılı Kanun ile kaldırılmasına ek olarak bu sınırlamama miras yolu ile edinilebilecek alanlar açısından da uygulanma imkanı bulmuştur.¹⁰³ Yabancı gerçek kişilerin yanı sıra yabancı tüzel kişilerde yasal düzenlemelerde yer alan gerekli şartları sağladıkları takdirde Türkiye'de mirasçı sıfatıyla ya da ölüme bağlı tasarruf yoluyla Türkiye'de taşınmaz edinebilirler.¹⁰⁴ İlerleyen bölümlerde günümüzdeki şekliyle Tapu Kanunu'nun ve diğer kanunların yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin kuralları ayrıntılı bir şekilde ele alacağız.

¹⁰³ AYDOĞMUŞ, 344.

¹⁰⁴ AYDOĞMUŞ, 356.

İKİNCİ BÖLÜM

4. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNE İLİŞKİN TEMEL

DÜZENLEMELER

I. ANAYASAL DÜZENLEMELER

A. 1921 Anayasasında Taşınmaz Edinme Hakkı

1921’de yürürlüğe giren Anayasa’da¹⁰⁵ yabancıların taşınmaz edinmeleriyle alakalı bir düzenleme bulunmamaktadır. İçinde bulunulan savaş ortamından dolayı bu konuda bir düzenlemenin Anayasa’da yer almaması gayet makuldür. Bununla birlikte aslında yabancıların taşınmaz mülk edinmelerine dair düzenlemenin 1876 yılında yürürlüğe giren Kanun-i Esasi’de yer aldığı göz önünde bulundurulursa 1921 Anayasası’nda yabancıların mülk edinmesine yönelik düzenlemenin Kanun-i Esasi’deki haliyle geçerli olduğu kabul edilmektedir¹⁰⁶.

B. 1924 Anayasasında Taşınmaz Edinme Hakkı

1924 Anayasası’nda mülkiyet hakkı tanınmış olmasına rağmen yabancıların mülk edinmesine dair herhangi bir madde bulunmamaktaydı. Türkiye vatandaşlarının mülkiyet hakkının korunmasıyla alakalı 1924 Anayasa’sında “*Herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkünden emindir. Menafi umumiye için lüzum sabit olmadıkça ve kanunun mucibinde değeri pahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınmaz*” ifadesi yer almaktaydı¹⁰⁷. Anayasa’nın 70. maddesinde ise “*Mülk edinme ve malını kullanma Türkler için tabii haklardandır*” hükmüne yer vermiştir.

Buradan yola çıkarak yabancıların mülk edinmesiyle alakalı bir güvence olmadığı düşünülse de kanun koyucuya Anayasa’nın tanıdığı serbesti bu hakkın gerektiği durumlarda tanınmasını sağlamıştı¹⁰⁸.

¹⁰⁵ 1924 Anayasası’nın tam metni için bkz. <https://anayasa.tbmm.gov.tr/1921.aspx>, Erişim Tarihi, 15.01.2019.

¹⁰⁶ LEVİ, s. 51.

¹⁰⁷ Anayasa’nın tam metni için bkz. <https://anayasa.tbmm.gov.tr/1924.aspx>, Erişim Tarihi, 15.01.2019.

¹⁰⁸ LEVİ, s. 52; SARGIN, Fügen; Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Ankara 1997, s. 51.

C. 1961 Anayasasında Taşınmaz Edinme Hakkı

1921 Anayasası'nda Sosyal ve İktisadi Haklar başlıklı bölümün 36. maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakların ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilceğini hükme bağlamıştır. Buradan yola çıkarak yabancıların taşınmaz edinmesiyle ilgili hakların tanınmış olduğu hükmüne varılabilir.¹⁰⁹ Ancak mülkiyet hakkının yabancılık sıfatıyla sınırlandırılabilmesinin önünde de herhangi bir engel bulunmamaktaydı. Bununla birlikte Anayasa'da yabancılarla alakalı temel hak ve hürriyetlerin uluslararası hukuka uygun olarak kanunlarla sınırlandırılabilceğinden bahsedilmiştir. Anayasanın bu maddesi uyarınca bir temel hak olan mülkiyet hakkının da kanun çerçevesinde ve uluslararası hukukun standartlarına uygun şekilde sınırlandırılabilmesi mümkündür¹¹⁰.

D. 1982 Anayasasında Taşınmaz Edinme Hakkı

1982 Anayasasında temel hak ve hürriyetlerin sağlanmasında bazı maddelerde “*her Türk*” ifadesine yer verilmesine rağmen, çoğu maddede “*herkes*” ifadesine yer vermiş; çok nadir de olsa “*yabancılar*” ifadesi kullanılmıştır. Bu ifadelerin kullanılmasında esas amacın, 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 gerektiğini söylemek mümkündür. Belirtmek gerekir ki sadece Türk vatandaşlarına tanınan haklar siyasi hak ve ödevler kısmında düzenlenen seçme ve seçilme hakkı, kamu hizmetine girme hakkı, siyasi parti kurma hakkı ve vatan hizmetidir. Bununla birlikte Anayasa'da mütakabiliyet esasına dayalı olarak tanınan tek hak dilekçe hakkıdır. Buna göre Türkiye'de ikamet eden yabancıların dilekçe hakkından faydalanması karşılıklılık esasına dayanmaktadır. Söz konusu devletin vatandaşına bu haktan faydalandırılması, o devlet ülkesinde bizim vatandaşlarımıza bu hakkın tanınıp tanınmadığına bağlıdır. Bunların haricindeki düzenlenen temel haklardan yabancı-Türk vatandaşı ayırımı yapılmaksızın herkes yararlanabilmektedir.

1982 Anayasası'nın 35. maddesinde “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” denilmek suretiyle yabancı-Türk vatandaşı ayırımı yapılmaksızın herkesin mülkiyet hakkına sahip olacağı düzenlenmiştir. Ayrıca bu

¹⁰⁹ YARAR, s.30.

¹¹⁰ SARGIN, s. 53.

hakkın sınırlandırılmasında özel sebep olarak “*kamu yararı*” amacıyla sınırlandırmanın yapılabileceği düzenlenmiştir.

Olağan dönemlerde yabancıların haklarının sınırlandırılması konusuna ilişkin olarak 1982 Anayasası’nın 16. maddesinde iki temel ölçüt getirilmiştir. Buna göre yabancıların temel hakları milletlerarası hukuka uygun olarak yalnızca kanunla sınırlandırılabilir. Buradan anlaşılabileceği üzere yabancıların mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında devletin uluslararası hukuktan kaynaklanan yükümlülüklerini ihlal etmemesi ve yapacağı sınırlamaları TBMM tarafından çıkartılan bir kanunla düzenlemesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Uluslararası hukuktan doğan yükümlülükler ifadesinin, Türkiye’nin taraf olduğu andlaşmalarla veya uluslararası hukukun kaynaklarından birisi olarak andlaşmalarla sınırlandırılması düşünülemez. Ayrıca “*uluslararası hukuk kurallarından doğan yükümlülükler*” ifadesi yorumlanırken, uluslararası hukukun bütün kaynakları dikkate alınmalıdır. Diğer bir deyimle, her şeyden önce, Uluslararası Adalet Divanı Statüsü’nün 38. maddesinin birinci fıkrası düzenlemesi çerçevesinde andlaşmalar, örf-adet kuralları ve hukukun genel ilkelerinden oluşan uluslararası hukukun asli kaynakları yanında yardımcı kaynak olarak yargı kararları ve öğretiyi de yükümlülüklerin belirlenmesinde göz önünde tutmak gerekecektir¹¹¹.

Her ne kadar Anayasa’da sınırlandırmanın kanunla yapılması gerektiği düzenlense de, doktrinde kanunlara aykırı olmamak ve kanunların uygulanmasını sağlamak üzere yetkili kurumlarca çıkarılan yönetmelik, tebliğ ve genelge gibi düzenleyici işlemlerle de mülk edinme hakkının sınırlandırılmasının mümkün olduğu savunulmaktadır¹¹².

Belirtmek gerekir ki 2017 Anayasa değişiklikleri ile Anayasaya giren Cumhurbaşkanlığı kararnameleri ile Cumhurbaşkanı tarafından yürütme yetkisine ilişkin bütün konularda Cumhurbaşkanı tarafından çıkartılabilmektedir. Fakat Anayasa’da Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinin çıkartılabileceği konulara sınırlama getirilmiştir. Buna göre Cumhurbaşkanı, temel haklar, kişi hakları ve ödevleriyle, siyasi haklar ve ödevler konusunda Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle düzenleneme yapamaz. Burada belirtilen haklar arasında bir kişi hakkı olan 35. maddede düzenlenen “*mülkiyet hakkı*” da yer alır. O zaman Cumhurbaşkanının çıkartacağı bir Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile mülkiyet hakkını sınırlandırması, yabancıların taşınmaz edinme hakkına ilişkin

¹¹¹ AKSAR, Yusuf, Teoride ve Uygulamada Uluslararası Hukuk I, 3. Baskı, Ankara 2015, s. 170.

¹¹² LEVİ, s. 67.

düzenleme yapması mümkün değildir. Fakat belirtmek gerekir ki, Cumhurbaşkanı tarafından Türkiye’de olağanüstü hal ilan edilmesi durumunda, Cumhurbaşkanı olağanüstü halin gerekli kıldığı konularda, olağan dönem kararnamelerinin tabi olduğu sınırlamalara bağlı olmaksızın OHAL Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri çıkartabilmektedir. Anayasa’nın 119. maddesine göre bu şekilde çıkartılan Cumhurbaşkanlığı kararnameleri kanun hükmünde kabul edilmektedir. Yani Cumhurbaşkanı bu kararnamelerle kanunlarda değişiklik yapabilme yetkisine sahip hale gelmiştir. Sonuç olarak daha doktrinde tartışmalı olmasına rağmen, Cumhurbaşkanı çıkartmış olduğu bir OHAL Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemeler getirebilecektir.

II. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNMESİNE İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER

A. Yabancı Gerçek Kişiler Bakımından Taşınmaz Edinme Hakkı

1. Gerçek Kişiler Bakımından

Tapu Kanunu’nda yabancıların mal edinmesiyle alakalı yapılan son değişiklik 03.05.2012 tarihli ve 6302 sayılı Kanundur¹¹³. 02.07.2018 tarihinde 698 sayılı KHK ile kanunda yer alan “*Bakanlar Kurulu*” ibareleri “*Cumhurbaşkanı*” olarak değiştirilmiştir. Bu değişiklik 2017 yılında yapılan Anayasa değişikliğine bağlı olarak Bakanlar Kurulu’nun kaldırılması ve bu görevlerin Cumhurbaşkanı’na devredilmesi kaynaklıdır. Bu açıdan bakıldığında Tapu Kanunu’nda Bakanlar Kurulu’na ait yetkileri Cumhurbaşkanı’nın kullanacağı anlaşılmaktadır. Bu kısımda yeni haliyle yabancıların taşınmaz ediniminden bahsedilecektir.

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde gerçekleşen son değişiklikle kanuni sınırlamalar çerçevesinde, uluslararası ikili ilişkiler bakımından ve ulusal çıkarlara uygunluğuna kanaat getirilmesi halinde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenecek yabancı ülkelerin vatandaşı olan gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz mülk edinimi ve ayni haklara sahip olabilmelerinin önü açılmıştır. Bunun yanında yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke sınırları içerisinde edinebilecekleri taşınmaz miktarı söz konusu ilçenin yüz ölçümünün yüzde onundan ve kişi başına ülke genelinde otuz hektardan daha fazla olamayacak

¹¹³ Kanunun tam metni için bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120518-1..htm>, Erişim Tarihi 18.03.2019.

şekilde sınırlandırılmıştır. Buna ek olarak Cumhurbaşkanı yabancıların kişi başına edinebileceği miktarı iki katına çıkarma yetkisine sahiptir.

Konuya ilişkin Cumhurbaşkanı'na kanunun tanıdığı bir diğer yetkiyse Cumhurbaşkanı'nın, ülke menfaatlerini gözetmek amacıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına uygun şekilde kurulmuş tüzel kişiliği taşıyıcı ticari şirketlerin ülke sınırları içindeki taşınmaz edinimini ve aynı hak kullanımını; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebileceği, sınırlayabileceği, kısmen veya tamamen durdurabileceği veya yasaklayabileceğidir. Bu belirli unsurlara ilişkin düzenlemeler Cumhurbaşkanlığı kararlarıyla yapılabilecektir. Cumhurbaşkanı'nın bu konuda vereceği kararlara karşı yargı yolu açık bırakılmıştır. Cumhurbaşkanı'nın vereceği kararlara karşı iptal davaları Danıştay'da açılabilir. Danıştay, bu kararların iptaline ilişkin davalarda ilk derece mahkemesi sıfatıyla yetkilendirilmiş mahkemedir¹¹⁴.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları taşınmaz mülkler üzerindeki yapı inşaa çalışmaları da bazı standartlar eşliğinde kontrol edilmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler satın aldıkları taşınmazlar üzerinde gerçekleştirmek istedikleri yapı inşasıyla alakalı iki yıl içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan onay almak zorundadırlar. Proje için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın belirleyeceği başlama ve bitiş sürelerine uymak kaydıyla projeye başlamaları ve projeyi bitirmeleri gerekmektedir. Yapım aşamasına ait tarihlendirme işlemi tamamlanan proje bağlı bulunduğu tapu müdürlüğüne tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere gönderilecektir. Projeye ait başlama ve bitiş tarihleri ise bakanlık tarafından kontrol edilecektir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Tapu Kanununun 35. maddesine aykırı şekilde taşınmaz edinmelerinin ilgili bakanlık veya idareler tarafından tespit edilmesi durumunda Maliye Bakanlığı'nın vereceği bir yılı geçmeyecek şekilde tasfiye edilmesi kararına maliki tarafından uyulmaması halinde tasfiye edilerek nakdi bedele çevrilir ve söz konusu bedel hak sahibine ödenir.

Yine benzer şekilde süresi içinde Çevre ve Şehir Bakanlığı'na başvuru yapılmayan projelerde veya süresi içinde projeleri gerçekleştirmemesi durumunda Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yer alan sınırlamalara aykırı olacak şekilde yabancıların miras yoluyla

¹¹⁴ Danıştay Kanunu'nun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2575.pdf, Erişim tarihi, 10.02.2019.

taşınmaz mülk ve sınırlı ayni hak edinmeleri durumlarında idare tarafından yapılan tespitler neticesinde Maliye Bakanlığı'na verilecek bir yılı geçmeyecek şekilde mülk maliki tarafından tasfiye kararına uyulmaması halinde tasfiye edilerek bedeli nakde çevrilir ve mülk malikine ödenir.

Bütün bunlara ek olarak askeri yasak bölgeleri ve askeri stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri Tapu Kanunu'nun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait yapılan değişikliklere ait harita ve koordinat değerleri ise değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı bulunduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bildirilmesi zorunluluğu Milli Savunma Bakanlığı'na aittir. Yine aynı şekilde özel güvenlik bölgeleri ve bu bölgelere ait değişiklikleri gösterir harita ve koordinat bilgileri yukarıda belirtilen süreler dâhilinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na İç İşleri Bakanlığı tarafından bildirilmesi zorunlu hale getirilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ise yukarıda bahsedilen belgelerin kendisine iletilmesiyle gerekli tapu işlemlerini yapma yükümlülüğü altındadır.

2. Devlete Bağlı veya Devletle Herhangi Bir Şekilde İlgisi Bulunan Gerçek Kişilerin Durumu

Bir devletle mali veya ilgisinin şekli önemli olmaksızın ilgisi bulunan gerçek kişiler hiçbir surette başka bir devlette taşınmaz edinemezler. Bu kişiler devlete bağlı, mensup olduklarından bu kişilerin bir ülke sınırlarında taşınmaz edinmeleri bağlı veya mensup oldukları devletin söz konusu devlet sınırları içerisinde taşınmaz edinmeleri anlamına geleceğinden yukarıda bahsi geçen sınırlama ortaya çıkmıştır. Bunun yanında 1954 tarihli Petrol Kanununda da yukarıda bahsedilene benzer bir sınırlama söz konusudur. Petrol Kanunu'nun "*Milli Menfaatlerin Korunması*" başlıklı ilgili bölümüne göre idaresinde yabancı devletlerin doğrudan veya dolaylı olarak etkili olabildikleri veya yabancı devletlerle mali ilgileri bulunan tüzel kişilerle yabancı bir devlet namına hareket eden kişilerin petrol çıkarımında kullanılabilecek taşınır ve taşınmaz mal edinmeleri, bu mallar üzerinde hak veya menfaat tesis etmeleri hiçbir şart gözetmeksizin tamamen yasaklanmıştır¹¹⁵.

¹¹⁵ MUTLU, s. 288.

B. Yabancı Tüzel Kişiler Bakımından Taşınmaz Edinme Hakkı

1. Genel Anlamda Yabancı Tüzel Kişiler Bakımından

Yabancı vakıfların, yabancı kamu hukuku tüzel kişilerinin, özellikle de devletlerin bir başka devlet ülkesinde taşınmaz edinmesi bahsi geçen ülkenin siyasi bütünlüğü ilkesine aykırı olacağından uluslararası hukukta kendisine yer bulamamıştır¹¹⁶. Bir ülkenin başka bir ülke topraklarında taşınmaz mülk edinmesi birkaç istisna haricinde söz konusu olmamaktadır. Bu konuda mütekabiliyet esasına bağlı bir mülk edinimi dahi mümkün değildir¹¹⁷.

Devletler ekseriyetle yabancı gerçek kişilere belli sınırlamalar çerçevesinde ülkesi sınırları içerisinde taşınmaz edinmelerine sıcak bakıp bu konuda gereken düzenlemeleri yaparak yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine olanak tanıyan kanuni değişiklikler düzenlemişlerdir. Bu düzenlemelere karşın yabancı gerçek kişilerden çok daha güçlü olan yabancı tüzel kişilerin kendi ülkelerinde taşınmaz edinmeleri konusunda kendi ülkesinin ekonomik, siyasi çıkarlarla ve kendi ülkesinin egemenliğine zarar vermeme düşüncesiyle daha katı tutum sergilemektedir. Tüm bu gerekçelerle yabancı tüzel kişilerin ülke sınırları içerisinde taşınmaz edinimi konusu kısa zamanda aşılabilir ve bu konunun önü açılabilir olarak görünmemektedir¹¹⁸.

a. 2664 Sayılı Tapu Kanunu

Yabancı tüzel kişilerin Türkiye sınırları içerisinde taşınmaz edinmeleriyle alakalı ilk düzenleme 4916 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesiyle ortaya çıktı. Bu Kanunun ortaya çıkmasına kadar ülke sınırları içerisinde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmesiyle ilgili genel bir hukuk kuralı yoktu. Ancak genel eğilim Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinemeyecekleri yönündeydi. Bu konuda nerdeyse fikir birliği olduğundan bahsetmek mümkündür¹¹⁹.

Cumhuriyet dönemi düzenlemelerine bakıldığında da yabancıların taşınmaz edinmesine dair bir değişiklik olmadığı görülmektedir. Ancak 22.12.1934 tarihinde 2664 sayıyla yayınlanan Tapu Kanunu’nun 35. maddesine¹²⁰ göre kanunlarda yer alan

¹¹⁶ ÖZKAN, s. 706.

¹¹⁷ EKŞİ, s. 91.

¹¹⁸ LEVİ, s. 146.

¹¹⁹ ALTUĞ, s. 152.

¹²⁰ Kanunun tam metni için bkz. www.resmigazete.gov.tr/arsiv/3150.pdf, Erişim tarihi, 18.03.2019.

sınırlamalara uyulması şartıyla, karşılıklılık esası aranması suretiyle yabancı gerçek kişilerin Türkiye sınırları içerisinde taşınmaz edinmelerinin önünde bir engel olmadığı sonucu ortaya çıkmış; ancak yabancı tüzel kişilerin ülke sınırları içerisinde taşınmaz edinmeleriyle alakalı bir düzenlemede bulunulmamıştır.

18.03.1924 tarihinde 19550 sayılı resmi gazetede yayınlanan 442 sayılı Köy Kanunu'nun¹²¹ 87. maddesinde yabancıların taşınmaz mal edinme hakkına bir sınırlama getirilmiştir. Söz konusu maddede ortaya çıkan sınırlama ülkenin en küçük idari birimi olan köylerde yabancı gerçek veya yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mülk edinemeyecekleri karara bağlanmaktaydı.

1984 yılında 3029 sayılı kanunla¹²², 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesiyle 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesinde değişiklik yapıncaya kadar söz konusu maddelerdeki düzenlemeler yürürlükte kalmıştır. Ancak 21.06.1984 tarihinde 3029 sayılı Kanunla yukarıda anılan her iki kanuna da ilgili maddelerine birer fıkra eklenmiştir. Bu eklemelerle bazı istisnai durumlar belirtilmiş ve bazı devletler için bu maddelerin uygulanmasında değişikliğe gidilmiştir. Bu değişiklikler yabancı gerçek kişilerin, şirketlerin ve cemiyetlerin karşılıklılık esasına bağlı olunmaksızın, Bakanlar Kurulu'nun vereceği kararla köyleri de içinde barındıran geniş bir yelpazede taşınmaz edinmelerinin önü açılmıştır. Ancak söz konusu Kanun Anayasa Mahkemesi tarafından 1984/14 E., 1985/7 K. sayılı kararı ile Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle 13.06.1985 tarihinde iptal edilmiştir¹²³.

Bahsi geçen Anayasa Mahkemesi 1984/14 E., 1985/7 K. sayılı kararı ve 13.6.1985 tarihli iptal kararı üzerine 3278 sayılı 22.04.1986 tarihli Kanun¹²⁴ ile Tapu Kanunun 35. maddesiyle Köy Kanununun 87. maddesinde birer ek fıkrayla değişikliğe gidilmiştir. Bu ek fıkralar gereğince Bakanlar Kurulu, milli menfaat ve milli ekonomik verilerin gerekliliği çerçevesinde söz konusu maddelerde düzenlemesi yapılmış şartlarda hangi devletlerin vatandaşlarına uygulanmayacağına karar verme yetkisiyle donatıldı. Nitekim

¹²¹ Kanunun tam metni için bkz. www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19550.pdf, Erişim tarihi, 18.03.2019.

¹²² Kanunun tam metni için bkz. www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18445.pdf, Erişim tarihi, 18.03.2019.

¹²³ Anayasa Mahkemesi'nin kararının tam metni için bkz. <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/8ba95e72-84ff-4073-b7f9-ab2b2405edc3?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, Erişim tarihi, 18.03.2019.

¹²⁴ Kanunun tam metni için bkz. www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19358.pdf, Erişim tarihi, 18.03.2019.

söz konusu bu değişiklik de 1985/1 E. ve 1986/4 K. sayılı kararı ile 25.2.1986 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir¹²⁵.

Bu kanunlar göz önünde bulundurulduğunda yabancı tüzel kişilerin ülkemiz sınırları içerisinde taşınmaz edinmeleri öngörülen düzenlemeler uyarınca ve yabancı tüzel kişilerin ülkemiz sınırları içerisindeki ekonomik faaliyetlerinin zorunlu kıldığı durumları karşılamakla sınırlı kalacak şekilde taşınmaz edinmelerine imkân sağlanmıştır¹²⁶.

b. 4916 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler

03.07.2003 tarihinde 4916 sayılı Kanunla¹²⁷ 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesi değiştirilmiştir. Söz konusu kanun değişikliğiyle yabancı uyruklu gerçek kişilerin ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına uygun şekilde kurulan tüzel kişiliklerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz edinmelerine yeni düzenlemeler getirilmiştir. Bu kanunun 38. maddesi Tapu Kanunu’nun 36. maddesindeki düzenlemeleri yeniden şekillendirmiş ve Köy Kanunu’nun 87. maddesi tamamen yürürlükten kaldırılmıştır.

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin yeni hali ele alındığında, kanunun 2644 sayılı halindeki ana hatların korunduğu ancak yine de daha serbest bir düzenlemeye sahip olduğu anlaşılmaktadır¹²⁸.

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin 2644 sayılı Kanundaki haliyle 4916 sayılı Kanundaki hali karşılaştırıldığında daha serbest bir yapıya ulaşıldığından bahsetmiştik. Bu serbestinin en göze çarpan noktası ise taşınmaz edinimi hakkından yararlanacak kişilerin kapsamında yapılan değişiklik olduğu anlaşılmaktadır. Tapu Kanunu’nun 35. maddesi 2644 sayılı Kanundaki haliyle gerekli sınırlamalar çerçevesinde sadece yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemiz sınırları içerisinde taşınmaz edinmesine olanak sağlarken kanunun 4916 sayılı Kanundaki halinde ise yabancı gerçek kişilerin yanında

¹²⁵ Anayasa Mahkemesi’nin kararının tam metni için bkz. <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/0581a2a4-d3ef-4ac6-9c73-e370b3aa3c05?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, Erişim tarihi, 18.03.2019.

¹²⁶ EKŞİ, s. 47.

¹²⁷ Kanunun tam metni için bkz. <https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4916.html>, Erişim tarihi, 17.03.2019.

¹²⁸ EKŞİ, s. 3.

yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliklerin de ülkemizde taşınmaz ediniminin önünün açıldığı görülmektedir¹²⁹.

Tapu Kanunu'nun 35.maddesinin eski halinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülklere “*temellük ve tevarüs edebilirler*” ifadesi maddenin yeni halinde daha sade bir ifade olan “*taşınmaz edinebilirler*” şekline getirilmesi zilyetlik konusunda da bir açıklık sağlamıştır. Zira kanunun eski halinde yer alan ifade zilyetliği kapsamazken ve bu konuda ortaya çıkabilecek problemlere bir çözüm sunamazken maddenin yeni hali bu konuya da açıklık getirmiş ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz bir mülke zilyetlik yoluyla sahip olmasına da olanak tanımıştır¹³⁰.

4916 sayılı Kanununla yapılan önemli değişikliklerden birisi de karşılıklılık ilkesinin tanımlanmasıdır. Bu çerçevede karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında yabancı devletin sınırları içerisinde taşınmaz ediniminde kendi vatandaşına veya yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişilik taşıyan ticari şirketlere tanıdığı hakları Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde Türkiye Cumhuriyeti'nin kanunlarına uygun şekilde kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlere de uygulaması şartına bağlamıştır. Bu haliyle de kanun karşılıklılık ilkesinin ne olduğunu, nasıl anlaşılması gerektiğini, nasıl ve ne durumlarda uygulanabileceğini ortaya koymuştur.

Daha önce de bahsettiğimiz üzere karşılıklılık esası en az iki devletin karşılıklı olarak vatandaşlarına birbirlerinin ülkelerinde benzer konularda benzer haklar tanınmasıdır. Buradan yola çıkacak olursak yabancı tüzel kişilik taşıyan şirketler açısından karşılıklılık esası bir devletin kendi hukuk sistemi içerisinde yabancı olarak tanıdığı devletlerin topraklarında o devletin kanunlarına göre tüzel kişiliğe sahip şirketlere tanıdığı hakların aynısının söz konusu şirketin bağı bulunan devletin de kendi toprakları içerisinde kendi kanunlarına göre kurulan ticari şirketlere de aynen tanınmasıdır. Bunun yanında kanunda yukarıdaki eşitlik ilkesini açıklayan ilgili kısım aynı zamanda en çok gözetilen ulus kaydı ilkesini de tanımlamaktadır¹³¹. Çünkü söz konusu ilke bir devletin ülkesinde bulunan yabancılar arasında dengeyi sağlamada kullandığı ilkedir. Yabancı bir devletin ülkesinde bulunan yabancılara tanıdığı hakları Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde Türkiye

¹²⁹ ÜSTÜNDAĞ, s. 96.

¹³⁰ LEVİ, s. 73.

¹³¹ LEVİ, s. 70.

Cumhuriyeti kanunlarına uygun şekilde kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlere de tanınmasıdır¹³².

Tapu Kanunu'nda değişikliğe gidilmesinin önünü açan 4916 sayılı Kanunun karşılıklılık ilkesini basite indirgediği ve Bakanlar Kurulu'na verilen yetkilerin sınırlarının belirli olmadığı ve oldukça geniş yetkiler olduğu iddiaları üzerinden hukuk camiasında derin tartışmalara yol açtı. Bunun üzerine Anayasa Mahkemesi'ne yapılan başvurunun neticesinde Anayasa Mahkemesi ilgili kanun değişikliğinin daha önceki hallerine verdiği iptal kararlarına benzer nitelikteki gerekçelerle kanun değişikliğinin iptaline karar verdi¹³³.

Anayasa Mahkemesi bu Kanunun iptaline dair verdiği gerekçeli kararında birçok devletin mevzuatlarındaki sınırlamalara da değinmek suretiyle yabancıların taşınmaz edinmesiyle alakalı Türkiye'de uygulanan mevzuatın diğer ülkelerde uygulanandan çok da farklı olmadığı, yabancıların başka ülkelerde taşınmaz edinmelerinin insan hakları temelli bir gereklilik olduğu ve bu nedenle devletlerin bu gereksinimin önünde duramayacakları ve bu gereksinimi görmezden gelemeyeceklerine değindi. Ancak tüm bu gereksinimlere rağmen devletlerin kendi çıkarlarından vazgeçemeyeceklerini de ekleyen Anayasa Mahkemesi ulusal çıkarlar doğrultusunda belli başlı sınırlamalar olması gerekliliğinin üzerinde durdu¹³⁴.

Anayasa Mahkemesi, söz konusu iptalinden sonra ortaya çıkabilecek yasal boşluğu engellemek için iptal kararının Resmi Gazetede yayımlandıktan üç ay sonra yürürlüğe gireceğini belirterek yasamaya yabancıların taşınmaz edinmesiyle alakalı değişikliği bu süre zarfında yapması için gereken süreyi tanımış oldu¹³⁵.

Ancak yasama organı Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı vermesiyle bu kararın yürürlüğe girmesi arasında yer alan üç aylık süre dolmadan tatile girmiş, Radyo Televizyon Üst Kurulu'nun üyelerini seçmek için toplanmışsa da aynı gün tekrar tatile girerek yasal boşluk doğmaması için oluşturulan sürede yeni bir düzenleme yapmamıştır. Yasama organının düzenleme yapamaması ve Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı

¹³² DOĞAN/ODABAŞI, s. 278.

¹³³ ÜSTÜNDAĞ, s. 106.

¹³⁴ <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/04/20050426-15.htm>, Erişim tarihi, 17.03.2019.

¹³⁵ <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/04/20050426-15.htm>, Erişim tarihi, 17.03.2019.

üzerine 4916 sayılı Kanunun yürürlükten kalkmasıyla mevzuatla uygulama arasında ciddi bir boşluk oluşmuştur. Söz konusu Kanunun yürürlükten kalkmasıyla yürürlükte sadece Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kalmış yabancıların Türkiye sınırları içerisinde bu alanlar haricindeki yerlerde taşınmaz edinmelerinin önünde hiçbir engel kalmamıştır¹³⁶.

Yeni yasal düzenlemenin yapılması ve yürürlüğe girmesine kadar olan sürede uygulamada oluşacak yasal boşluğu doldurmak maksadıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı yayınladığı bir genelgeyle¹³⁷ gidermeye çalışmıştır. Bu genelge çerçevesinde Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinme taleplerinin hemen reddedilmeyerek yeni düzenleme yapıncaya kadar bekletilmesini düzenlemiştir. Böylece bu taleplerin gerçekleşmesi mümkün olmadığından en azından bekletilmesi sağlanarak uygulamada bu taleplerin durdurulması sağlanmıştır¹³⁸.

c. 5444 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler

Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra 2644 sayılı Tapu Kanunun 35. maddesi tekrar düzenlendi. Ancak 5444 sayılı Kanunun¹³⁹ Resmî Gazete' de yayınlanması süresi gecikmeli olduğundan Anayasa Mahkemesinin iptal kararıyla yasanın yeni halinin yürürlüğe girdiği dönem arasında oluşan yasal boşluk 5444 sayılı Kanuna bir ilave 3. madde eklenmek suretiyle giderilmeye çalışılmıştır. Buna göre 5444 sayılı Kanunun Resmî Gazetede yayınlanma tarihi 7.01.2006 olmasına rağmen bu Kanun 26.7.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir¹⁴⁰.

5444 sayılı Kanun ile değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde; "*yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri*" şeklinde ifade edilerek yabancı tüzel kişilerin kapsamının daraltıldığı görülmektedir. Anayasa Mahkemesi'nin iptal ettiği 4916 sayılı Kanunla değişikliğe uğrayan Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde bu düzenlemelere aynı şekilde yer verilmesinden, yabancı

¹³⁶ EKŞİ, s. 44.

¹³⁷ Genelgenin tam metni için bkz. https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2006-1_tapu_kanununun iptal edilen 35.maddesinin yeniden duzenlenmesi hk.doc, Erişim Tarihi 17.03.2019.

¹³⁸ LEVİ, s. 102.

¹³⁹ Kanunun tam metni için bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/01/20060107-1.htm>, Erişim tarihi 17.03.2019.

¹⁴⁰ SOLMAZ, s. 70.

uyruklu tüzel kişilerin kapsamının yalnızca tüzel kişiliği haiz olan yabancı ticari şirketlerle kısıtlanmaya çalışıldığını göstermektedir¹⁴¹.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 5444 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra yayınladığı genelge ile Türkiye Cumhuriyeti ile arasında tam karşılıklılık bulunmayan ülkeler listesinde yer alan ülkeler vatandaşlarının yaptığı başvuruların yazışma yapılmadan reddedilmesi istenmektedir. Ayrıca aynı genelgede Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık ilişkisi bulunan veya bulunmayan ülkeler listesinin her ikisinde de başvuruyu yapan yabancıların uyruk bağı bulunan ülkenin adı olmaması durumunda ise Genel Müdürlüğe bilgi verilerek gelen cevap uyarınca işlem yapılması istenmiştir¹⁴².

Bir şirketin Türkiye'de taşınmaz edinmek için başvuru yapması durumunda bu şirketin yabancı olup olmadığına karar vermede “*yabancı ülkelerde bu ülkenin kanunlarına göre kurulmuş*” olma şartı aranacak. Eğer taşınmaz edinmek için başvuruda bulunan şirket başka bir ülkede kurulmuş ise bu durumda da Tapu Kanunun 35. maddesinde belirtilen şartları taşıyıp taşımadığına bakılacaktır¹⁴³.

Tüm bunlar değerlendirildiğinde 5444 sayılı Kanunla yapılan değişikliğin aşağıdaki şekilde sınıflandırılması mümkündür¹⁴⁴;

- Otuz hektar olan yabancı kişilerin edinebileceği taşınmaz mülk sınırı karşılıklılık ilkesi söz konusuysa ve yasal sınırlamalar uyuluyorsa iki buçuk hektara düşürülmüştür.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler imar planı olan konut ve iş yeri olarak ayrılan alanlar haricinde taşınmaz edinemeyeceklerdir.
- Yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına riayet ederek kurulan tüzel kişiliği haiz ticari şirketler, özel kanun hükümleri dâhilinde taşınmaz edinebilecek veya taşınmazlar üzerinde aynı hak edinebilecekler.
- Karşılıklılığın tespitinde hukuki durumun yanında fiili uygulamalar da esas alınır. Bu ilke kişilere toprak mülkiyeti hakkını tanımayan ülkelerde uygulanabilmesi

¹⁴¹ EKŞİ, s. 89.

¹⁴² LEVİ, s. 111.

¹⁴³ EKŞİ, s. 38.

¹⁴⁴ TEREÇİ, Hayal; Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi, <http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/diger-tapu-kadastro/151-yabancilarin-uelkemizde-tasinmaz-edinimi-hayal-tereci>, Erişim Tarihi 17.03.2019.

için yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşına uyguladığı standartları Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da uygulaması halinde uygulanır.

- Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde yasal sorumluluklara uygun yabancı kişilerin veya tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin ülke güvenliği açısından ve kamu yararını gözetmek bakımından taşınmaz edinemeyecekleri alanların tespitinde Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Söz konusu kanunun yaptığı düzenlemelerden birisi de Askeri Bölge ve Güvenlik bölgelerine yöneliktir. Bu düzenlemeye göre söz konusu kanun yürürlüğe girdiği andan itibaren Askeri Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri ve Stratejik Bölgelere ait harita ve koordinat bilgileri üç ay içerisinde Millî Savunma Bakanlığı tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilmesi gerekmektedir.¹⁴⁵ Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü kendisine iletilen bilgiler sayısal ortama aktararak taşra birimlerine intikal ettirilerek tapu işlemlerinin yapılmasından sorumlu tutulmuştur¹⁴⁶.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nda 5444 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerin bazılarını Anayasa Mahkemesi 2012/75 E. ve 2013/88 K. sayılı kararı ile 10.7.2013 tarihinde Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir¹⁴⁷. Anayasa Mahkemesi iptale ilişkin gerekçeli kararında, yasa koyucunun temel ilkelerini belirlemediği, gerekli çerçeveyi çizmediği belirsiz bir alanı yürütmenin yetkisine bırakmadan önce ilgili eksiklikleri gidermesi gerekmektedir. Bakanlar Kurulu'na verilen yetki sınırları iki buçuk hektar olan alanı on iki katına kadar artırma yetkisi sınırlama bakımından etkin bir alanı kapsamamaktadır. Bu oranda bir artırım yetkisi sınırlama kavramının işlevselliğini ortadan kaldırmaktadır. Bu açıdan bakıldığında sınırlanmış alanla alakalı oransız artırma yetkisi, yasama yetkisinin yürütme organına devri anlamına geleceğinden kabul edilebilir değildir¹⁴⁸.

¹⁴⁵ BİLİCİ, s. 72-73.

¹⁴⁶ KUŞÇU, Nihal; Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010 Antalya, s. 72.

¹⁴⁷ İptal kararının tam metni için bkz. <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/83a3bded-721f-4619-b599-433c91b7f454?excludeGerekce=True&wordsOnly=False>, Erişim Tarihi 17.03.2019.

¹⁴⁸ EKŞİ, s. 43.

d. 5782 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının arkasından yasama organının yeni düzenlemeyi yapacağı zamana kadar olan süreçte Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü bağlı bütün müdürlüklerine gönderdiği genelgeyle¹⁴⁹ yabancı uyruklu gerçek kişilerin ve yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına uygun şekilde kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz mülkiyeti edinmelerine ilişkin taleplerinin yasal boşluk giderilene kadar bekletilmesini istemiştir¹⁵⁰. Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı doğrultusunda Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin yedi ve sekizinci fıkraları 5782 sayılı Kanunla¹⁵¹ yeniden düzenlenmiştir. 5782 sayılı Kanun 2003 yılında yürürlükten kaldırılan 36. maddeyi yeniden düzenlemiş ve Tapu Kanununa geçici 3. maddeyi eklemiştir¹⁵². Bu düzenleme neticesinde tüzel kişilik sahibi ticaret kuruluşlarının taşınmaz edinimine izin verilmeyen alanların yüzölçümlerinin kanununun yürürlüğe giriş tarihinden itibaren en geç üç ay içerisinde ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından yetkili komisyonlara iletilmesi gerekmektedir.

Ticari faaliyet gösteren yabancı şirketlerin ülke güvenliğini tehlikeye atabilecek veya kamu yararını göz ardı edebilecek nitelikte taşınmaz mülkiyeti edinmelerinin engellenmesini belirleyecek makamın Bakanlar Kurulu olarak belirlenmesinde yetki belirsizliği veya yetki sınırsızlığına yol açabilecek bir durum olduğunu söyleyebilmek oldukça güçtür. Zira kanun yabancı ticari şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinmelerinin bu bağlamda ülke açısından endişe verici olabileceği veya ülkenin ekonomik, ticari, askeri çıkarlarıyla ters düşebileceği yerleri tek tek belirtmek suretiyle bu alanlarda mevzuu bahis olabilecek bir yetki probleminin önüne geçmiştir. Ayrıca çizilen çerçevede yabancı ticari şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinebilecekleri alanlar birçok kamu kurumunun faaliyet ve uzmanlık alanındadır. Bakanlar Kurulunun bu taşınmazlarla alakalı vereceği karar

¹⁴⁹ Bu genelgelere erişmek için bkz. https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2006-1_tapu_kanununun iptal edilen 35.maddesinin yeniden duzenlenmesi hk.doc, Erişim Tarihi 17.03.2019.

¹⁵⁰ Bu genelgelere erişmek için bkz. https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2006-1_tapu_kanununun iptal edilen 35.maddesinin yeniden duzenlenmesi hk.doc, Erişim Tarihi 17.03.2019.

¹⁵¹ Kanunun tam metni için bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/07/20080715-2.htm>, Erişim Tarihi 17.03.2019.

¹⁵² EKŞİ, s. 45.

veya kararların söz konusu kamu kurumlarının hazırlayacağı teknik raporlara göre şekilleneceği de ilgili maddede karara bağlanmıştır¹⁵³.

Bu düzenleme ile aynı zamanda yabancı uyruklu gerçek kişilerin ilçelerde imar planlarına dâhil olan alanların yüzölçümünün yüzde onundan daha fazla taşınmaz edinemeyecekleri karara bağlanmıştır. Gerçek tüzel kişi bazında edinilebilecek taşınmaz miktarı ülke genelinde iki buçuk hektar olarak kalmıştır. Türkiye’de faaliyet gösteren yabancı şirketlerin ise “*faaliyet konularını yürütmek üzere*” taşınmaz mülkiyeti edinebilmesinin ve edindiği mülk varlığını kanunda belirtilen nitelikleri taşıy başka bir şirkete devretmesinin önünde hiçbir engel kalmamıştır¹⁵⁴.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerle yabancı ülkelerde o ülkenin kanunlarına uygun olarak kurulmuş ticaret şirketlerinin; enerji, sulama, maden, sit, tarım, inanç ve kültürel özellikleri bakımından korunması gereken alanların yanında bitki ve hayvan varlığı özelliklerinden ötürü korunması konusunda hassasiyet gerektiren alanlarda kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz mülkiyeti edinimi ve bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alanlar ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından hazırlanan koordinatlı harita ve planları içeren teklifler üzerinden belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir¹⁵⁵.

Tapu Kanununda gerçekleştirilen bu değişikliğin olumsuz yanlarından birisi de imar planları üzerinde yabancı sermayenin baskısının hissedilmesi olmuştur. Bu yasa sonrasında yerleşim alanlarının dışında kalan alanların bir an önce imara açılarak yabancılara satışının hızlıca yapılabilmesi bir sonuç olarak ortaya çıkmıştır. Maalesef bu çerçevede imar planlarının oluşturulmasında kamu yararı kâr odağının gerisinde kalmıştır¹⁵⁶.

5782 sayılı Kanunla yapılan bu değişikliğin Tapu Kanununda birçok boşluğa ve belirsizliğe yol açtığı iddialarının ortaya atılmasının yanında söz konusu kanunun 35. maddesinde yer alan birçok sınırlamanın aşılmasının mümkün kılındığı da tartışılır hale gelmiştir. Bu tartışmalar çevresinde Anayasa Mahkemesi’ne açılan 5782 sayılı Kanunun bazı maddelerinin iptaline dair davada Anayasa Mahkemesi sadece Tapu Kanunu’na

¹⁵³ <https://www.tmmob.org.tr/icerik/hkmo-tapu-kanununda-degisiklik-yapilmasina-dair-kanun-yururluge-girdi>, Erişim Tarihi 17.03.2019.

¹⁵⁴ TERCİ, s.5.

¹⁵⁵ SOLMAZ, s. 78.

¹⁵⁶ SOLMAZ, s. 78.

eklenen geçici 3. maddenin ikinci fıkrasının Anayasa'ya aykırı olduğuna hükmederek oybirliğiyle karar vermiştir¹⁵⁷. Bunun üzerine Anayasa Mahkemesi, 12.05.2011 tarihli 2008/79 Esas ve 2011/74 Karar sayılı kararı ile 3.7.2008 günlü, 5782 sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un, 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 7. fıkrasının 2. ve 3. cümlelerinin Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine; Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin birinci fıkrasının 1. ve 2. cümlelerinin Anayasa'ya aykırı olmadığına ve iptal isteminin reddine; Tapu Kanunu'na eklenen geçici 3. maddenin ikinci fıkrasının Anayasa'ya aykırı olduğuna ve iptaline oybirliğiyle karar vermiştir¹⁵⁸. Geçiş periyodu için belirlenen bu imkân nedeniyle ileride asgari miktarın aşılma ihtimalinin önünün açılması neticesinde bu dönemde taşınmaz edinen yabancı gerçek kişilere ne yapılacağı kanunda düzenlenmemiş ve kanunla getirilen sınırlamanın işlevsiz hale getirileceği kabul edilerek Anayasa m. 2'ye aykırı bulunmuştur.¹⁵⁹

e. 6302 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler

Anayasa Mahkemesi'nin bu iptal kararından sonra Tapu Kanunu'nda yabancıların mal edinimine ilişkin son değişiklik 3.5.2012 tarihli ve 6302 sayılı kanun değişikliğidir¹⁶⁰. Bu değişikliğe ek olarak 2.7.2018 tarihli ve 698 sayılı KHK'nin 9'uncu maddesiyle, bu kanunda yer alan bütün "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir. Yeni sistemde 2017 Anayasa değişikliği ile Bakanlar Kurulu'nun kaldırılmasıyla kanunlarda Bakanlar Kurulu'na verilen bütün görevler Cumhurbaşkanı'na devredilmiştir. Bu yüzden Tapu Kanunu'na ilişkin yukarıda anlatılan bilgilerin artık günümüzde Cumhurbaşkanı tarafından kullanılacağını bilmesi önem arz etmektedir. Bu bölümde yeni sisteme göre son haliyle Tapu Kanunundaki yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin düzenlemelerden bahsedilecektir.

Tapu Kanununun 35. maddesinin son haline göre kanuni sınırlamalara uyulması durumunda uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlarda Cumhurbaşkanı'nın belirleyeceği ülkelerin vatandaşlığında bulunan yabancı uyruklu

¹⁵⁷ Kararın tam metni için bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110723-15.htm>, Erişim Tarihi 18.03.2019.

¹⁵⁸ AYM 12.05.2011 tarihli 2008/79 Esas ve 2011/74 Karar sayılı kararı, s. 80.

¹⁵⁹ AYDOĞMUŞ, s.154.

¹⁶⁰ Kanunun tam metni için bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120518-1..htm>, Erişim Tarihi 18.03.2019.

gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti edinebilecekleri belirtilmiştir. Bunun yanında yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimine de sınırlama getirilmiştir. Buna göre yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmaz mülkiyeti edinimi mülkiyete konu ilçenin yüzölçümünün yüzde onunu ve ülkede bir yabancının edinebileceği toplam taşınmaz bakımından otuz hektarı geçemez. Buna ek olarak Cumhurbaşkanı bir yabancının edinebileceği taşınmaz miktarını iki katına kadar çıkarabilir.

Aynı Kanun maddesinde yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına uygun olarak kurulan tüzel kişilik taşıyan ticaret şirketlerinin yalnızca özel kanun hükümleri içerisinde taşınmaz mülkiyeti edinebilecekleri düzenlenmiştir. Buradan yola çıkarak ticari şirketlerin dışında kalan yabancı dernekler, vakıflar gibi tüzel kişilikler Türkiye’de taşınmaz edinme hakkına sahip değildir.

Yine Tapu Kanununun 35. maddesine göre, Cumhurbaşkanına verilen bir diğer yetki ise; ülke menfaatlerinin gerekli kıldığı durumlarda yabancı uyruklu gerçek kişilerin yanında yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına uygun olarak kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin taşınmaz edinimlerini ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, tür, nitelik, oran, miktar ve yüzölçümü gibi başlıklarda belirleyebileceği gibi sınırlayabildiği, kısmen veya tamamen durdurabildiği veya yasaklayabildiği görülmektedir. Bu konuların tamamında Cumhurbaşkanı, kararlarını Cumhurbaşkanlığı Kararı ile verecektir. Yasa yoluyla Cumhurbaşkanının vereceği kararlar mahkeme yoluna açık bırakılmıştır. Danıştay Cumhurbaşkanlığı kararlarına yönelik iptal davalarının açılabilmesi ilk merci olarak belirlenmiştir.

Tapu Kanunu’nun 35. maddesi yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde söz konusu ülkenin yasalarına uyarınca kurulmuş bulunan tüzel kişiliği haiz ticari şirketlere, sahip oldukları taşınmazlarda yapı veya tesis kurmaları halinde bazı yükümlülükler yüklemiştir. Buna göre bu kişiler ve şirketlerin, satın aldıkları yapısız taşınmazda gerçekleştirmek istedikleri projeyi iki yıl içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayına sunmak zorundadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilecektir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onaylamış olduğu projelerin, süresi içinde

gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin aynı şekilde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından takip edilecektir.

Belirtmek gerekir ki Tapu Kanunu'nun 35. maddesine aykırı bir şekilde yabancı uyruklu kişiler ya da yabancı uyruklu ticari şirketler taşınmaz edinirlerse, durumun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ya da diğer idareler tarafından tespiti halinde, Maliye Bakanlığınca bu kişilere bir yılı geçmeyecek şekilde bir süre verir ve bu sürede taşınmaz sahipleri tarafından tasfiye edilmezse, Bakanlık tarafından tasfiye edilip bedele çevrilerek bedelin hak sahibi olan kişilere ödenmesi gerekir.

Yine benzer şekilde süresi içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı başvuru yapılmaksızın ya da belli sürede söz konusu projelerin yerine getirilmemesi hallerinde ve eğer yabancı uyruklu gerçek kişiler tarafından miras kalması suretiyle taşınmaz edinimi ve sınırlı ayni haklar iktisabı söz konusuysa, bu hallerin idare tarafından tespiti hallerinde, Maliye Bakanlığınca bu kişilere bir yılı geçmeyecek şekilde bir süre verir ve bu sürede taşınmaz sahipleri tarafından tasfiye edilmezse, Bakanlık tarafından tasfiye edilip bedele çevrilerek bedelin hak sahibi olan kişilere ödenmesi gerekir.

Son olarak belirtmek gerekir ki, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri Tapu Kanununun 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 tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilme yükümlülüğü getirilmiştir. Benzer şekilde özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığı tarafından yukarıda belirtilen süreler içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilmelidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ise, kendisine gönderilen yukarıda bahsedilen belge ve bilgilere göre tapu işlemlerini yürütecektir.

2. Yabancı Cemaatler Bakımından

1923 yılında imzalanan Lozan Andlaşması'na kadar geçen süreçte tüzel kişiliği haiz olmayan yabancı cemaatlerin taşınmaz edinmelerine bazı şartlar altında, çeşitli padişah fermanları ve devletlerle yapılan andlaşmalar çerçevesinde izin verildiği görülmektedir. Bu düzenlemelere göre yabancı cemaatlerin okul, kilise, hastane, manastır gibi binaları kurmaları için taşınmaz mülkiyeti edinimlerine müsaade edilmiştir. Daha sonra çıkartılan

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 3. maddesi ile getirilen kurallarla Türk Devletince varlıkları tanınan yabancı uyruklu kişilere ait dini, ilmi, hayri kuruluşların, daha önceden verilen padişah fermanları ile hükümet tarafından alınan kararlar uyarınca edinmiş oldukları taşınmazları, söz konusu düzenlemelere aykırı olmamak şartıyla ve Cumhurbaşkanı'nın izniyle (eskiden Bakanlar Kurulu idi) sahip oldukları tüzel kişilikleri namına tapuya kaydedebileceklerdir. Tapu Kanunu ile getirilen düzenlemeler doğrultusunda, Osmanlı Devleti zamanında çıkartılan ferman, karar ve anlaşmalara dayanarak taşınmaz iktisabı hakkı tanınan yabancı cemaatlerin kazanılmış haklarını ihlalden kaçınılmaya çalışılmış; Cumhurbaşkanı'dan izin almak ve taşınmazların sınırlarını genişletmemek şartıyla adlarına tescil olunacağını düzenleme altına almıştır¹⁶¹. 24 Ocak 2003 tarihinde yürürlüğe giren Cemaat vakıflarının taşınmaz mal edinmeleri, bunlar üzerinde tasarrufta bulunmaları ve tasarrufları altında bulunan taşınmaz malların bu vakıflar adına tescil edilmesi hakkında yönetmeliğinde¹⁶² yer alan 4. madde hükmü gereğince cemaat vakıfları; Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün izni ile dini, hayri, sosyal, eğitsel, sıhhi ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak üzere satın alma, vasiyet, hibe ve sair yollarla taşınmaz mal edinebilirler.

3. Yabancı Sermayeli Şirketler Bakımından

Gelişmekte olan ülkelerde görülen ekonomik problemlerin en önemlisi sermaye yetersizliği olduğu için, bu problemin giderilebilmesi için devletlerin dış kaynak ihtiyacını çözmeleri gerekmektedir. Bu yüzden devletlerin, kaynak ve ödeme dengesi arasında ortaya çıkan açığı, diğer devletlerden aldıkları hibe, kredi ve doğrudan yabancı yatırımlar aracılığıyla gidermeye çabalamaktadırlar. Fakat günümüz koşullarında diğer devletlerden kredi bulma imkânlarının zor ve kısıtlıdır. Buna ek olarak, ödeme sorunlarının bulunması dahası söz konusu kredilerin yerinde ve doğru bir şekilde kullanılıp kullanılamayacağı bilinmemesi son olarak kredilerden beklenen yarar elde edilse de edilmese de söz konusu borcun anaparası ile faizini ödenmesinin devlet ekonomisine yükleyeceği ağır yükler söz konusudur. Bütün bunlar göz önünde bulundurulduğunda, en mantıklı kaynak ihtiyacını karşılama yolunun yabancı doğrudan sermaye yatırımları olduğu anlaşılmaktadır¹⁶³.

¹⁶¹ ÜSTÜNDAĞ, s. 95.

¹⁶² <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/01/20030124.htm#4>, Erişim Tarihi, 20.05.2019.

¹⁶³ GÖKYAYLA, Cemile Demir/SÜRAL, Ceyda; 4857 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve Getirdiği Yenilikler, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 6, Sayı: 2, 2004, s.131.

Devletlerin ülkelerinde bulunan yabancı yatırımcıların kendisini güvende hissedebilmesi için gereken hukuksal düzenlemeleri oluştururken ülkelerinin içinde bulunmuş olduğu ekonomik ve siyasi diğer hususlar da göz önünde bulundurmaları bir zorunluluktur. Özellikle doğrudan yabancı yatırımcılara söz konusu devletin tanıyacağı hakların belirlenmesinde devletlerin yabancı sermayeye bakış açıları büyük önem taşımaktadır. Hatta bazı devletlerin ülkelerindeki yabancı yatırımcılarla kendi vatandaşı olan yatırımcılar arasında genellikle ayrı kurallar koymamayı tercih ettikleri görülürken; bazı devletler ise hem yatırım serbestisi ilkesi bakımından hem de yabancı uyruklu yatırımcıların sahip oldukları haklar açısından sınırlayıcı kurallar getirmeyi tercih ettiği görülmektedir¹⁶⁴. Bu yüzdendir ki, hem yatırım serbestisi ilkesi açısından hem de yabancı yatırımcıların taşınmaz edinme hakları açısından devletlerin kullandığı veya benimsediği ortak bir sistem henüz mevcut değildir. Buna rağmen devletlerin, yabancı yatırımlara yönelik kurallarının istikrarlı, öngörülebilir ve şeffaf olması gerekliliği açısından ortak bir bakış açısının olduğunu söylemek mümkündür¹⁶⁵.

Yabancı sermayeye sahip olan şirketlerin taşınmaz edinimi ve sınırlı aynî hak iktisabı meselesine değinmeden yabancı sermayeli şirket ve yabancı şirket ifadelerinin arasındaki farklara kısaca değinmek gerekmektedir. Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri doğrultusunda kurulmuş bulunan ve Türk uyruğuyla yalnızca sermayesinin bir bölümü veya tamamı yabancı olan şirketlere yabancı sermayeli Türk şirketi denir. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde de ifade edildiği üzere, yabancı bir devlette, o devletin yasaları uyarınca kurulmuş olan ve tüzel kişiliği bulunan şirketlere yabancı şirket denir. Bu iki kavramın kesinlikle karıştırılmaması gerekir. Bununla birlikte Türk şirketlerine ortaklarının uyruğu açısından şöyle bir sıfatlandırma yapılması da mümkündür: Yabancı sermayeli şirket ve yerli sermayeli şirket. Yerli sermayeli şirket teriminin Türk Ticaret Kanununda kullanılan bir ifade olduğu görülmektedir. Buna göre, eğer bir ortaklığı paylarının tamamı Türk uyruğundaki kişilerden oluşuyorsa, bu tür şirketlere yerli

¹⁶⁴ TÜLEN, Hikmet; Yabancı Yatırımcıların Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Çerçevesinde Taşınmaz Edinmelerinin Anayasaya Aykırılığı Sorunu Üzerine Bir İnceleme, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 1-2, Erzincan 2008, s. 68.

¹⁶⁵ GÖKYAYLA/SÜRAL, s.133.

sermayeli; eğer paylarının bir bölümü veya tamamı yabancı uyruklu kişilere aitse bu tür şirketler ise yabancı sermayeli şirketler denir¹⁶⁶.

Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 3/d maddesinde getirilen düzenlemeye göre, yabancı uyruklu yatırımcılar tarafından Türkiye'de kurulan ya da ortak olunan tüzel kişiliği haiz şirketler, Türklerin taşınmaz edinebildiği bölgelerde taşınmaz edinebilecek veya bunlar üzerinde sınırlı aynî hak iktisap edebileceklerdir.

Belirtmek gerekir ki, bahsi geçen şirketler tüzel kişiliği haiz olan şirketlerdir. Yani yabancı uyruklu kişiler tarafından Türkiye'de kurulmuş olan adi ortaklıkların taşınmaz edinmeleri mümkün değildir. Türk hukuku bakımından adi ortaklık sayılan durumları konsorsiyum, iş ortaklığı, adi şirket, ortak girişim gibi kavramlarla ifade etmek mümkündür. Bu adi ortaklıklar sözleşmeye dayalı olarak kuruldukları ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olmadıkları ve tüzel kişiliğe sahip olmadıkları için, Türkiye'de taşınmaz edinme serbestisine sahip değildirler¹⁶⁷.

Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile getirilen düzenlemelerde yabancı uyruklu yatırımcıların Türkiye'de kurmuş oldukları ya da ortağı oldukları ve tüzel kişiliği haiz şirketlere, taşınmaz edinme veya sınırlı aynî hak edinme hakkını yalnızca Türklerin mülkiyet iktisabına açık olan bölgeler için izin vermiştir. Söz konusu şirketler, esasen Türk şirketleri olduğu düşünüldüğünde, yabancı uyruklu yatırımcıların Türk ortaklığı olmadan Türkiye'de taşınmaz iktisaplarının mümkün olup olmayacağı konusunda herhangi bir düzenleme getirilmediği görülmektedir. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun, yabancı uyruklu yatırımcıların herhangi bir Türk şirketi ile bağı bulunmadan taşınmaz edinimi hakkının bulunmadığı, taşınmaz edinme serbestisi bakımından kanunda sınırlama getirildiği görülmektedir. Bu durum Kanun metninde açık bir şekilde Türkiye'de kurulmuş ya da ortaklık edilen bir şirketten bahsedilmesinden anlaşılmaktadır. Sonuç olarak denilebilir ki yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiliğe sahip yatırımcıların, Türkiye'de taşınmaz edinebilmesi bu durum hakkındaki Tapu Kanunu'ndaki genel sınırlamalara tabi tutulmuştur¹⁶⁸.

Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde yabancı sermayeli şirketlerin mal edinmesine ilişkin düzenlemeye göre, 29.5.2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı

¹⁶⁶ TURANLI, Hüsnü; Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimi, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, Yıl: 3, Sayı: 2, Ankara 2018, s.182.

¹⁶⁷ GÖKYAYLA/SÜRAL, s.144.

¹⁶⁸ ÖZEL, Sibel; Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Üzerine Bir Değerlendirme, Milletlerarası Hukuk Bülteni, C. 23, S. 1-2, İstanbul 2003, s. 606.

Kanununun¹⁶⁹ 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere¹⁷⁰ yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkına sahip kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’ de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketlerin bir takım koşullar altında Türkiye’de taşınmaz edinme hakkına sahip oldukları düzenlenmiştir. Bu düzenleme esasında temel bir sınırlandırma içermektedir. Buna göre yabancı sermayeli şirketlerin ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinme ve bu haklarını kullanabilmeleri mümkün kılınmıştır.

Bununla birlikte yukarıda belirtilen yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye’de mülkiyet edinimlerinin söz konusu şirketlerin ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konuları ile sınırlandırıldığı diğer durumlar şunlardır¹⁷¹:

- Eğer yabancı sermayeli şirketler Türkiye ’de kurulu olan diğer bir şirkete doğrudan ya da dolaylı şekilde ortak olmuşlarsa,
- Eğer yabancı yatırımcı ortak olduğu şirketteki toplam ortaklık oranının %50’sine ya da daha fazlasına sahipse,
- Eğer yabancı yatırımcılar, taşınmaz sahibi olan yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin %50 veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmişlerse,
- Eğer taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda %50 veya daha fazlasına ulaşmışsa.

Yukarıda sayılan bütün durumlarda söz konusu yabancı sermayeli şirketlerin ana sözleşmelerinde belirtilen konulara ilişkin taşınmaz edinme yetkisini kullanabilecektir. Bu sayılanların haricindeki yabancı sermayeli şirketlerin ise, yerli sermayeli şirketlere

¹⁶⁹ Kanunun tam metni için bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5901.pdf>, Erişim tarihi, 28.03.2019.

¹⁷⁰ Türk Vatandaşlık Kanunu’nun 28. maddesinde çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilere tanınan haklar düzenlenmiştir. Buna göre söz konusu kişiler, doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve bu kişilerin üçüncü dereceye kadar olan altsoylarıdır.

¹⁷¹ Tapu Kanunu 36. Maddenin 2. Fıkrası.

uygulanan kurallar kapsamında taşınmaz mülkiyeti edinmeleri ve sınırlı ayni hak iktisap etmeleri ve bu hakları kullanmaları mümkündür.

Bu düzenlemeye göre yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal edinme hakkı, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet alanları ile sınırlandırılmıştır. Bu faaliyet alanlarının nasıl tespit edileceği ise, söz konusu kanunun 4. fıkrasına istinaden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mal Edinimine İlişkin Yönetmeliği'nin¹⁷² 5. maddesinde; “*Valilik, başvuruyu müteakip üç iş günü içinde taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalıp kalmadığını 15 gün içinde bildirmesini, il emniyet müdürlüğünden veya il jandarma komutanlığından talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın özel güvenlik bölgesi içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, yabancı sermayeli şirketin edinmek istediği taşınmazın ana sözleşmede gösterilen faaliyet konusuna uygun olup olmadığına Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğü karar verecektir.

Belirtmek gerekir ki, Tapu Kanunu'nun 36. maddesine göre 18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla¹⁷³ bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28. maddesi kapsamında¹⁷⁴ Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların iznine tabi tutulurken; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi tutulmuştur. Bu makamların izin verirken yapacakları değerlendirmelerde, taşınmaz mülkiyeti ediniminin ülke güvenliğine uygun olup olmadığının değerlendirilmesi gerekir.

İfade etmek gerekir ki yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimlerine Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde bir istisna getirilmiştir. Buna göre yabancı sermayeli

¹⁷² Yönetmeliği tam metni için bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/08/20120816-3.htm>, Erişim tarihi, 28.03.2019.

¹⁷³ Bu kanunun tam metni için bkz. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2565.pdf>, Erişim tarihi, 28.03.2019.

¹⁷⁴ “Askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Cumhurbaşkanınca karar verilebilir.”

şirketlerin gerçekleştirdiği şu işlemlerde ana sözleşmede yer alan faaliyet konusuna uygun olup olmama şartına bakılmaksızın taşınmaz edinimi gerçekleştirebileceklerdir¹⁷⁵:

- Taşınmaz rehni tesisinde,
- Taşınmaz rehninin paraya çevrilerek mülkiyet edinimlerinde,
- Şirket birleşmeleri veya bölünmeleri sonucu ortaya çıkan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hakların devredilmesinde,
- Organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerinde yer alan taşınmaz mülkiyeti ile sınırlı ayni hak iktisaplarında,
- Belli sürede elden çıkarma gerekliliğinin sürmesi koşuluyla; bankaların, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında kredi sayılan işlemler sebebiyle veyahut alacaklarını tahsil için taşınmaz iktisaplarında.

Tapu Kanununun 36. maddesi uyarınca yabancı sermayeli şirketler tarafından edinilen taşınmazlar, tapu kayıtları göz önünde bulundurularak zaman zaman valilikler tarafından izlenmek zorundadır. Bu izlemlerin ardından yasalarla yönetmeliklerdeki kurallara aykırı olarak taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinimi ya da kullanımı belirlenmesi durumunda, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından verilen müddette taşınmaz eğer tasfiye edilmezse, taşınmazın Hazine ve Maliye Bakanlığınca tasfiye edip bedele çevrilmesi ve elde edilen bedelin hak sahiplerine ödenmesi gerekmektedir¹⁷⁶.

4. Devlete Bağlı veya Devletle Herhangi Bir Şekilde İlgisi Bulunan Tüzel Kişiler Bakımından

Devlete bağlı olan kamu hukuku tüzel kişileri ile devletle arasında mali ya da farklı bir suretle ilgisi bulunan tüzel kişilerin yabancı bir devlet ülkesinde taşınmaz edinimi kesinlikle mümkün değildir. Ayrıca belirtmek gerekir ki, söz konusu tüzel kişiler devlete bağlı olduğu için, bu tüzel kişilere bir başka ülkede taşınmaz mal edinmeleri, bu kişilerin tabi oldukları devletin diğer bir devlette, toprak edinmesi anlamına gelir. 6326 sayılı Petrol Kanunu'nun 12. maddesinin ilk fıkrasında getirilen düzenlemeye göre, yabancı devletler doğrudan veya dolaylı şekilde idare ettikleri ve menfaatleri bulunan tüzel kişilerle yabancı bir devlet adına hareket eden kişilerin petrol çıkarmak için gerekli olan

¹⁷⁵ Tapu Kanunu 36. maddesinin 5. fıkrası.

¹⁷⁶ Tapu Kanunu 36. maddesinin 6-7. fıkrası.

taşınmaz satın almaları ve bu taşınmazlar üzerinde aynı hak ya da menfaat elde etmeleri mümkün değildir¹⁷⁷.

5. Yabancı Dernekler Bakımından

İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan Dernekler Yönetmeliği¹⁷⁸ madde 4'e göre; *"Merkezleri yurt dışında yer alan derneklerle merkezleri yurt dışında yer alan ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlara yabancı dernek denir."* denilmek sureti ile tanımı yapılmıştır. Derneklerle kar amacı gütmeyen diğer milletlerarası kuruluşların yabancılık sıfatının tespitinde bu kuruluşların *"merkezlerinin bulunduğu yer"* temel alınarak sorun çözülmektedir¹⁷⁹.

5253 sayılı Dernekler Kanunu'nun¹⁸⁰ 22. maddesi uyarınca derneklerin, genel kurullarının vereceği yetkiyle ve yönetim kurulunun alacağı bir kararla gayrimenkul satın almaları ya da sahip oldukları gayrimenkulleri satmaları mümkündür. Bununla birlikte Dernekler Kanunu'nun 36. maddesi gereğince, bu Kanuna getirilen tüm kuralların aynı zamanda yabancı dernekler ya da merkezi yabancı ülkelerde yer alan ve kâr amacı taşımayan kuruluşların Türkiye'de yer alan şubelerinin ya da temsilcilikleri için de uygulanması gerekmektedir. Söz konusu kurallardan birisinin de derneklerin taşınmaz edinmesi olduğunun unutulmaması gerekir. Şunu da belirtmek gerekir ki, Dernekler Yönetmeliğinin¹⁸¹ 26. maddesinin 2. fıkrası uyarınca yabancı dernekler Türkiye'de gerçekleştirdikleri çalışmalarında Türk derneklere uygulanan hukuk kurallarına tabii tutulacaktır.

Dernekler Yönetmeliğinde 93. maddede, derneklere iktisap ettikleri taşınmaz mülklerin tapuya tescil edilmesinden başlayarak otuz gün içerisinde bir *"Taşınmaz Mal Bildirimi"* formu doldurarak durumun mülki idare amirliğine bildirme yükümlülüğü getirilmiştir.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 4. fıkrasında, *"Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret*

¹⁷⁷ MUTLU, s. 288.

¹⁷⁸ <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/03/20050331-5.htm>, Erişim Tarihi, 25.06.2019.

¹⁷⁹ AKYOL, Fidan; Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Ankara 2012, s. 84.

¹⁸⁰ Kanunun tam metni için bkz. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5253.pdf>, Erişim Tarihi, 10.03.2019.

¹⁸¹ Yönetmeliği tam metni için bkz. <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.8038&sourceXmlSearch=&MevzuatIliski=0>, Erişim Tarihi, 10.03.2019.

şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.” şeklinde ifade edilen hükmünde yabancı derneklerin taşınmaz edinemeyeceğini açıkça ifade etmektedir. Yabancı dernekler Dernekler Kanunu hükümlerine tabi olup, Dernekler Kanunu madde 22 gereğince derneklerin genel kurulları tarafından verilen yetki uyarınca Türkiye’de taşınmaz edinmesine izin verilse de yukarıda bahsettiğimiz kanun hükmü gereğince yabancı ticaret şirketleri dışındakilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyeceği kesin olarak belirtilmektedir¹⁸².

6. Yabancı Vakıflar Bakımından

Bir mal topluluğu olan vakıfların da tüzel kişiliğe sahip olduğu Türk Medeni Kanunu’nda belirtilmiştir. Dolayısı ile bunların da tabiiyetinden bahsedilecek ve tabiiyetlerine göre de yabancılık unsuru taşıyacaklardır. Yabancı vakıf kavramının Dernekler Yönetmeliği’nin 4. maddesinde tanımlandığı görülmektedir. Yapılan bu tanıma göre yabancı vakıf, merkezi yurt dışında bulunan vakıflardır. Buradan vakıfların yabancılık niteliğinin tespitinde *"merkezlerinin bulunduğu yer"* esas alınmıştır. Merkezleri yurt dışında yer alan vakıfların yabancı statüsünde olduğunu söylemek mümkündür. Ayrıca merkezlerinin bulunduğu yerin tespitinde de idare merkezlerinin bulunduğu yerin merkezin bulunduğu yer olacağını ifade etmek de mümkündür¹⁸³.

Vakıflar Kanunu¹⁸⁴ ile yabancıların Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde vakıf kurabilecekleri belirtilmiştir. Kanunun 5. maddesinin son fıkrasında, yabancıların Türkiye’de yeni vakıf kurmalarını hukuki ve fiili mütekabiliyet esasına dayandırmıştır. Kanunda üzerinde durulan temel şart yeni kurulacak bir vakıf için karşılıklılık esasına uyulmasıdır.

Tapu Kanunu’nun 35. maddesindeki düzenlemenin bir sonucu olarak yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına uyarınca kurulan tüzel kişiliğe sahip olan ticari şirketlerin haricindeki tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinemeyeceği ve hatta bu kişiler için sınırlı aynı hak tesis edinemeyeceği açık bir şekilde düzenlendiğinden dolayı yabancı vakıfların da taşınmaz edinemeyeceği sonucunu çıkartmak mümkündür¹⁸⁵.

¹⁸² AYDOĞMUŞ, s. 169.

¹⁸³ AKYOL, s. 86.

¹⁸⁴ Kanunun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5737.pdf, Erişim Tarihi 10.03.2019.

¹⁸⁵ AYDOĞMUŞ, s. 170.

5. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNME HAKKINA GETİRİLMİŞ

SINIRLAMALAR VE AYRICALIKLAR

I. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Daha önce açıklandığı üzere özellikle Anayasa ve Tapu Kanunu'nda belirtilen, mülkiyet hakkına yönelik olarak “*kanunla*” getirilebilecek sınırlamalar kapsamında bazı yasal düzenlemelerdeki çeşitli maddeler önem arz etmektedir. Çünkü söz konusu hükümler, genel olarak eşitlik çerçevesi içinde herkese taşınmaz edinme hakkı tanıyan hukukumuzdaki genel ilkeye, yabancılar bakımından çeşitli özel sınırlamalar getirmekte ve bunlar ancak belirtilen sınırlamalar çerçevesinde taşınmaz mal edinebilmektedirler.

A. Anayasal Sınırlamalar

1982 Anayasasında temel hak ve hürriyetlerin sağlanmasında bazı maddelerde “*her Türk*” ifadesine yer verilmesine rağmen, çoğu maddede “*herkes*” ifadesine yer vermiş; çok nadir de olsa “*yabancılar*” ifadesi kullanılmıştır. Bu ifadelerin kullanılmasında esas amacın, 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 gerektiğini söylemek mümkündür. Belirtmek gerekir ki sadece Türk vatandaşlarına tanınan haklar siyasi hak ve ödevler kısmında düzenlenen seçme ve seçilme hakkı, kamu hizmetine girme hakkı, siyasi parti kurma hakkı ve vatan hizmetidir. Bununla birlikte Anayasa’da müteakabiliyet esasına dayalı olarak tanınan tek hak dilekçe hakkıdır. Buna göre Türkiye’de ikamet eden yabancıların dilekçe hakkından faydalanması karşılıklılık esasına dayanmaktadır. Söz konusu devletin vatandaşına bu haktan faydalandırılması, o devlet ülkesinde bizim vatandaşlarımıza bu hakkın tanınıp tanınmadığına bağlıdır. Bunların haricindeki düzenlenen temel haklardan yabancı-Türk vatandaşı ayırımı yapılmaksızın herkes yararlanabilmektedir.

1982 Anayasası’nın 35. maddesinde “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” denilmek suretiyle yabancı-Türk vatandaşı ayırımı yapılmaksızın herkesin mülkiyet hakkına sahip olacağı düzenlenmiştir. Ayrıca bu

hakkın sınırlandırılmasında özel sebep olarak “*kamu yararı*” amacıyla sınırlandırmanın yapılabileceği düzenlenmiştir.

Olağan dönemlerde yabancıların haklarının sınırlandırılması konusun 1982 Anayasası’nın 16. maddesinde iki temel kriter getirilmiştir. Buna göre yabancıların temel hakları milletlerarası hukuka uygun olarak yalnızca kanunla sınırlandırılabilir. Buradan anlaşılacağı üzere yabancıların mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında devletin uluslararası hukuktan kaynaklanan yükümlülüklerini ihlal etmemesi ve yapacağı sınırlamaları TBMM tarafından çıkartılan bir kanunla düzenlemesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Milletlerarası hukuktan doğan yükümlülükler ifadesinin, Türkiye’nin taraf olduğu andlaşmalarla veya uluslararası hukukun kaynaklarından birisi olarak andlaşmalarla sınırlandırılması düşünülemez. Ayrıca “*uluslararası hukuk kurallarından doğan yükümlülükler*” ifadesi yorumlanırken, uluslararası hukukun bütün kaynakları dikkate alınmalıdır. Diğer bir deyimle, her şeyden önce, Uluslararası Adalet Divanı Statüsü 38. madde birinci fıkrasında yer alan andlaşmalar, uluslararası örf-adet kuralları, hukukun genel ilkeleri, ikincil derecede olmak kaydıyla, yargı kararları ve öğreti bu kapsamdadır¹⁸⁶.

Her ne kadar Anayasa’da sınırlandırmanın kanunla yapılması gerektiği düzenlense de, doktrinde kanunlara aykırı olmamak ve kanunların uygulanmasını sağlamak üzere yetkili kurumlarca çıkarılan yönetmelik, tebliğ ve genelge gibi düzenleyici işlemlerle de mülk edinme hakkının sınırlandırılmasının mümkün olduğu savunulmaktadır¹⁸⁷.

Belirtmek gerekir ki 2017 Anayasa değişiklikleri ile Anayasaya giren Cumhurbaşkanlığı kararnameleri ile Cumhurbaşkanı tarafından yürütme yetkisine ilişkin bütün konularda Cumhurbaşkanı tarafından çıkartılabilmektedir. Fakat Anayasa’da Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerinin çıkartılabileceği konulara sınırlama getirilmiştir. Buna göre Cumhurbaşkanı, temel haklar, kişi hakları ve ödevleriyle, siyasi haklar ve ödevler konusunda Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle düzenleneme yapamaz. Burada belirtilen haklar arasında bir kişilik hakkı olan 35. maddede düzenlenen “*mülkiyet hakkı*” da yer alır. O zaman Cumhurbaşkanının çıkartacağı bir Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile mülkiyet hakkını sınırlandırması, yabancıların taşınmaz edinme hakkına ilişkin düzenleme yapması mümkün değildir. Fakat belirtmek gerekir ki, Cumhurbaşkanı

¹⁸⁶ AKSAR, Yusuf, Teoride ve Uygulamada Uluslararası Hukuk I, 3. Baskı, Ankara 2015, s. 170.

¹⁸⁷ LEVİ, s. 67.

tarafından Türkiye’de olağanüstü hal ilan edilmesi durumunda, Cumhurbaşkanı olağanüstü halin gerekli kıldığı konularda, olağan dönem kararnamelerinin tabi olduğu sınırlamalara bağlı olmaksızın OHAL Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri çıkartabilmektedir. Anayasa’nın 119. maddesine göre bu şekilde çıkartılan Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri kanun hükmünde kabul edilmektedir. Yani Cumhurbaşkanı bu kararnamelerle kanunlarda değişiklik yapabilme yetkisine sahip hale gelmiştir. Sonuç olarak daha öğretilde tartışmalı olmasına rağmen, Cumhurbaşkanı çıkartmış olduğu bir OHAL Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemeler getirebilecektir.

B. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu’nun¹⁸⁸ 2. maddesinde getirilen düzenlemeye göre, Cumhurbaşkanı kararı ile askeri yasak bölgeler kurulması ve kaldırılması mümkündür. Bununla birlikte askeri yasak bölgelerin 1. ve 2. derece askeri yasak bölge olmak üzere ikiye ayrıldığı görülmektedir. Birbirleriyle ilgili olan ve yeterli yakınlıktaki askeri tesis ve bölge açısından gerekli görüldüğü durumlarda ayrı ayrı yasak bölgeler belirlenmeden bunların hepsi için ortak ve bir bütün halinde askeri yasak bölge oluşturulması ve birleşik alanların ayrılması mümkündür.

Kanunun 5. maddesine göre vatan savunmasında hayati önem arz eden askeri tesislerin ve bölgelerin, çevre duvar, telleriyle veya çeşitli işaretlerle belirlenen dışta kalan sınırlarının en az 100, en fazla 400 metrelik noktalar birleştirilerek ortaya çıkan alanlarda ve karadaki sınır hattını takip edecek şekilde ve gerektiğinde kıyı bölgelerinde 30 ile 600 metre derinliğindeki bölgelerde 1. derece kara askeri yasak bölgeleri oluşturulması mümkündür.

Aynı Kanunun 6. ve 7. maddelerinde getirilen düzenlemelere göre ise, 1. derece kara askeri yasak bölgesi ilan edilmesi mümkün değildir. Fakat sınırları uygun işaretlerle belli edilerek söz konusu alanların ilan edilmesi mümkündür. 1. derece kara askeri yasak bölgelerinde şu kurallara uyulması gerektiği görülmektedir:

- Bu bölgede yer alan taşınmaz mallar kamulaştırılmalıdır.

¹⁸⁸ Kanunun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2565.pdf, Erişim tarihi, 03.04.2019.

- Bu bölgede çalışan görevli kişilerle yetkili komutanlığın izin vermiş olduğu Türk vatandaşı diğer görevliler haricinde kimse bölgeye giremez ve oturamaz. Fakat istisnai olarak görevli kişilerin aile üyelerinin bölgeye girmelerine izin verilmesi mümkündür. Ayrıca yetkili komutanlık tarafından Türk vatandaşlarının bölgede tespit edilen yollardan geçmelerine, bölgede bulunan su kaynaklarından yararlanmalarına izin verilebilir.
- Konumuz açısından getirilen en önemli düzenleme ise şu şekildedir: Yabancıların geçici şekilde bölgeye girmeleri ve bu bölgede oturmaları Genelkurmay Başkanlığı tarafından verilen izne bağlı olarak mümkündür.
- Bölgede yer alan eski eserlerin, doğal kaynakların ulusal kurumlar veya ulusal kurumların denetimi altında çalışan Türk yahut yabancı devlet vatandaşlarınca araştırılarak işletilmesi, Genelkurmay Başkanlığı'ndan alınacak müspet görüşlerin varlığı şartıyla mümkün görünmektedir.

Kanunun 8. maddesinde yapılan düzenlemeye göre, 1. derece kara askeri yasak bölgelerinin etrafında yahut vatan savunması için zorunlu diğer alanlarda 2. derece kara askeri yasak bölgeleri tesis edilir. Söz konusu bu bölgede yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyeti edinmeleri mümkün değildir. Yabancı uyruklu kişilere ait bölgede bulunan taşınmaz mülklerin tasfiye edilerek dağıtılmasına ve bu işlemin şekil ve şartlarını tespit etme yetkisi Cumhurbaşkanı'na verilmiştir. Yabancıların izin almadan geçici olarak dahi bu bölgeye girmesi, oturması, bu bölgede çalışması, taşınmaz kiralaması mümkün değildir. Bu bölgelerde görevli olan yabancı askerlerin bölgeye girişleri Genelkurmay Başkanlığı tarafından verilmektedir. Söz konusu izinler hakkında ilgili valiliklere bilgi verilmesi gerekir. Ayrıca görevli yabancı sivil kişilere verilecek olan izinler ise garnizon komutanlığının mütalaası alınmak suretiyle valilikler tarafından verilir.

Güvenlik bölgeleri konusunda anılan Kanunun 19. ve devamındaki maddelerinde yabancıların taşınmaz edinimine getirilen sınırlamalar uyarınca, gerçek ve tüzel kişilerin bu bölgedeki taşınmaz mülklerinin kamulaştırılabilmesi mümkün hale gelmektedir. Kamulaştırmanın yapıldığı güvenlik bölgelerine ve güvenlik bölgesi olarak tesis edilmiş olan deniz alanlarına, bu bölgelerdeki tesislerde görev yapanlarla, askeri güvenlik alanlarında yetkili komutanlığın izni olmadıkça kimse giremez ve oturamaz. Ayrıca kamu ve özel kuruluşlara ait olan tesislerde, yetkili makamın izin verdiği kişiler dışında kalan

kişilerin haricinde başkasının girmesi ve oturması mümkün değildir. Buradan anlaşıldığı gibi, güvenlik bölgelerine yabancı uyrukluların girmesi kesinlikle mümkün değildir.

Son olarak belirtmek gerekir ki, söz konusu kanunun 28. maddesinde getirilen düzenlemeye göre, Cumhurbaşkanı askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, karar verebilir. Cumhurbaşkanı, kendisi tarafından belirlenen ve bu kapsama giren bölgeler içerisinde taşınmaz malı bulunan yabancı uyruklu gerçek ve tüzelkişilere ait taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekli ve şartlarını belirlemeye de yetkilidir.

Kamulaştırılması mümkün olmayan taşınmazlardan hangi esaslara dayanılarak yararlanılacağı yönetmelikle düzenleneceği belirtilmiştir. Söz konusu bölgelerdeki kamulaştırılmamış taşınmazların sahiplerinin hatta başka Türk vatandaşlarının bu taşınmazlar üzerinde zirai faaliyet yapmaları, buralarda oturmaları, hatta meslek veya sanat icra etmeleri mümkündür. Yine de, söz konusu taşınmazların yabancı gerçek ya da tüzel kişilere satılması, kiralanması ve devredilmesi mümkün değildir. Ayrıca yabancı gerçek kişilerin bu taşınmazlar üzerinde miras hakkına sahip olmaları durumunda dahi, bu taşınmazların tasfiye edilerek bedelinin miras hakkı sahibi yabancılara ödenmesi gerekmektedir¹⁸⁹.

C. Özel Öğretim Kurumları Kanunu

26434 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu'nun temel amaçlarından birisinin de, yabancıların açmış olduğu özel öğretim kurumlarının eğitimle ve öğretimleriyle ilgili, hatta yönetim, denetim ve personelin çalıştırılması hakkında usul ve esasların belirlenmesi olduğu görülmektedir. Söz konusu Kanunun 3. maddesinde bir kurumda öğretime başlanabilmesi için kurum açma izninin gerekli olduğu; izin başvurularının ise ilgili millî eğitim müdürlüğüne yapılması gerektiği; valilikçe yapılan inceleme sonucunda açılması uygun görülen okullar dışındaki kurumlara kurum açma izni verileceği düzenlenmiştir.

¹⁸⁹ GÖKÇENAY, Berivan; Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerindeki Miras Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1999, s. 151-152; SARGIN, s. 92; YEŞİL, Ufuk; Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2006, s. 71.

Söz konusu Kanunun 5. maddesinde ise yabancılara ilişkin düzenlemeler yer almaktadır. Bu maddeye göre, Cumhurbaşkanının izniyle, 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında yabancı tabiiyetteki gerçek ve tüzel kişilerin tek başına ya da Türk vatandaşlarıyla ortaklık kurmak suretiyle uluslararası özel öğretim kurumlarının, sadece yabancı tabiiyetteki öğrencilerin öğretim görecekları yüksek öğretim haricindeki uluslararası özel öğretim kurumları açması mümkündür. Yine aynı maddenin devamında Türk vatandaşı gerçek kişilerin, dernek, şirket gibi özel hukuk tüzel kişileri yahut özel hukuka tabi olarak yönetilen tüzel kişiliklerin dahi uluslararası nitelikte özel öğretim kurumları açmalarına izin verilmiştir. Yabancılar tarafından açılacak öğretim kurumlarına birtakım sınırlamalar getirildiği görülmektedir. Buna göre söz konusu kurumlar Türk Milletinin insanî, manevî, ulusal, ahlaki, kültürel değerlerine aykırı şekilde eğitim-öğretim faaliyetlerinin yürütülemeyecek, Türk devletinin bölünmez bütünlüğünü bozacak faaliyetler yapamayacaklardır. Diğer bir sınırlamaya göre, söz konusu kurumların hazırlamış olduğu öğretim programlarının ve eğitim-öğretim faaliyetlerinin, kurumdaki yöneticiler tarafından oluşturulan ve Milli Eğitim Bakanlığı tarafından onaylanması gereken kurallara uygun olması aranacaktır. Söz konusu kurumlarda öğrenim görürken Türk vatandaşlığına hak kazanan kişilere ise, içinde olduğu öğretim kademesinin (ilkokul, ortaokul, lise gibi) sonuna kadar aynı kurumda veya programı uygulayan farklı bir uluslararası özel öğretim kurumunda eğitimlerini tamamlama hakkı verilmiştir.

Konumuzla ilgili olarak yabancı okulların taşınmaz edinme yetkisine ilişkin kanundaki düzenlemelere bakıldığında; söz konusu yetkinin Cumhurbaşkanının izni ile kullanılabileceği görülmektedir. Ayrıca Cumhurbaşkanı söz konusu taşınmazların kapasitelerini en fazla beş misline kadar artırabilecektir. Yabancı okullara, bulundukları arazilerin genişletilmemesi koşuluyla, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından alınan izin doğrultusunda söz konusu taşınmaz üstünde bulunan binaların, hatta öğrenci kapasitelerinin ve kurumun donanım kapasitesinin en fazla bir katını geçmeyecek şekilde arttırıp yenileme yetkisi de verilmiştir. Ayrıca kurumların binalarında ihtiyaç halinde tadilat gerçekleştirilmesi valiliğin iznine bağlanmıştır. Bu belirtilen durumların dışında, yabancı okulların; binalarını genişletmesi ya da şube açmaları veyahut var olan binalarının yerine geçecek şekilde yeni binalar inşa etmeleri ve hatta bu amaçla taşınmaz edinmeleri ya da kiralamaları mümkün değildir.

D. Mukabele-i Bilmisil Kanunu

“Hudutları Dâhilinde Tab’amızın Emlakine Vaz’iyed Eden Devletlerin Türkiye’deki Ta’baaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabir-i İttihazi Hakkında Kanun”¹⁹⁰ olarak kabul edilen fakat doktrinde Mukabele-i Bilmisil Kanunu olarak ifade edilen kanunda yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin önemli sınırlamalar getirilmiştir. Buna göre söz konusu kanunun konumuz açısından en önemli maddesi olan 1. maddesi *“İdari mukarrerat veya fevkalade veya istisnai kanunlarla Türkiye tebaasının hukuku mülkiyetini kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye'deki tebaasının hukuku mülkiyeti dahi Cumhurbaşkanı kararıyle Hükümet tarafından mukabelei bilmisil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit ve menkulat ve gayrimenkulatına vaziyet olunabilir. Vaziyet edilen emvalin varidatı ve ledelicap tasfiyelerinden mütevelit hasılatı, vesaika istinaden isbat edecekleri zarar nispetinde, zarar gören Türk tebasına tevzi olunur.”* şeklindedir.

Bu maddeye göre söz konusu Kanun, yabancı ülkede bulunan ve o ülkede taşınmaz edinen Türk vatandaşlarının söz konusu malları üzerinde sahip oldukları mülkiyet haklarının, bu kişilerin ülkesinde bulundukları devlet tarafından, bir idari karar veya olağanüstü veyahut istisnai kanunlar ile kısmi olarak ya da tamamıyla sınırlandırılması ya da ortadan kaldırılması durumlarına karşı bir tedbir olarak oluşturulmuştur. Bu Kanun sayesinde Cumhurbaşkanı tarafından Kanunun tanıdığı takdir yetkisine ve misliyle karşılık verme amacına dayanılarak alınan bir kararla, bu tarz bir işlemi yapan devletin, Türkiye’de taşınır ya da taşınmaz mallara sahip vatandaşlarının sahip oldukları mülkiyet hakları, kısmen ya da tamamen sınırlandırılabilir veya bu haklara el konulabilir¹⁹¹.

Görüldüğü gibi yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimine yönelik söz konusu işlemin gerçekleştirilebilmesi için aranan ilk şart, Türk vatandaşı kişilere daha önceden taşınmaz edinme hakkının bir devlet tarafından tanınmış olması gerekir. İkinci olarak bu hakkı tanıyan devletin, bu haktan yararlanmış olan Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkına daha sonradan kısmen ya da tamamen sınırlama getirecek şekilde bir müdahalede etmesi gerekmektedir. Eğer bu tarz bir durum çıkmazsa, Mukabele-i Bilmisil Kanunu’nu gerekçe

¹⁹⁰ Kanunun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.1062.doc, Erişim Tarihi, 9.04.2019; Söz konusu kanun hakkında daha ayrıntılı bilgi edinmek için bkz. GİRİTLİ, İsmet; Hükümet Tasarrufları, İstanbul 1958, s. 89 vd.

¹⁹¹ ÇELİKEL/GELGEL, s.213; EKŞİ, s. 141; LEVİ, s.126.

gösterilerek yabancıların taşınmaz ediniminin kısıtlanması bu hakkın açık ve haksız ihlâlinin doğmasına neden olacaktır¹⁹².

Bu maddeyle ilgili olarak şunu da belirtmek gerekmektedir ki, yalnızca yabancıların mülkiyet hakkının tamamen sınırlayarak ortadan kaldırılmak amacıyla başka bir devlet tarafından daha önceden aynı işlemin yapılmış olması şartıyla Mukabele-i Bilmisil Kanunu'nun 1. maddesi hükümleri kullanabilecektir.¹⁹³ Buradan anlaşılacağı üzere, sadece kısmi kısıtlamalara yönelik tamamıyla sınırlama yolunun kullanılamaması, özetle bütün sınırlamalara aynı ölçüde karşılık verilmesi gerektiği şeklinde anlaşılması zorunludur. Bunun aksinin gerçekleşmesi halinde ya Türklerin görmüş olduğu zararların tazmini için yeteri kadar etkili olamama olasılığı ile karşılaşılacak ya da verilen karşılık fiili, Anayasa ile Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin temel hakların sınırlandırılmasında gözetilmesi zorunlu bir unsur olan “ölçülülük” ilkesine aykırılık teşkil edecektir¹⁹⁴.

Yabancıların taşınmaz edinimine karşı gerçekleştirilen herhangi bir müdahalenin, taşınmaz mala el koyulması suretiyle gerçekleşmesi durumlarında, bunların satımından elde edilen gelirlerin söz konusu yabancı devlette mülkiyet hakkına müdahale edilmesinden dolayı uğranılan zararın belgelerle ispat edilmesi durumlarında, buna muvaffak olan Türk vatandaşlarına, ispat edilen zarar miktarınca dağıtılacaktır. Bu sayede böyle bir durumda yer alan Türk vatandaşlarının uğradığı zararlarının, Türkiye’de bulunan diğer devlet vatandaşlarının da aynı hale getirilmesi ve söz konusu işlemin neticesinde elde edilen gelirle karşılanması yoluna gidilecektir¹⁹⁵.

Mukabele-i Bilmisil Kanunu’nun amacı, Türkiye’nin ülkesel sınırlarında yaşayan ve taşınmaz edinmiş olan yabancı devlet vatandaşlarının mülklerinin zarara uğratılması veya bu kişileri taşınmaz edinme hakkından tamamen yoksun bırakmak değildir. Burada asıl amaçlanan, yabancı kişilerin uyuşunda olduğu devletin, Türk vatandaşlarına uygulamış olduğu taşınmaz edinimine veya diğer herhangi bir hakkın kullanımına yönelik müdahalelere karşılık olarak, o devletin yaptığı davranışa karşılık kendi vatandaşlarının de ülkesel çıkarlarının korunmasını sağlamaktır. Ayrıca bu müdahale sayesinde diğer devletin, haksız tutum ve davranışlarından vazgeçirmeye zorlanması ve geri

¹⁹² SARGIN, s. 145.

¹⁹³ BİLİCİ, Tuğçe; Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, s. 91

¹⁹⁴ ÖZDEMİR, Şeref; Yargıtay Örnek Kararları ile Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mülk Edinmeleri, Ankara 1986, s. 604.

¹⁹⁵ BİLİCİ, s. 91.

dönülmemesi durumunda söz konusu haksız işlemde doğacak olan zararların karşılanmasını sağlamaya yönelik kanuni teminat altına alınması da amaçlanmaktadır¹⁹⁶. Belirtmek gerekir ki misliyle karşılık kararının Cumhurbaşkanı tarafından verilebilmesi için, Türk vatandaşlarının mülkiyet haklarına müdahale eden devletin yaptığı işlemin, milletlerarası hukuka ve Türkiye'nin taraf olduğu andlaşmalara aykırı olması şart değildir. Aynı zamanda milletlerarası nezaket kurallarına veya Türkiye'nin çıkarlarına aykırı bir hareketin varlığı dahi misliyle karşılık verilmesi için yeterli olduğu doktrinde savunulmaktadır¹⁹⁷. Yine de belirtmek gerekir ki öğretilde ifade edilen bu görüşün tam tersi bir bakış açısıyla bakıldığında, gerçekleştirilen tedbirin sebebi olan yabancı devletin davranışlarının, tamamıyla söz konusu devletin tabiiyetindeki bireyler dışında gerçekleştiği göz önünde bulundurulmalıdır. Bu bireylerin iradesi haricinde alınan idari kararlar veya çıkartılan yasalarla gerçekleştirilebilen söz konusu tedbirin, buna maruz bırakılan yabancı uyruklu bireylerin mülkiyet hakkının ihlalini oluşturacağı açık bir şekilde görülmektedir. Bununla birlikte öğretilde bu yabancı uyruklu bireylerin Türkiye'de hiç ikamet etmemesi ya da önlemin gerçekleştirilmesini sağlamaya yetecek miktarda taşınmaz sahibi olmaması hallerinde, söz konusu tedbirin uygulanması yabancı ülkede hakkı ihlal edilen Türklerin haklarını koruma konusunda yetersiz kalacağı da savunulmuştur¹⁹⁸. Belirtmek gerekir ki, bu tedbirlerin Türk Devletinin ve vatandaşlarının haklarının ve çıkarlarının korunmasını sağlamayacağı yönündeki görüş pek de tutarlı görünmemektedir. Şöyle ki, söz konusu tedbire, zaten ancak Türkiye'de diğer devletin vatandaşlarının taşınmaz edinmiş olmaları durumunda başvurulabilmektedir. Aksi bir durumun varlığı halinde bu tarz bir uygulamanın zaten fiili olarak gerçekleştirilmesi pek de mümkün gözükmemektedir. Mukabele-i Bilmisil Kanunu'nda bu düzenlemenin getirilmiş olması, özellikle Türkiye'de taşınmaz sahibi olan bir yabancı kişinin uyruğunda bulunduğu devlet tarafından, o devletin ülkesinde yaşayan bir Türk'ün mülkiyet hakkına haksız müdahalenin varlığı halinde, haksız müdahaleye karşı etkin bir şekilde karşılık verilebilmesi açısından büyük önem arz etmektedir¹⁹⁹.

Burada tartışılması gereken bir diğer konu ise misliyle karşılık verilmesi gereken haksız müdahalenin ortaya çıkmasında yabancı devletin vatandaşının iradesi haricinde

¹⁹⁶ ESMER, Galip; Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, İstanbul 1990, s. 608; GÖĞER, Erdoğan; Yabancılar Hukuku, Ankara 1979, s. 31.

¹⁹⁷ GÖĞER, s. 31.

¹⁹⁸ OBUT, s. 28.

¹⁹⁹ LEVİ, s. 127.

gelişmiş olmasına rağmen, hatta tabiiyetinde bulunduğu devlet tarafından gerçekleştirilmiş bir tasarruf olmasına rağmen bu fiilden sorumlu tutularak hak kaybına uğramış olmasıdır. Söz konusu bireyler belki de devletin gerçekleştirdiği haksız müdahalelerden tamamen rahatsızlık duymasına hatta karşı olmasına rağmen, sırf devlet tasarrufu gerçekleştirdi diye sorumlu tutulması kamu vicdanını olumsuz etkilemektedir²⁰⁰. Örneğin kişi sırf devletin gerçekleştirdiği hak ihlallerinin karşısında olduğu için tepki olarak o ülkenin dışında yaşıyor bile olabilir. Buna rağmen sırf o devletin vatandaşı olmasından dolayı bireylerin cezalandırılmış olması hakkaniyet duygusu ile bağdaşmamaktadır. Burada önemli bir ikilem ve önemli bir üstün hak çatışması olduğu görülmektedir. Bir tarafta bir devletin onur ve haysiyeti ve kendi tabiiyetindeki kişilerin haklarını koruma arzusu ile sırf misliyle karşılık uygulanan devletin uyruğunda bulunduğu için sahip olduğu bir temel hak olan mülkiyet hakkının ortadan kaldırılarak hak ihlallerinin ortaya çıkması söz konusudur²⁰¹.

Önemle vurgulamak gerekir ki, “*mukabele-i bilmisil*” kavramları ile “*karşılıklılık (mütekabiliyet)*” kavramları birbirinden tamamen farklıdır, dolayısıyla bu iki kavramın karıştırılmaması gerekir. Mukabele bilmisil’in uygulamasına bakıldığında ilk olarak, yabancı bir devletin ülkesinde Türk uyruğunda olanları, daha önceden taşınmaz edinme haklarının verilmiş olması gerekmektedir. Bunun sebebi verilmemiş bir hakkın ihlalinin bahsedilmesi mümkün değildir. Hak tanındıktan sonra eğer ihlal edilirse, karşılık olarak o devletin vatandaşlarına yönelik, karşı önlemler alınabilecektir²⁰². Fakat “*karşılıklılık*” ilkesinin uygulamasına bakıldığında, diğer devletin bu hakkı ya hiç tanımamış ya da bazı kısıtlamalara bağlı olarak tanıdığı görülmektedir. Mütekabiliyet ilkesinin uygulanmasıyla birlikte Türkiye de, Türk vatandaşlarına bu hakkı tanımayan ya da ek kısıtlamalarla tanıyan devletin vatandaşlarına mülk edinme hakkını ya hiç tanımayacak ya da bu konuda ek kısıtlamalar getirebilecektir. Bu sayede mütekabiliyetin bir gereği olarak söz konusu devletin vatandaşları ya en baştan taşınmaz edinme hakkından mahrum kalırlar ya da belli kısıtlamalar çerçevesinde kullanabilir²⁰³. Bu önemli ve en temel iki kavramın arasındaki

²⁰⁰ FİŞEK, Hicri; Türkiye’de Yabancıların Ayni Haklardan İstifadesi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 1950, Cilt: VII, Sayı: 427, s. 130.

²⁰¹ EKŞİ, s. 141.

²⁰² ESMER, s. 609.

²⁰³ LEVİ, s. 127.

farkın anlaşılması uygulamada konuyla alakalı hataların yapılmasının önlenmesi ve hak kayıplarına neden olunmaması açısından çok önemlidir²⁰⁴.

Ayrıca Mukabele Bilmisil Kanununa dayanarak eski sistemde Bakanlar Kurulu çeşitli kararnameler çıkarmış ve bazı ülkeler için karşı işlem uygulamasına başvurulmuştur. Bu devletlerden en önde gelenini, en ciddi soruna yol açan Suriye olarak belirtmek mümkündür. Bunun dışında ise Bulgaristan, Lübnan, Yunanistan ve Arnavutluk'a karşı da misliyle karşılık uygulanmıştır²⁰⁵. Yeni sistemde ise, Cumhurbaşkanı tarafından verilecek olan kararlar ile bu ilkenin kapsamının belirleneceğinin unutulmaması gerekir.

E. Köy Kanununun Yürürlükten Kaldırılan 87. Maddesiyle Getirilen Sınırlamalar

Tapu Kanunu'nda yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili düzenlemeler getirilene kadar, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimlerine yönelik geçerli olan Köy Kanunu'nun 87. Maddesi önemli düzenlemeler getirmiştir. Söz konusu maddede Türk vatandaşı olmayan gerek bireyler, gerek tüzel kişiliğe sahip olan cemiyet ve şirketlerin köylerde arazi ve emlak gibi taşınmaz edinimleri yasaktı. Bu düzenlemenin getiriliş amacına bakıldığında, zamanın gereklerine göre köylerde yaşayan insanların, arazi ve arsalarda toprak sahibi olmasını sağlayarak, o bölgelere taşınmaz sahibi olarak sürekli yerleşime geçecek olan yabancılardan kötü bir şekilde etkilenmelerini; bu insanlar arasındaki milli birlik ve beraberliğin korunmasının hedeflendiği görülmektedir²⁰⁶.

Her ne kadar bu madde yabancıların köylerde taşınmaz edinimini yasaklarken, 4916 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle, bu hükmü yürürlükten tamamen kaldırmıştır. Esasında konuya ilişkin yasak kaldırılarak ve bu konuya ilişkin yeni herhangi bir düzenleme yapılmayarak yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, köy sınırlarında kalan alanlarda da taşınmaz mal edinmelerine izin vermiştir. Yine aynı şekilde Kanunun Anayasa Mahkemesi tarafından 2006/35 E., 2007/48 K. sayılı ve 11.4.2007 tarihli iptalinin²⁰⁷ ardından bu konuya ilişkin yürürlüğe giren yeni düzenleme ile yeni şartlar ortaya konulmuş ve aynı tutum devam ettirilmiştir²⁰⁸.

²⁰⁴ FİŞEK, s. 427.

²⁰⁵ SARGIN, s. 147.

²⁰⁶ LEVİ, s. 130.

²⁰⁷ <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/01/20080116-3.htm>, Erişim Tarihi, 05.06.2019.

²⁰⁸ EKŞİ, s. 120.

II. TAŞINMAZ EDİNMEDE YABANCILARA KOLAYLIK SAĞLAYAN BAZI DÜZENLEMELER

A. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu²⁰⁹ ile getirilen düzenlemeyle 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu²¹⁰ yürürlükten kaldırılmıştır. 6224 Sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu'nun 27 ile 32. maddeleri arasında yabancı uyruklu yatırımcıların sahip oldukları haklar düzenlenmiştir. Nitekim mülga Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanununda (YSTK) yabancı uyrukluların Türkiye'de taşınmaz edinimi hakkında herhangi bir düzenleme bulunmamasına karşın, yabancı sermaye ile kurulmuş olan şirketlerin taşınmaz edinebildikleri uygulamada görülmekteydi. YSTK'nın 7. maddesi ile getirilen düzenlemede, yabancı sermayeye ilişkin normlar çerçevesinde öngörülen izinlerin alınması suretiyle kurulmuş olan şirketlerin ve bunların şubelerinin birer Türk şirketi ve şubesi sayılacağı açık bir şekilde belirtilmişti. Söz konusu düzenleme sayesinde Türkiye'de kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ya da bunların şubelerinin yabancı uyruklu tüzel kişilerin tabi olduğu uygulamalara maruz kalmadan taşınmaz edinebildikleri görülmektedir²¹¹. Fakat belirtmek gerekir ki söz konusu YSTK'nın kaldırılması ile bu düzenlemeler de yürürlükten kaldırılmıştır. Artık yabancı yatırımcıların taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemelerin Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile düzenlendiğini belirtmek gerekir.

Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 3. maddesinin (d) fıkrasında, yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye'de kurulmuş olan ya da bu kişilerin iştirak etmiş olduğu şirketlerin yalnızca Türk uyruğunda bulunan kişilerin taşınmaz edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz edinebilecekleri belirtilmiştir. Getirilen bu düzenleme ile yabancı uyruklu yatırımcılara Türkiye'de kurdukları veyahut iştirak ettikleri şirketlere, Türklerin taşınmaz edinmesine açık yerlerde mülk edinme hakkı ya da diğer sınırlı aynı hak kazanmaları serbest hale getirilmiştir. Yine belirtmek gerekir ki, sermayesinin tümü, ayrıca gerek sermayesi gerekse şirketin tüm ortakları yabancı uyruklu olsa dahi şirketin Türkiye'de kurulmuş olması, söz konusu şirketin Türk uyruğunda sayılmasına neden

²⁰⁹ Kanunun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4875.pdf, Erişim tarihi, 09.04.2019.

²¹⁰ Kanunun tam metni için bkz. https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc036/kanuntbmmc036/kanuntbmmc03606224.pdf, Erişim tarihi, 09.04.2019.

²¹¹ KUŞÇU, s. 105.

olacak ve taşınmaz mülkiyeti edinimi konusunda da tıpkı bir Türk uyruğuna tabi şirket gibi muamele görecektir²¹². Burada söz konusu düzenlemeye şöyle bir eleştiri getirilmesi mümkündür. Bakıldığında söz konusu Kanunun temel amacının Türkiye’de doğrudan yabancı yatırımların özendirilerek artırılması olduğu görülmektedir. Dolayısıyla getirilen kolaylık ve ayrıcalıkların sadece Türkiye’de yatırım yapmak için bulunan şirketlere tanınması gerekirken, yatırım amacı bulunmayan şirketler açısından bu tarz kolaylıklardan ve olanaklardan faydalandırılmaması gerekirdi²¹³.

Getirilen bu eleştirilerin haklı olduğu Anayasa Mahkemesi tarafından 2003/71 E. ve 2008/79 K. sayılı kararı ile 11.3.2008 tarihinde Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nun 3. maddesinin (d) fıkrasının iptal edilmesi²¹⁴ ile anlaşılmış oldu. Buna göre yabancı yatırımcı statüsündeki şirketlere Türkiye’de taşınmaz edinimine ilişkin hükmün uygulanması artık mümkün değildir. Yukarıda da ifade edildiği üzere, söz konusu iptal kararının ardından, uygulamada ortaya çıkan boşluğun kaldırılması amacıyla yabancı yatırımcı niteliğine sahip şirketlerin taşınmaz edinimi konusunda 5782 sayılı Kanunla, Tapu Kanunu’nda yapılan değişiklikle yeniden düzenlenerek sorun çözülmeye çalışılmıştır. Söz konusu kanunla yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye’de kurulan veya iştirak edilen şirketlerin yalnızca bu şirketlerin ana sözleşmelerinde ifade edilen faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla taşınmaz ya da sınırlı ayni hak edinimleri ve kullanmaları mümkün hale gelmiştir. Bu konuda kabul edilecek usul ve esasların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik²¹⁵ ile düzenleneceği de ayrıca belirtilmiştir²¹⁶.

B. Turizmi Teşvik Kanunu

Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında yabancıların taşınmaz edinimini kolaylaştırmaya yönelik önemli düzenlemeler getirilmiştir. Öncelikle belirtmek gerekir ki, Kanunun 3. maddesinde turizm işletmeleri kavramı tanımlanmış ve buna göre turizm işletmelerinin Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce birlikte ya da ayrı

²¹² EKŞİ, s. 61.

²¹³ DOĞAN, s. 16.

²¹⁴ Kararın tam metni için bkz. <https://www.lexpera.com.tr/resmi-gazete/metin/RG801Y2008N26849S200879/1>, Erişim Tarihi, 09.04.2019.

²¹⁵ Yönetmeliğin tam metni için bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/08/20120816-3.htm>, Erişim Tarihi, 09.04.2019.

²¹⁶ EKŞİ, s. 62.

ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet sürdüren ticari işletmeler olarak tanımlayarak yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin de turizm işletmesi işletebileceğini düzenlemiştir.

Kanunun 8. maddesinin (c) bendinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere kiralamaya, tahsis etmeye ve söz konusu taşınmaz mallar üzerinde geçici ve sürekli haklar ve diğer irtifak hakkı tesisine ve bunlarda alt yapı çalışması yapacak kamu kurumları lehine ücretsiz irtifak hakları tesis etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili kılınmıştır. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulmuş olan yabancı ticaret şirketleri Tapu Kanunun 35. maddesi uyarınca, Kanunda belirtilen turizm bölgesi ve turizm merkezlerindeki taşınmazları iktisap ve üzerlerinde sınırlı aynı hak edinebileceklerdir. Bunun yanı sıra 8. maddenin (e) bendinde önemli düzenlemeler getirilmiştir. Bu düzenlemeye göre, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, 442 sayılı Köy Kanununun değiştirilmesi ile bu alanlarda edinim kapsamındadır.

C. Maden Kanunu

6727 sayılı Maden Kanunu'nda²¹⁷ da yabancıların taşınmaz edinimini kolaylaştırmaya yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Gerek Anayasa'da gerekse Maden Kanunu'nda getirilen düzenlemeye göre madenler devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Yine Maden Kanunu'nun 3. maddesi ile maden hakları, madenlerde arama yapılması ve bunların işletilebilmesi için verilmiş olan izinler ve maden yataklarının bulunmasına yardımcı olanlar kişilere tanınmış olan maddi olanaklar şeklinde tanımlanmıştır. Aynı Kanunun 6. maddesinde ise, maden haklarının fiil ehliyetine sahip Türk vatandaşları tarafından ve madencilik yapma hakkına sahip olduğu kuruluş sözleşmesinde yazılı olan Türk Kanunlarına uygun şekilde kurulan tüzel kişiliğe sahip olan şirketlere verileceği belirtilmiştir. Aynı maddenin devamında ise, bu konuda yetkilendirilmiş olan kamu iktisadi teşebbüsleri ile müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile diğer kamu kurum, kuruluş ve idarelerine de maden haklarının verilebileceği düzenlenmiştir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere maden haklarının gerçek veya tüzel kişiliğe sahip tek bir kişi adına da verilmesi mümkündür.

²¹⁷ Kanunun tam metni için bkz. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3213.pdf>, Erişim tarihi, 09.04.2019.

Gerek Maden Kanunu'nun 6. maddesinden gerekse Maden Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin²¹⁸ 7. maddesinden anlaşılacağı üzere, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere madenlere ilişkin haklar tanınmamıştır. Buradan anlaşılacağı üzere madenlerin gayrimenkullerin bulunduğu yerlerde ne mülkiyet hakkının ne de diğer sınırlı ayni hakların yabancı gerçek veya tüzel kişilere tanınması mümkün değildir. Fakat belirtmek gerekir ki statülerinde madencilik yapmasına izin verilen Türk Kanunları uyarınca kurulan ve tüzel kişiliğe sahip olan şirketlerin içerisinde doğrudan yabancı yatırımcı sayılan ve Türkiye'de kurulmuş olan şirketlerin de dâhil olduğu görülmektedir²¹⁹. Hatta söz konusu şirketlerin sermayelerinin ve ortaklarının tamamının yabancı olması durumunda dahi, bu şirketlerin Türk uyuşunda kabul edilmelerinden dolayı, yabancı sermaye mevzuatına uygun şekilde kurulmuş olan şirketlere de maden hakkının verildiği görülmektedir. Doğal olarak yabancı sermayeli şirketlere maden hakkının verildiği düşünüldüğünde, bu madenlerin üzerinde bulunduğu taşınmazlar üzerinde de irtifak ve/veya intifa hakkı gibi sınırlı ayni hakların da verilebileceği kabul edilmektedir²²⁰.

D. Elektrik Piyasası Kanunu

Elektrik Piyasası Kanunu'nda²²¹ da yabancıların taşınmaz edinimine yönelik ayrıcalık ve sınırlamalar getirildiği görülmektedir. Buna göre söz konusu kanunun 14. maddesinde, Türkiye'de maden işletmek isteyen yabancı gerçek ve tüzel kişilerin hisse oranına sınırlama konulduğu görülmektedir. Söz konusu maddenin devamında özelleştirme uygulamaları kapsamında, maden piyasasına yönelik yürütülen faaliyetlerde bulunan gerçek ve tüzel kişiler, aynı zamanda yabancı gerçek ve tüzel kişiler tarafından yürütülen elektrik üretimi, bunun iletimi ve dağıtımı alanlarında, sektörel anlamda kontrol oluşturacak tarzda pay sahibi olmayacaktır.

Elektrik Piyasası Kanunu'nun 15. maddesinin (c) fıkrasında taşınmazların kamulaştırılması konusu düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre Elektrik Piyasası Kanununda düzenlenen faaliyetlerin yerine getirilmesi için gerekli durumlarda, 2942

²¹⁸ Yönetmeliğin tam metni için bkz. <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/09/20170921-1.htm>, Erişim tarihi, 09.04.2019.

²¹⁹ LEVİ, s. 127.

²²⁰ EKŞİ, s. 52.

²²¹ Kanunun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6446.doc, Erişim tarihi, 09.04.2019.

sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda²²² düzenlenen ilkeler ve kurallar doğrultusunda kamulaştırma yapılabileceği açık bir şekilde düzenlenmiştir. Kamulaştırma yapılabilmesi için alınması gereken kamu yararı kararının, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu (EPDK) tarafından verilen “*lüzum kararı*” ile sağlanacağı; bu kararın vesayet merci olan Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın onayıyla yürürlük kazanacağı ifade edilmiştir. Belirtmek gerekir ki elektrik üretimi, dağıtımı ve iletimi gibi çeşitli faaliyetleri yerine getiren veya getirecek olan tüzel kişilerinin kamulaştırma istemeleri durumunda, EPDK tarafından kamulaştırma kararı alınırsa, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından kamulaştırma işlemi yapılacaktır. Kamulaştırma bedelinin ise ilgili tüzel kişi tarafından ödenmesi gerekmektedir. Burada kamulaştırılmış olan taşınmazın mülkiyeti Hazineye geçmektedir. Kamulaştırma bedelini ödeyen tüzel kişiye ise yalnızca bu taşınmazı kullanma hakkı geçer. Tüzel kişilere sağlanan kullanım hakları, tüzel kişiye verilen lisansın ya da devletle yapılan sözleşmenin geçerlilik süresi ile sınırlıdır. Belirtmek gerekir ki eğer lisans sona ererse ya da iptal edilirse, bu durumda tüzel kişilere daha önce ödemiş oldukları kamulaştırma bedelleri geri ödenmez²²³.

E. Petrol Kanunu

6326 sayılı Petrol Kanunu'nda²²⁴ da yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimi konusunda önemli düzenlemeler getirilmiştir. Öncelikle belirtmek gerekir ki, söz konusu kanunun 6. maddesine göre petrol ile ilgili Devlet adına, izin, petrol arama ruhsatnamesi ve petrol işletme ruhsatnamesi alma hakkı, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığına (TPOA) aittir. Ortaklık bu hakkı bizzat kendisi kullanabilir ya da idaresine ve sermayesine egemen olduğu uzman kuruluşlar aracılığıyla yerine getirebilir veya bu yetkileri söz konusu kuruluşlara devredebilir.

Yine aynı Kanunun 6. maddesinin devamında, sermaye şirketlerine veya yabancı ülkelerin düzenlemelerine göre sermaye şirketi niteliğini haiz olan özel hukuka tabi tüzel kişilere izin verebilir ve arama ruhsatnamesi ile işletme ruhsatnamesi alma hakkı tanıyabilir. Ayrıca, yukarda saymış olduğumuz yabancı uyruklu tüzel kişilere,

²²² Kanunun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2942.pdf, Erişim tarihi, 09.04.2019.

²²³ EKŞİ, s. 70.

²²⁴ Kanunun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.6326.pdf, Erişim tarihi, 09.04.2019.

Türkiye'nin ekonomisine faydalı olması ve kuruluş amacına uygun olması kaydıyla Cumhurbaşkanı tarafından belge verilmesi mümkündür.

Kanunun 12. maddesinde önemli bir istisna getirilmiştir. Buna göre, yabancı devletlerin doğrudan doğruya veya dolaylı bir şekilde kontrolü altında etkili olabilecek miktarda ya da şekilde mali ilgi ve menfaati bulunan tüzel kişilerle yabancı devlet adına ya da yabancı bir devlet hesabına hareket eden kişilerin petrol hakkına sahip olması mümkün değildir. Bu kişiler petrol çıkarma faaliyetinde bulunamazlar. Dahası bu kişilerin, petrol çıkarmak için gerekli taşınır ve taşınmaz malları satın alamazlar, bu mallara sahip olmaları mümkün değildir. Hatta bu eşyalar üzerinde hak yahut menfaat tesis etmeleri de mümkün değildir. Bunun yanı sıra petrol çıkarmaya gerekli eklentilerin ya da bu eklentilerin onun bir bölümünü oluşturan tesisleri ve işletmeleri dahi kurmaları veya işletmeleri mümkündür. Söz konusu düzenlemelere Cumhurbaşkanı kararı ile istisna getirilmesi mümkündür.

6329 sayılı Petrol Kanunu'nun 87. maddesinde ise petrol hakkı sahibi olan kişilerin taşınmaz edinme hakları ele alınmıştır. Buna göre özel mülkiyette bulunan petrol çıkartılabilmesi için lüzum bulunan taşınmazın, taşınmaz sahibi ile anlaşma ya da devlet zoruyla kamulaştırma yolu ile petrol hakkı sahibi tarafından hak kazanılabilecektir. Eğer söz konusu taşınmazın sahibi yoksa bu taşınmaz arama ruhsatnamesine, işletme ruhsatnamesine ya da belgeye kaydedilmek suretiyle taşınmaz edinilebilir. Eğer yapılacak anlaşmaya dayalı kullanım hakkının süresi üç yılı aşıyorsa bu durumda taşınmazın sahibi, petrol hakkı sahibinin taşınmazı kamulaştırmasını talep edebilir. Bununla birlikte, petrol hakkı verilen kişiler doğrudan taşınmazın malikiyle de anlaşarak özel mülkiyetteki taşınmazın mülkiyetini kazanabilir. Fakat belirtmek gerekir ki yabancı tüzel kişinin petrol arama hakkına dayanarak taşınmaz edinme hakkına sahip olması, bu yabancı uyruklu tüzel kişilerin, o arsalarda bulunan petrol kaynaklarına da sahip olacağı anlamını taşımamaktadır²²⁵.

F. Petrol Piyasası Kanunu

5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 2. maddesine göre²²⁶, petrol ile ilgili; rafinaj, işleme, madeni yağ üretimi, depolama, üretilen ürünlerin iletimi, serbest kullanıcı ve

²²⁵ LEVİ, s. 59.

²²⁶ Kanunun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5015.doc, Erişim tarihi, 09.04.2019.

ihrakiye (“*liman ve havaalanlarındaki taşıtlara ücret karşılığı sağlanan akaryakıt*”²²⁷)) faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi ve yukarıda bahsedilen amaçlarla tesislerin kurulumu ya da bu tesislerin işletilmesi; akaryakıtların dağıtım, taşıma ve bayilik faaliyetlerinin yürütülmesi gibi işlemlerin gerçekleştirilebilmesi için lisans alınması zorunludur. Yukarıda bahsedilen lisansa dayanarak faaliyet gösterecek özel hukuk hükümlerine tabi tüzel kişilere Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Yine anılan Kanunun 3. maddesinde, Türk parasının değerini korumaya ilişkin düzenlemeler uyarınca, Türkiye’de petrol piyasasına ilişkin faaliyetler yürüten ve diğer devletlerin kanunlarına göre sermaye şirketi niteliğini haiz özel hukuk hükümlerine tabi olan tüzel kişiler, Türkiye’de gerçekleştirdikleri faaliyetler açısından Türkiye’de ikamet ediyor sayılmaktadırlar. Dolayısıyla söz konusu yabancı ülkelerin hukuk kuralları uyarınca sermaye şirketi niteliği taşıyan özel hukuk tüzel kişilerinin de lisans alması mümkündür²²⁸.

Kanunun 11. maddesinde ise lisans hakkına sahip olan kişilere ait petrol tesislerinin kurulması için zorunlu arsa, arazi ve binalara dair hak veya taşınmaz mülkiyeti kazanımları ele alınmıştır. Bu düzenlemede, mülkiyet haklarının kazanılmasıyla sınırlı aynı hakların kazanılması konusunda farklı düzenlemelerin getirildiği görülmektedir. Söz konusu maddenin ilk kısmında, kanunun kapsamında yer alan tesislerin kurulması için gerekli arsa, arazi ve binalara yönelik hak ve mülkiyet edinimlerinin öncelikle taşınmaz sahipleri ile anlaşma yoluyla yapılması gerektiği; fakat gerekli anlaşmanın sağlanamaması hallerinde mülkiyet kazanımlarının kamulaştırma yoluyla gerçekleştirilmesinin mümkün olduğu düzenlenmiştir. Böyle bir durumda kamulaştırmanın yapılması halinde taşınmazın mülkiyetinin Hazineye ait olacağı; kullanım hakkının ise lisans sahibi olan kişiye ait olacağı düzenlenmiştir²²⁹.

Bahsedilen maddenin ikinci kısmında ise, sınırlı aynı hakların kazanılması ve arazinin kiralanması suretiyle söz konusu işlemlerin yapılması konusu ele alınmıştır. Buna göre tüzel kişilerin, bedelinin söz konusu tüzel kişi tarafından ödenmesi ve kendi faaliyet alanları ile ilgili olmak şartıyla devletin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda, sınırlı aynı hak tesis edilmesini ve taşınmazların kendilerine kiralanmasını isteme hakları

²²⁷ http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=İHRAKİYE,
tarihi, 09.04.2019.

²²⁸ EKŞİ, s. 74.

²²⁹ ÇELİKEL /GELGEL, s.206.

vardır. EPDK tarafından bu isteğin kabulü halinde, ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak intifa hakkı, üst hakkı gibi irtifak hakları ya da taşınmazın uzun süreli olarak kiralanması EPDK tarafından gerçekleştirilir. Kurulun tespit ettiği ücretin taşınmazı devralan tüzel kişi tarafından ödenmesi gerekmektedir. Söz konusu kullanım hakları, petrol haklarına ilişkin lisans veya sözleşmenin geçerlilik süresi ile sınırlı şekilde yürürlükte kalacaktır²³⁰.

G. Özelleştirme Kanunu

4046 sayılı Özelleştirme Kanunu'nun²³¹ “*Yabancılar Gayrimenkul Satışı*” başlıklı 14. maddesinde yapılan düzenlemeye ile yabancıların taşınmaz edinme yetkisine yönelik yürürlükteki mevzuat hükümlerine, yani Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki düzenlemelere atıf yapılmıştır. Buna göre, bir özelleştirme kapsamında yapılacak yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere gayrimenkul satılması ve bu taşınmazların bu kişilere devri mütekabiliyet esasları çerçevesinde yürürlükteki Tapu Kanunu hükümlerine göre gerçekleştirilmelidir.

H. Endüstri Bölgeleri Kanunu

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'nun²³² temel amacının, yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerin tasarruflarını Türkiye’de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişinin artırılmasını sağlamak üzere endüstri bölgelerinin kurulması, yönetim ve işletilmesine ilişkin esasların düzenlenmesi olduğu görülmektedir. Kanuna göre, Bakanlığın tavsiyesi üzerine Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu tarafından belirlenen bölgelerde, Cumhurbaşkanı tarafından endüstri bölgelerinin kurulmasına izin verilmesi mümkündür; endüstri bölgesi olarak belirlenen alanların başka amaçlarla hiçbir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Yine söz Kanunun 4. maddesinin 2. fıkrası ile, endüstri bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arsa ve arazilerin yatırım için düşünülmesi durumunda bu arazilerin, yatırım faaliyetine tahsisi amacıyla kamulaştırılabilmesi için kolaylıklar getirilmiş ve yapılan kamulaştırmaların bedellerinin özel şahıs veya Ticaret Bakanlığı tarafından

²³⁰ EKŞİ, s. 75.

²³¹ Kanunun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4046.pdf, Erişim tarihi, 09.04.2019.

²³² Kanunun tam metni için bkz. www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4737.pdf, Erişim tarihi, 09.04.2019.

ödenmesi durumuna göre de yatırımcıların kamulaştırılan bu taşınmaz üzerinde bedelli veya bedelsiz olarak sınırlı ayni hak sahibi olabilmelerine imkan tanınmıştır.

Endüstri Bölgeleri Kanununda 5195 Sayılı Kanun’la önemli değişiklikler yapılmıştır. Buna göre söz konusu Kanunun 4. maddesinin (c) fıkrasında, çeşitli sanayi alanlarında yatırım yapacak yabancı uyruklu tüzel kişilerin başvurmaları halinde Cumhurbaşkanı, Ticaret Bakanlığı tarafından uygun görülen bölgeleri yatırım alanı olarak belirleyebilecektir. Bununla birlikte Ticaret Bakanlığının uygun görmesi durumunda Cumhurbaşkanı tarafından yatırım bölgesi olarak belirlenen taşınmazlarının bedellerini yatırımcıların karşılaması halinde kamulaştırılması mümkündür.





ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ÇEŞİTLİ SEKTÖRLERE

ETKİSİ

I. GENEL AÇIKLAMA

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinmesi ticari şirketlere oranla daha fazla gerçekleştirilmektedir. Türkiye’de taşınmaz iktisabında temel etkenler ve yabancıların tercih etmiş olduğu taşınmazların coğrafi konumları göz önünde bulundurulduğunda şu sebeplerin taşınmaz satımında etkin olduğu görülmektedir²³³:

- Türkiye’deki taşınmaz fiyatlarının, diğer ülkelere oranla çok daha ucuz olması ve Avrupa’da taşınmaz fiyatlarının aşırı yüksek olması,
- Türkiye’de yatırım yapmış olan Avrupa Birliği üyesi devletlerin emekli vatandaşları bakımından yaşamın ucuz olması; Avrupa’da zor geçimini sağlayan kişilerin Türkiye’de daha rahat geçimlerini sağlaması,
- Türkiye’deki iklim şartlarının Avrupa’nın sert karasal iklimine oranla, özellikle Ege ve Akdeniz gibi denize kıyısı olan bölgelerde daha yumuşak olması,
- Türkiye’nin çok eski çağlardan kalma tarihi ve kültürel zenginliğe sahip olması ve bitki ve hayvan farklılığı açısından zengin olması ve insanların hoşgörü ve misafirperverlik kültürüne sahip olmaları,
- Türkiye’nin AB üyesi devletlere, hava taşımacılığı ile yakın mesafede bulunması,
- Türkiye’nin uydu televizyon, internet, telefon gibi iletişim imkânlarının ucuz, yaygın ve gelişmiş olması.

Bakıldığında yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesi pek çok sektör üzerinde olumlu ve olumsuz olmak üzere pek çok etki yaratmaktadır. Bu etki yaratılan sektörlerin başında turizm sektörü bulunmaktadır. Yabancılar ülkeye döviz girmesinin önemli

²³³ UZUN, Bülent/YOMRALIOĞLU, Tahsin; Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan Ankara 2007, s. 3.

araçlarından birisidir. Bu yüzden turizm sektörünü ülkeye giren yabancılar canlandırmaktadır. Özellikle 1960’ların devamında Batı toplumlarında yaşanan emekli göçü kavramı orataya çıkmıştır ve tanım itibariyle; *“çalışma yaşamını sonlandırmış kişilerin kendi ülkesinin farklı bölgelerinde veya başka bir ülkeye tamamen veya kısmen yaşamak amacıyla göç etmesine”* denmektedir²³⁴.

Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinmesiyle birlikte gerek konut satışları gerekse bu bölgelere yerleşen yabancı uyruklu kişilerin yaptığı harcamalar bakımından pek çok olumlu etkisi bulunmaktadır. Fakat bu olumlu etkilerin yanı sıra pek çok olumsuz etki de ortaya çıkmaktadır. Esasında yabancıların taşınmaz edinmelerinin turizme etkileri, diğer pek çok sektörün de olumlu ve olumsuz şekillerde etkilenmesine neden olmaktadır. Turizmle bağlantılı olarak, eğitim, tarım, ulaşım, hizmet, sanayii sektörü gibi pek çok sektör de etkilenmektedir. Ayrıca bu sektörlerin etkilenmesinin sonucunda çevresel ve sosyo-kültürel pek çok etkinin de ortaya çıktığı görülmektedir. Bu bölümde ayrıntılı bir şekilde yabancıların mülk edinimlerinin öncelikle turizme etkisi ayrıntılı bir şekilde ele alınacak; bunun yanı sıra turizmle bağlantılı olarak diğer tarım, inşaat, hizmet ve sanayii sektörlerine etkilerine değinilecek ve bütün bu sektörlerin haricinde çevresel ve sosyo-ekonomik etkilerden bahsedilip çalışma tamamlanacaktır.

II. TURİZM SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

Turizm kavramının gün geçtikçe anlam değişikliğine uğradığını söylemek mümkündür. Özellikle dünyada yaşanan sosyal, ekonomik ve toplumsal değişimlerin de etkisi ile turizm *‘dinlenmek, görmek ve tanımak gibi amaçlarla yapılan gezi’* anlamına gelmeye başlamıştır. Bu türden amaçlarla gezme fiilini gerçekleştiren kişilere de *“turist”* denildiği görülmektedir. Dünyada yaşanan küreselleşme hareketleri ve teknolojik ilerlemenin artması turistlerin yaptıkları tek seferlik ziyaretlerin sayısının artmasına ve hatta uzun süreli ziyaret formatına dönüştürmeye başlamış; bu kapsamda çıkmasına turistlerin kalıcı olarak ülkede yerleşmesine neden olarak *“yerleşik yabancı”* kavramının ortaya çıkmasına neden olmuştur²³⁵. Buna ek olarak yukarıda tanımlanan emekli göçü hareketleri de yabancıların Türkiye’de turizm nedeni ile taşınmaz edinmeleri hususunda 1980’lerin ortalarından sonra ortaya çıkmıştır²³⁶.

²³⁴ AVCI, Mehmet/AVCI, Umut/ŞAHİN Füsün; “Sosyal ve Ekonomik Yönüyle Fethiye’ye Uluslararası Yabancı Göçü” Fethiye Ticaret Odası, Ocak 2018, s. 24.

²³⁵ ATALAY, s. 3.

²³⁶ AVCI/AVCI/ŞAHİN, s.26,

Turizmin yalnızca bir ekonomik faaliyet olmadığı, aynı şekilde sosyo-kültürel, siyasal ve çevresel boyutları bulunan ve toplumun sosyal yapısını da etkileyen bir alan olduğu unutulmamalıdır. Bu yüzden, turizmin sadece ekonomik ve maddi anlamda gelir getiren ve ülkeye döviz kazandıran bir sektör olmasının yanı sıra sosyal ve kültürel anlamda ekonomik nitelik taşımayan bir konu olduğu göz önünde bulundurulmalıdır²³⁷. Her ne kadar turizm pek çok konuyu etkilese de burada asıl değinilmesi gereken nokta yabancıların taşınmaz edinmesinin turizme etkilerinin neler olduğudur.

Yapılan çalışmalarda 2005 yılından bu yana Türkiye’de taşınmaz satışı bakımından yabancı yatırımcıların yoğun bir ilgiye sahip olduğu görülmektedir. Örneğin, TÜİK verilerine göre “2013 yılında 12181 adet konut” yabancılara satılmışken, 2014 yılındaki yabancılara satılan konut sayısı “18959 adet, 2015 yılında 22830 adet, 2016 yılında ise bu rakam 18189” olmuştur²³⁸. Özellikle Amerika’da gerçekleşen konut satışına dayalı olarak ortaya çıkan ekonomik kriz, Türkiye gibi yüksek kâr yapılabilecek devletlerde taşınmaz sektörüne yabancı yatırımcıların yönelmesine neden olmuştur²³⁹. Türkiye’de taşınmaz satımının yabancılar bakımından cazip olmasının nedeninin Türkiye’nin sahip olduğu stratejik konum olarak ifade etmek mümkündür. Üç kıtayı birbirine bağlayan Türkiye’de liberal ekonomik anlayışın da ortaya çıkmasıyla birlikte özellikle yabancı şirketler açısından cazip bir ortam bulunduğu görülmektedir²⁴⁰. Bireysel anlamda yabancılar bakımından bakıldığında, Türkiye’de taşınmaz fiyatlarının diğer devletlere oranla daha düşük olması ve ülkedeki gelir düzeyinde artışın yaşanmış olması ile coğrafi konum ve iletişim imkânları açısından geniş imkânların olması yabancı kişilerin gayrimenkul sektörüne yoğunlaşmasına neden olduğu görülmektedir. Hazine ve Maliye Bakanlığının verilerinde uluslararası doğrudan yatırım girişleri konusunda ortaya konulan araştırmalarda taşınmaz satışı sektöründe gerçekleştirilen yatırımlar sayesinde ve 2012 yılında 6302 sayılı Kanunun da yürürlüğe girmesiyle birlikte hızlı bir ivme yaşanmıştır²⁴¹.

²³⁷ AYCI, Ali; Türk Turizm Pazarının Geliştirilmesinde İkinci Konut ve Ev Pansiyonculuğundan Yararlanılması Yollarının Araştırılması, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2004, s. 27.

²³⁸ CANDAN/OKTAY, s. 653.

²³⁹ GÖZ, Devlet/BAL, Harun; Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları ve Türkiye, Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, C. 19, S. 2, Adana 2010, s. 460.

²⁴⁰ UZUN/YOMRALIOĞLU, s. 5.

²⁴¹ CANDAN/OKTAY, s. 650.

Yabancıların taşınmaz edinimi konusunda özellikle tarım ve turizm konularına ilgi gösterdiklerini söylemek mümkündür. Özellikle turizme ilginin bir sonucu olarak konut ve villa satışlarında büyük artışlar yaşanmış olup; daha yüksek kazanç sağlamak amacıyla otel veya pansiyon olarak kullanılan turizm altyapısı yabancılara satılmak üzere konutlara dönüştürülmektedir. Yabancılar sadece emekliliklerini geçirmek için değil, aynı zamanda yatırım amaçlı olarak da taşınmaz iktisap etmektedirler. Bununla birlikte, kayıt altına alınamayan turizm etkinlikleri de gerçekleştirmeleri sebebiyle, yerel halkın turizmden elde ettiği gelirlerinin azalmasına neden olmuşlardır. Burada becerili turizm işgücünün yerini konut bakımı ve temizlik gibi ikincil nitelikte işlerin aldığını söylemek mümkündür. Yine bu gelişmelerin, bölge halklarının mülksüzleştirilmesine ve yetenekli turizm işgücünün kaybolmasına ve bölgelerdeki Türklerin turizm bölgelerinden ayrılmasına neden olduğunu ifade etmek gerekir. Aynı şekilde kıyı şeridinde yer alan konutlara olan talebin, konut fiyatlarının aşırı artmasına neden olduğu ve buralarda Türk vatandaşlarının taşınmaz edinmelerinin çok güç olduğunu da belirtmek gerekir²⁴².

Türkiye’de yerleşen yabancı uyruklu kişilerin çoğunun Türkiye’nin Avrupa Birliği üyesi olmasını istediği görülmektedir²⁴³. Özellikle 2003 ve sonrasında yaşanan dönemde yabancıların taşınmaz iktisabında yaşanan gelişmelerin Türkiye’nin AB’ye üyelik sürecine önemli katkısının olduğunu söylemek mümkündür. Türkiye’de ikamet eden yabancıların sürekli turizm potansiyeli meydana getirdiklerinin vurgulanması gerekir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) verilerine göre Türkiye kıyılarındaki illerde, turistik merkezlerde mülk edinen İngiltere, İrlanda, Almanya, Danimarka, İsveç gibi ülkelerin vatandaşlarının sayısı giderek artmaktadır²⁴⁴. Fakat taşınmaz iktisap eden ve kiralayan yabancı uyruklu kişilerin turizm yatırımlarının olumsuz etkilenmesine neden olduğunu söylemek de mümkündür. Fakat yaşlı ve Türkiye’de ikamet eden yabancıların özellikle sağlık turizmi ile termal turizmüne yoğun talepleri sayesinde bu tesislerin kapasite kullanım oranlarının artırılması ve bazı şehirlerde yeni sağlık konusunda işletmelerin oluşturulması ve hizmetteki kalitenin yükseltilmesini sağladığını ifade etmek

²⁴² KÖKTÜRK, Erdal; Türkiye’de Yabancılara Taşınmaz Mal Satışı, HKM Jeodezi, Jeoinformasyon Ve Arazi Yönetimi Dergisi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2006, C. 94, S. 1, s. 34.

²⁴³ TANRIVERMİŞ, Harun/ÖNDAĞ, Mehmet Oğuz; “Türkiye’de Yaşayan ve Taşınmaz Edinen Yabancıların Uyruklularına Göre Sayıları, Profillere, Beklentilere Ve Sorunlarının Değerlendirilmesi”, Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi, Ankara 2013, s. 130.

²⁴⁴ BALKIR, Canan/KIRKULAK ULUDAĞ, Berna; “Antalya’da Yaşayan Yerleşik Yabancı Emekli Göçlerin Yerel Ekonomiye Etkisi”, Türkiye ve Yeni Uluslararası Göçler, Ankara 2014, s.7.

gerekir. Türkiye’de kiři başına dūřen sağlık harcamaları dūřük olduğu için, Türkiye’de yerleşik bulunan yabancı kişilerin yakınları ve arkadaş çevreleri aracılığıyla tatil ve sağlık hizmetlerinin tanıtılmasında büyük rol oynadıkları görülmektedir. Yabancıların taşınmaz edinimlerinin artması ile ülkede durgunluk yaşayan taşınmaz piyasalarına büyük oranda nakit akışı yaşandığı için, bu durum yeni inşaatların yapımını teşvik etmiştir. Ayrıca imar verilmiş ve altyapıya sahip arsa üretimi, inşaat malzemesi satışı ile dekorasyon ve iç mimarlık hizmetleri konularında faaliyet hacminin artarak piyasada canlanma yaşanmasını sağlamaktadır. Fakat Türkiye’de ikamet eden yabancı uyruklu kişiler genellikle yaşlı emekli kişilerden oluşması, bu kişilerin kiři başı sahip oldukları harcama seviyelerinin de düşük olması, yabancıların ekonomik konularda üretmeye yönelik alanlara yönelmemeleri, bu kişilerin yurtiçi ve dışında sahip oldukları taşınmazlarının kira gelirleri ve emeklilik maaşları sayesinde geçimlerini sağlayabilmeleri yabancıların taşınmaz ediniminin olumsuz etkileridir²⁴⁵.

Türkiye’de yabancı uyruklu kişilere konut satışlarında artışın yaşanmasının gerek turizme gerekse yöre halkının sosyo-ekonomik yapısında negatif etkiler doğurduğu ifade edilmektedir. Bu olumsuzlukların giderilmesi ya da azaltılması amacıyla çalışmalar yapılması gerektiği açıktır. Öncelikle yabancılara konut satışına ilişkin kanuni yaptırımlar getirilerek yabancılara yapılan taşınmaz satışlarının denetim altına alınması gerekmektedir. Daha sonra yabancılara taşınmaz satışlarında sınırlamanın genişletilmesi ve taşınmaz sahibi olan yabancıları ise sahip oldukları taşınmazları amaç dışı kullanımlarını önlemeye yönelik sınırlamalara gidilmesi gerekir. Ayrıca bu konuda gerekli denetimlerin yapılması için kontrol birimlerinin oluşturulması ve yabancılara satılan taşınmazların denetimi sıkı bir şekilde yapılmalı ve bunların kullanım amaçları doğru bir şekilde tespit edilmelidir. Yine satılması planlanan konutların imar planlarının gerekli kontrollerinin yapılması ve iki buçuk hektar olarak belirlenen tek bir yabancıya satılabilecek olan miktarın son düzenlemelerle kişi başı 30 hektara çıkarılan bu hakkın yeniden hesaplanarak düşürülmesi gerekmektedir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’de konut iktisabının ekonomik anlamda pozitif etkilerinin olmasına karşın, bazı negatif etkilerinin de bulunduğu g r lmektedir²⁴⁶.

²⁴⁵ TANRIVERMİş, Harun/ NDAĞ, Mehmet Oğuz; “Türkiye’de Yaşayan ve Taşınmaz Edinen Yabancıların Uyruklularına Göre Sayıları, Profillere, Beklentilere Ve Sorunlarının Değerlendirilmesi”, Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi, Ankara 2013, s. 130.

²⁴⁶ HAKAN/OKTAY, s. 650.

Özellikle yabancıların konut iktisabı sebebiyle o bölgedeki konut ve işyeri fiyatlarında artış yaşanması, bunun yanı sıra ev ve konut kiralalarının yükselmesi, buna bağlı olarak da, yabancılara oranla ekonomik gücü daha düşük olan yerel halkın gerek konut ve işyeri satın alması gerekse bu yerleri kiralama konusunda güçlükler yaşayacağı bir gerçektir. Ayrıca bu bölgelerde genel anlamda hayat pahalılığının ciddi şekilde artacağını söylemek de mümkündür²⁴⁷. Yine belirtmek gerekir ki yabancıların konut iktisap ettikleri bölgelerdeki hayat standartlarında artma yaşanmasına karşın, pahalılığın artması ve bu durumun sonucunda da gelir seviyesi düşük olan yerel halkın ekonomik anlamda zorluklar yaşadığını belirtmek gerekir. Yine seyahat acentaları ve konaklama konusunda faaliyet gösteren işletmelerinin yabancıların konut edinimlerinin artmasından dolayı zarar etmişlerdir²⁴⁸.

Yabancıların taşınmaz edinimlerinin bir diğer olumsuz ekonomik etkisi de, turizm altyapısının değişime uğrayarak ikinci konut satımları için ayrılmaya başlanmasıdır. Turizme vurulan ağır bir darbe olarak nitelendirilecek bu etki yüzünden yabancılar özellikle villa gibi konut turizmine yönelmekte ve bu durum da yabancıların kayıtsız turizm faaliyetlerine gerçekleştirmelerine neden olmaktadır. Yine belirtmek gerekir ki, uluslararası büyük çaplı emlak şirketlerinin söz konusu haksız kazancı ortaya koydukları emlak pazarlama stratejileri aracılığıyla desteklemektedirler²⁴⁹.

Bütün bu olumsuzluklarla mücadele adına yabancılara konut satışı yapan komisyoncu firmalara yönelik getirilecek vergi miktarının arttırılması ve yabancılardan sahip oldukları konutlar için tahsil edilen konut vergisi oranının yükseltilmesi, yabancıların taşınmaz ediniminde caydırıcı bir etki yaratabilir. Bununla birlikte turizm politikalarının belirlenmesinde, yabancıların taşınmaz edinimleri konusunun ele alınması ve bu konuda gereken tedbirlerin alınarak uygulamaya geçilmesi gerekmektedir. Özellikle turizm bölgelerinde, bu bölgelerin yakınlarında yapılan ya da yapılacak olan yabancı konutlar sıkı bir şekilde denetlenmeli ve buralarda yabancıların konut almaları ya engellenmeli ya da azaltılmalıdır. Bütün bunların yanı sıra, yerel halk ve söz konusu

²⁴⁷ ÇAVUŞ, Şenol/ÇOLAKOĞLU, Osman Eralp; Kuşadası ve Didim’de Yaşayan Halkın Yabancıların Gayrimenkul Edinmelerine Yönelik Tutumu ve Yabancı Gayrimenkul Sahipliğinin Turizme Etkilerini Algılaması ve Değerlendirmesi, TÜBİTAK 1001 Araştırma Projesi, 2008, s. 16.

²⁴⁸ CANDAN/OKTAY, s. 650.

²⁴⁹ GÖRER TAMER, Nilgün/ERDOĞANARAS, Fatma/YÜKSEL, Ülkü/GÜZEY, Özlem; Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Niceliksel, Niteliksel Boyutları ve Mekânsal Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme, Memleket Siyaset Yönetim, C. 5, S. 12, Ankara 2010, s. 137.

durumdan ticari kazanç elde eden kesimlerin, seminer, konferans, alan çalışmaları tarzında çeşitli suretlerle konut satışlarının bölgeye ve turizme doğurduğu olumsuzluklar hakkında bilinçlendirilmelidir²⁵⁰.

III. YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNİN EKONOMİYE ETKİLERİ

Türkiye’de yerleşik durumda bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerin yerel ekonomiye etkilerine bakıldığında bu konuda yapılan araştırmalarda en fazla Avrupa ülkeleri vatandaşlarının yerleşerek taşınmaz mülkiyeti edindiği görülmektedir. Ortadoğu ve Afrika ülkeleri ile Bağımsız Devletler Topluluğu ülkelerinden Türkiye’ye gelen kişilerin daha çok eğitim amaçlı Türkiye’de bulunduğu görülmektedir. Bu kişilerin eğitim için bulunduğu bölgelerde eğitimle alakalı tanıtımların artırılması ve söz konusu bölgelerde eğitim kurum ve içeriklerinin geliştirilmesi bu bölgelere yönelik talebi artırarak bu bölgelerin yerel ekonomisi olumlu bir şekilde etkilenecektir²⁵¹.

Türkiye’de ikamet eden yabancıların yerleştikleri alanlarda ekonomik anlamda önemli katkı sağladıkları genel anlamda kabul görmektedir. Fakat belirtmek gerekir ki, bu kişilerin ekonomik anlamda gelir düzeyi yüksek yabancılar sebebiyle özellikle konut ve işyeri satış ve kira fiyatları konusunda yaşam pahalılığının ortaya çıkması, bu tür durumların da yerel halkla yabancılar arasında ekonomik sıkıntılara dayanan sosyal huzursuzluk ortamı meydana getireceği ifade edilmelidir. Bütün bu olumsuzluklara ek olarak, özellikle kıyı bölgelerinde giderek artan konut talepleri sebebiyle meydana gelen arazisi ihtiyacını karşılamak için pek çok tarım arazisinin imara açılarak, bölgede çarpık şehirleşme gibi olumsuzluklar ortaya çıkmaktadır. Ayrıca taşınmaz iktisap ettikleri bölgeye yerleşmiş olan yabancılar, belli bölgelerde yoğunlaşmaya başlamış; bu yoğunlaşma sonucunda yerel kültür ve değerlerin zarar görme riski her geçen gün artmış bulunmaktadır. Yani zayıf nitelikteki yerel kültür öğelerinin asimilasyona uğramasının yolu açılmıştır²⁵².

Türkiye’de yerleşen yabancıların özellikle Ortadoğu ve Afrika ülkelerinden gelen kişilerin, taşınmazları kiralamayı tercih ettikleri görülmekteyken, Avrupa ülkelerinden

²⁵⁰ ÖZTÜRK/AKDU/AKASYA AKDU, s. 19.

²⁵¹ ATALAY, Işıl; Yerleşik Yabancıların Yerel Ekonomiye Etkisi: Alanya Örneği, Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Alanya 2018, s. 71.

²⁵² CANDAN/OKTAY, s. 659.

gelen kişilerin taşınmaz edinmeyi tercih ettikleri görülmektedir. Bunun nedenini para birimlerinin değerliliğinin belirlediği makul bir nedendir. Bu nedenle Ortadoğu ve Afrika ülkelerinden gelen yabancıların düşük bedelli kiralari tercih ettiği; Avrupa'dan gelen yabancıların ise daha lüks ve pahalı konutları satın aldığı ya da kiraladığı görülmektedir. Ancak son dönemlerde artan huzur ve refah ortamının etkisi, Türkiye'nin turizm tanıtım alanında yaptığı reklam çalışmaları ve Ortadoğu ülkelerinde yayınlanana Türk dizilerinin de etkisiyle Arap ülkelerinin vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinme oranları artmıştır. Buna göre yabancılar taşınmaz satımı veya kiralama işlemi gerçekleştiren işletmelerin genellikle Avrupa'dan gelen kişilerin taleplerini göz önünde bulundurarak, söz konusu bölgelerdeki konut satış ve kira bedellerinin artmasına ve yerel halkın bu durumda daha pahalıya konut kiralama ya da taşınmaz almak zorunda kalmasına neden olacağı söylenebilir²⁵³.

Türkiye'ye gelen ve taşınmaz alan yabancıların yarısının 40 yaş ve üstü kişiler olduğu göz önünde bulundurulduğunda, diğer yarısının da özellikle eğitim ve yatırım amacıyla Türkiye'ye yerleşmiş kişiler olduğu görülmektedir. Çeşitli çalışmalardan anlaşıldığı kadarıyla²⁵⁴ bu kişilerin özellikle iş ve yatırım amaçlı amacıyla gelenlerin sayısının, yabancıların taşınmaz edinimi bakımından iyi bir örnek oluşturan Alanya'ya çok düşük düzeyde geldikleri görülmektedir. Bu bakımdan özellikle Türkiye'ye gelen genç nüfusun yatırım yapmasını sağlamaya yönelik tedbirler alınırsa, bu durum bu bölgelerdeki yerel ekonominin kalkınmasına pozitif katkı sağlayabilecektir. Bununla birlikte özellikle emeklilik süresince Türkiye'ye gelen ve yerleşen kişilerin yatırımdan ziyade dinlenmek için Türkiye'de taşınmaz edindiği düşünüldüğünde, bu yaşlı kesimin daha çok taşınmaz satın aldığı ve tamamıyla ülkeye yerleşmeyi amaçladığı ve yaş arttıkça mülke ödenen bedelin arttığı göz önünde bulundurulduğunda, taşınmaz fiyatlarının artmasına neden olacakları açıktır.

Yapılan araştırmalardan anlaşıldığı üzere²⁵⁵, Türkiye'de taşınmaz edinen veya kiralayan yabancı uyruklu kişilerin büyük bir kısmı Avrupa veya diğer kıtalarda yaşayan kendi ülkelerinin orta gelire sahip grubunu oluşturan bireyler olduğu görülmektedir. Yüksek gelirli yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinme konusunda daha az istekli olduğu ve genellikle dönemsel tatil amacıyla ülkeye geldiği görülmektedir.

²⁵³ ATALAY, s. 72.

²⁵⁴ ATALAY, s. 73.

²⁵⁵ ATALAY, s. 73-74.

Buradan çıkartılan sonuca göre, esasında kendi ülkelerinin orta gelirli vatandaşları olan yabancı uyruklu kişiler Türkiye’de çok fazla harcama yapmamakta; dolayısıyla yerel ekonominin kalkındırılmasında çok da etkili olmamaktadırlar.

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin getirilen kanunların gerekçelerinde, temel amacın ülkeye sermaye girişinin sağlanarak ekonomik kazancın artırılması olarak ifade edilmektedir. Fakat belirtmek gerekir ki, yabancıların genellikle belli şehir merkezlerinde konut edindikleri görülmektedir. Bu durum büyük ölçekli ve stratejik özelliğe sahip bölgelerin uzun vadede düşünüldüğünde ekonomik kazançtan ziyade daha çok zarara neden olabilecektir. Bu kapsamda ekonomik kazanç sağlanmak isteniyorsa birtakım önlemlerin alınması ve bu tedbirlerin uygulamaya dökülmesi gerekmektedir. Örneğin, getirilecek düzenlemelerle yabancı uyruklu gerçek ya da tüzel kişilerin büyük çaplı tarım arazilerini iktisabının kısıtlanması ve arazilerin satışı esnasında getirilecek sınırlamalar ile verilen arazinin belli bir süre içinde işlenerek ürün üretilip iç pazara ürün sağlamaması halinde ellerinden alınacağı şartı getirilebilir. Diğer bir örnek olarak yabancılara taşınmazların tamamen satılarak mülkiyetinin devri yerine o taşınmaz üzerinde üretim yapılmasını sağlamaya yönelik kullanım haklarının verilmesine yönelik bir düzenleme getirilmesi mümkündür. Bu düzenlemeler sayesinde yabancılara mülkiyet hakkı devredilmeksizin üretime ve ekonomiye katkı sağlanması mümkün olabilecektir²⁵⁶.

IV. TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN SOSYO-EKONOMİK VE KÜLTÜREL ALANDAKİ ETKİLERİ

Yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimiyle ilgili olarak sosyo-kültürel etkileri ele alınırken “kültürel güçlülük” kavramına değinilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, batılı bakış açısı daha güçlü kabul edilirken, Üçüncü Dünya ülkelerinin tutum ve davranışlarının ise daha zayıf olduğuna dair bir görüş ileri sürülmekte; bu kapsamda batılı bakış açısının yerel kültürü asimile edebileceği ifade edilmektedir. Diğer bir bakış açısıyla bireylerde yaşanan bu tarz kültür değişimlerinin, zorunlu şekilde ortaya çıkan kültür değişimi şeklinde adlandırılması mümkündür²⁵⁷. Fakat belirtmek gerekir ki, kültürel yönden daha pozitif etkilerinin olabileceği yönünde de bazı görüşler ileri sürülmektedir. Bu görüşlere göre, yabancılara taşınmaz satışları sayesinde eski binalar

²⁵⁶ KURTOĞLU, Tuğçe Elif, Yabancıların Mülk Edinme Faaliyetlerinin Türkiye’nin Güvenliğine Etkilerinin Analizi ve Bu Etkilere Yönelik Metodolojik Bir Çalışma, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007, s. 150.

²⁵⁷ BALTAÇI, s. 49.

değerleri azalmaksızın daha modern hale getirilecek ve bu binaların cazibesi artacak, yabancı uyruklu kişilerle bölgesel halk arasında kurulan bu etkileşimle birlikte farklı kültürler birbiriyle tanışmış olacak ve bu kültürlerin daha iyi anlaşılması sağlanacak ve bu sayede yerel kültür daha fazla önem kazanarak yerel halkın sahip olduğu kültürel değerleri ile ilgili bilgilenmeleri sağlanacaktır²⁵⁸.

Sosyo-kültürel açıdan yabancıların taşınmaz edinmesinin olumsuz etkilerine bakıldığında, özellikle söz konusu bölgelerdeki tarihi ve kültürel değerlerin ticari amaçlarla kullanılmaya başlanmasının bölgedeki yerel halkta bu değerlere karşı ilgisizlik yarattığı söylenebilir²⁵⁹. Bununlar birlikte söz konusu geleneksel değerler ve sanat ve müzik gibi toplumun özüne ait olan değerler eğer bölge halkı tarafından da korunamaz duruma düşerse, söz konusu değerler üstündeki kontrolün zaman içinde kaybedileceğini söylemek mümkündür²⁶⁰. Diğer bir olumsuz etki ise, hem ekonomik hem de eğitim düzeyi daha yüksek seviyede olan yabancılarla daha düşük eğitim düzeyine sahip yerel halk arasında uyumsuzluk gibi çeşitli sosyal sorunların meydana gelmesi mümkündür²⁶¹. Bütün bunlara ek olarak özellikle ikinci konut satışı bağlamında yabancı uyruklulara gayrimenkul satışlarının arttığı turizm alanlarında meydana gelen arsa gereksinimini gidermek için verimli tarım bölgelerinin imara ve buna dayalı olarak inşaata açılması büyük çevresel problemlerin doğmasına sebep olabilecektir. Benzer şekilde plansız ve düzensiz bir şekilde gerçekleşecek olan kentleşme sonucunda başka negatif sosyal problem çıkma potansiyelini arttıracaktır²⁶².

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’de taşınmaz ediniminde artışların yaşanmasından dolayı, ülkedeki toplumsal yapıda ve hayat şartlarında değişiklikler yaşanmış; özellikle de yabancıların yoğun bir şekilde taşınmaz iktisap ettikleri alanlarda pek çok faaliyet yabancılarla yönelik hale gelmiştir. Örneğin, evlerin imar planları, alışveriş merkezleri, şehirlerde bulunan sosyal tesisler, yerel gazete, dergi ve televizyon ve radyo yayıncılığı gibi pek çok konuda yabancıların istekleri ve ihtiyaçları doğrultusunda düzenlenmeye başlanmış; bu durum yerel halkın geri plana atılmasına neden olmuştur²⁶³.

²⁵⁸ CANDAN/OKTAY, s. 657.

²⁵⁹ KOZAK, Metin/DUMAN Teoman; İkinci Konutların Turizm Sektörüne Kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği, Doğu Üniversitesi Dergisi, İzmir 2011, C. 12, S. 2, s. 231.

²⁶⁰ CANDAN/OKTAY, s. 657.

²⁶¹ CANDAN/OKTAY, s. 658.

²⁶² BALTACI, s. 69.

²⁶³ KURTOĞLU, s. 151.

V. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN ÇEVRESEL ETKİLERİ

Yabancılara yapılan taşınmaz satışının, bu bölgelerde bulunan doğal zenginlikler açısından önemli etkileri vardır. Özellikle turizm bakımından öneme sahip bölgelerde bulunan doğal güzelliklerin milletlerarası andlaşmalarla korunarak teminat altına alınarak özel çevre koruma alanlarına dönüştürülmesinin sonucu olarak bu alanlarda yabancılara taşınmaz satışı pek mümkün görünmemektedir²⁶⁴.

Belirtmek gerekir ki 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 7 ve 8. fıkralarında getirilen düzenlemeye göre, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği sebebiyle koruma altına alınan hassas bölgelerde ve stratejik öneme sahip alanlarda kamu yararı açısından ve ülke güvenliği bakımından yabancı uyruklu gerçek ya da tüzel kişilere taşınmaz satımının kısıtlanması gerekmektedir. Yine ayrıca özel çevre koruma alanlarında gerçekleştirilen taşınmaz inşaatlarının ve satımlarının durdurulması gerekmektedir²⁶⁵. Özel koruma alanlarındaki yapılaşmanın kontrolü için çıkartılan 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ile, bu alanlarda yer alan çevre değerlerini korumak ve mevcut çevre sorunlarını gidermek için tüm tedbirleri almak, bu alanların koruma ve kullanma esaslarını belirlemek, imar planlarını yapmak, mevcut her ölçekteki plan ve plan kararlarını revize etmek ve üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı kurulmuştur. Fakat bu kuruma rağmen ruhsatsız ve ruhsata ve plana aykırı yapılaşmalar yapılması özel koruma alanlarını tehlikeye atmaktadır²⁶⁶. Ne yazık ki, konut talebine dayalı yeni inşaat alanlarının oluşturulmasına yönelik baskı, önemli doğa yaşam alanlarının yer aldığı ekosistemi hassas olan bölgelerde devam etmektedir. Bu durum ise ülke menfaatlerinin aksine ağır bir ekonomik kayba neden olmaktadır²⁶⁷.

VI. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN TARIM SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

Yabancılara taşınmaz satımının artması ile tarım alanları üzerinde artık tarımsal faaliyetlerden ziyade inşaat yapılacak arsa rantının başladığı görülmektedir. Bu durum

²⁶⁴ GÖRER TAMER/ERDOĞANARAS/YÜKSEL/GÜZEY, s. 135.

²⁶⁵ GÖRER TAMER/ERDOĞANARAS/YÜKSEL/GÜZEY, s. 136.

²⁶⁶ <https://emlakkulisi.com/guncel/ozel-cevre-koruma-bolgelerindeki-yapilasma/297304>, Erişim Tarihi, 01.05.2019.

²⁶⁷ GÖRER TAMER/ERDOĞANARAS/YÜKSEL/GÜZEY, s. 136.

doğal olarak üreticilerin hızlı bir şekilde tarım yapmaktan vazgeçmesine neden olmaktadır. Tarım arazileri üzerinde yaşanan kentleşme ve konut üretimi yönündeki baskının neticesi olarak, zaten az olan tarımsal alanların amacının dışında kullanılması, kaynakların israfına ve önemli toprak kayıplarına neden olmaktadır. Belirtmek gerekir ki, bugün itibarıyla Türkiye’de uluslararası emlak piyasası, özellikle kıyı kesimlerinde yaşanan kentsel dönüşüm hareketlerini yönlendiren temel bir kuvvet konumundadır²⁶⁸.

Günümüzde ülke topraklarının verimsiz bir şekilde kullanılmasının altında yatan temel etkenlere bakıldığında, öncelikle yabancıların ilk etapta turizm olmak üzere tarım sektörü ile sanayi sektörü bakımından önemli yerleşim bölgelerine meyletmesinin önüne engel konulmamasıdır. Bununla birlikte özel koruma bölgelerinde gerçekleştirilen satışların görmezden gelinmesi ve konut tarzlarında orantısız bir serbesti tanınması da tarım alanlarının israf edilmesine yol açmıştır. Esasında gerek sayısal gerekse bölgesel şekilde gerçekleştirilen sınırlamalar ile birlikte, çevresel özelliklere dayalı olarak yapılan satışların da aynı şekilde yönlendirilmesi, sınırlandırılması ve yasaklanması gerektiğinin ifade edilmesi mümkündür. Dahası söz konusu süreçte, imar planlarının da piyasa için gerekli arsayı sağlayan bir araç olmaktan çıkartılması sağlanmalı ve yalnızca talebin yönlendirilmesinde, düzenleyici etki ve sınırlayıcı güç olarak kullanmak gerekmektedir²⁶⁹.

Sahip olduğu doğal ve kültürel çekicilikleriyle birlikte geçmişte tarım alanında büyük öneme sahip olan pek çok bölgede, özellikle turizm yatırımlarının artması ve turistik hareketlerin hız kazanmasının neticesi olarak, pek çok turizm bölgesine gerek yerli gerekse yabancı göçü yaşanmış ve bu bölgeler hızlı şekilde kentleşmeye başlamıştır. Bu süreç söz konusu tarım kentlerinin, turizm kenti kimliğine bürünmesine neden olmuştur. Bu bölgelerde eskiden nüfusun büyük bölümünün tarım sektöründe çalışmasına karşın bu süreç sonunda turizm sektörünün gelişmesi ve yapılan yatırımların ve yabancı taşınmaz ediniminin artması sonucunda turizm sektörü önemli bir konum kazanmıştır²⁷⁰.

²⁶⁸ KURTULUŞ, Hatice; Turizm Bölgelerinde ‘Kıyısız Kentleşme’ ve Uluslararası Göçlerde Yeni Boyutlar: Muğla Kıyılarındaki Avrupalı Sakinleri, Planlama, Siyaset ve Siyasalar 6. Türkiye Şehircilik Kongresi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir 2006, s. 28.

²⁶⁹ GÖRER TAMER/ERDOĞANARAS/YÜKSEL/GÜZEY, s. 138.

²⁷⁰ BALTACI, s. 32.

VII. TÜRKİYE'DE YABANCILARIN MÜLK EDİNİMİNİN İNŞAAT SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

Türkiye ekonomisinde inşaat sektörü, hem bir öncü gösterge hem de ekonominin büyümesinde bir itici güç rolü oynuyor. Son dönemlerde yaşanan yavaşlama dışında inşaat sektörü yüksek bir büyüme temposuna sahip olmuştur²⁷¹. Bu temponun yükselmesinde Türkiye’de ikamet eden ve Türkiye’de yatırım yapan yabancıların mülk edinme oranlarında yaşanan artışın etkisi yadsınamaz.

TÜİK verilerine göre, 2017 yılında yabancılara satılan konut sayısı 22.234 iken; 2018 yılında 39.663’tür²⁷². Bu verilerden de anlaşılacağı üzere yabancılara yapılan konut satışında büyük bir artış yaşanmıştır. Yabancılara gayrimenkul ve konut satışının artmasının bir sonucu olarak Türkiye’de inşaat sektörü de bu durumdan olumlu şekilde etkilenmiştir²⁷³. Türkiye’de yabancıların taşınmaz iktisabında yaşanan artış üzerindeki bazı önemli etkenlerin şu şekilde sıralanması mümkündür²⁷⁴:

- Taşınmazlara yatırım yapan yabancılara vatandaşlık verilmesi konusundaki mevzuatta değişikliğe gidilerek bu miktarın 1 milyon ABD dolarından 250 bin ABD dolarına indirilmesi,
- Yabancılara yönelik konut satımı işlemlerinin KDV’den muaf tutulması,
- Türkiye’deki taşınmaz satım piyasasının uluslararası standartlardaki konut taleplerine cevap verecek düzeye ulaşması,
- Gerek Avrupalı gerekse Körfez Sermayesi ile Arap yatırımcıların ilgisinin de Türkiye’de artmış olması,
- Türkiye’de dövizin aşırı değer kazanması ve yabancı yatırımcılar bakımından Türk varlıklarının parasal değer kaybetmesi,
- Yurt dışından Türkiye’ye doğru göçlerin sonucu olarak bazı illerde konutlara yönelik artan yabancı talebi,
- Türkiye’nin merkez konumu ile ulaşım anlamında sağladığı kolaylıklar.

²⁷¹ Sektörel Bakış Dergisi, İnşaat, 2019, s. 6. Tam metin için bkz. <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2019/01/sektorel-bakis-2019-insaat.pdf>, Erişim Tarihi, 01.05.2019.

²⁷² Tüm rapor için bkz. http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056, Erişim Tarihi, 01.05.2019.

²⁷³ HAKAN/OKTAY, s. 657.

²⁷⁴ DALKILIÇ, Bahar/AŞKIN Mustafa, Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Aralık 2018, s. 143-144.

Özellikle Türkiye’de döviz kurlarının yükselmesi, Türk lirasının dolar karşısında aşırı değer kaybı yaşaması ve ülkedeki ekonomik sıkıntılardan dolayı Türk vatandaşlarının konut alımlarında azalmalar yaşanması gibi etkenler ve yukarıda sayılan sebepler göz önünde bulundurulduğunda Türkiye’de inşaat sektörünü rahatlatacak en önemli unsur yabancıların taşınmaz edinimi olduğu düşünülmektedir. Yabancılar konut satışının artması inşaat sektöründeki konut satışının azalmasından doğan daralmanın azalmasına neden olabilecektir. Fakat inşaat sektöründeki daralmanın giderilmesi için bu tarz bir yolun yaygınlaşması ve ucuz fiyatlara yabancılar taşınmaz satışının artması uzun vadede yerel halkın mülk edinmesini zorlaştıracak ve yerel halkın yabancılar bakış açısını olumsuz etkileyecektir.

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında Türkiye’de faaliyet gösteren yabancı sermayeli işletme bir kısmının inşaat işleri ve gayrimenkul faaliyetleri yürüttüğü görülmektedir. Fakat belirtmek gerekir ki bu yapılan araştırmalarda bu firmaların inşaat ve gayrimenkul geliştirme işleri yapmak yerine, daha çok ortaklarının ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik taşınmaz mülk iktisap ettikleri ve bunun haricinde herhangi bir faaliyette bulunmadıkları tespit edilmiştir²⁷⁵.

VIII. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNİN HİZMET SEKTÖRÜNE ETKİLERİ

Hizmet sektörü denildiği zaman akla gelen temel konuları şu şekilde sıralamak ve örneklendirmek mümkündür²⁷⁶.

- Ekmek, et, manav, bakkaliye, gazete satımı gibi günlük tüketimle ilgili hizmetler,
- Marangozluk, ısıtma, elektrikçilik gibi küçük sanat dallarıyla ilgili hizmetler,
- Moda evleri, antikacı, kuyumcu gibi lüks tüketime yönelik hizmetler,
- Sağlık kurumları, doktor, eczane, sigorta, banka sağlık ve güvenlikle ilgili hizmetler,

²⁷⁵ TANRIVERMİŞ, Harun/ALİEFENDİOĞLU Yeşim/NALÇACI Neslihan Erdal; “Yabancı Sermayeli Firmaların Taşınmaz Edinimleri Ve Sorunlarının Değerlendirilmesi”, Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi, Ankara 2013, s. 327.

²⁷⁶ BALTACI, s. 61.

- Eğlence yerleri, gece kulüpleri, animasyon ve rekreasyon faaliyetleri tatil ve turizme yönelik hizmetler.

Bütün bu sektörler göz önünde bulundurulduğunda, Türkiye’de taşınmaz edinen yabancıların bu sektörlerle olumlu ve olumsuz etkilerinin olacağı açıktır. Hizmet sektörünün en önemli özelliklerinden birisi günlük tüketime yönelik ihtiyaçların insanlar için zorunlu ihtiyaçlar olmasıdır. Bu ihtiyaçların mutlaka karşılanması gerektiği göz önünde bulundurulduğunda, Türkiye’de yabancıların edindikleri mülklerin çevresinde bulunan bölgelerde bu kişilerin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, market, kasap, manav gibi yeni istihdam alanlarının oluşturulması gerekeceği için, olumlu etkileri bulunmaktadır. Fakat belirtmek gerekir ki bu temel ihtiyaçlara artacak olan talebin o yörede fiyatların artmasına neden olacağı, daha fazla kazanç sağlamak isteyen yerel esnafın mecburen Türk vatandaşlarının da temel ihtiyacı olacak maddelerin fiyatını arttırması muhtemeldir.

Yabancıların taşınmaz edinmesiyle birlikte bu bölgelerde lüks tüketime yönelik hizmetlere de ihtiyaç doğacaktır. Özellikle moda evleri, kuyumcu ya da antika dükkânları gibi yabancıların ilgisini çekecek gereçlerin satıldığı dükkânlarda artış yaşanacaktır. Bunun yanı sıra yabancıların eğlence ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik eğlence yerleri, gece kulüpleri, animasyon ve tatil faaliyetleri gibi yeni alanların yaratılması da yerel ekonomiyi canlandıracaktır. Fakat biraz önce bahsedilen sorun burada da bulunmaktadır. Bu eğlence sektörlerine ve diğer lüks tüketime yönelik talebin artması yerel halk için de fiyatların yükselmesine neden olacaktır.

Görüldüğü üzere bütün hizmet sektörü genel olarak ele alındığında iki temel sonuç çıkartılmaktadır. Birincisi yabancıların taşınmaz edinmesi ile birlikte bu kişilerin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yeni hizmet imkânları doğmakta ve bu istihdamın arttırılmasına yerel esnafın daha iyi kazanmasını sağlamaktadır. İkinci olarak ise bu istihdamın artışına rağmen hizmetlere yönelik taleplerin artması yerel halk açısından da fiyatların artışına neden olduğu için yerel halk bu durumdan olumsuz etkilenmektedir.

SONUÇ

Yabancıların mülk edinimi konusunda farklı uygulamalara rastlanmaktadır. Genellikle Brezilya, Küba, Paraguay gibi Latin Amerika ülkeleri ile Amerika Birleşik Devletleri'nin bazı federal eyaletlerinin Anayasaları yabancı uyruklu kişilerin mülk iktisabı konusunda eşitlik (tebaaya temsil) ilkesini benimsemektedir. Bununla birlikte ABD'nin bazı eyaletlerinin Anayasalarında, devletlerin ülke içindeki bazı özel bölgelerin yabancı uyruklu kişiler tarafından edinilmesini engelleme amacıyla kısıtlamalar getirdiği görülmektedir. Yine ABD'nin bazı eyaletlerinde yabancıların taşınmaz mülk iktisabı için bu kişilerin eyalette ikamet etmeleri koşulu aranırken, bazı eyaletlerinde ise yabancıların vatandaşlığa kabul edilebilmelerinin mümkün olması şartı aranmaktadır. Benzer şekilde Burma Anayasası ile Romanya'nın 1879 ve 1923 tarihli Anayasalarında, özellikle tarımın ekonomik anlamda önemli bir yere sahip olmasından dolayı, yabancı uyruklu kişilerin köylerde taşınmaz mülk iktisapları yasaklanmıştır. El Salvador Anayasası'nda getirilen sınırlamaya göre, yabancı uyruklu kişilerin köylerde mülk iktisabı karşılıklılık (mütekabiliyet) esasına; 1921 tarihli Polonya ve 1886 tarihli Kolombiya Anayasalarında ise "fiili ve kanuni karşılıklılık (mütekabiliyet)" esasına dayandırılmaktadır²⁷⁷.

Bununla birlikte Avrupalı devletlerde yabancıların mülk edinmesinin daha kolay olduğu görülmektedir. Örneğin Almanya, İngiltere ve Fransa'da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin hiçbir sınırlama ve kısıtlamaya tabi tutulmaksızın mülk edinebildikleri görülmektedir. Bununla birlikte eyaletlerden oluşan Avusturya'da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin mülk iktisabının kural olarak bu eyaletlerdeki Toprak Devir Kurumlarından izin alınmasıyla mümkün olduğu görülmektedir. Danimarka'nın ise yabancı gerçek kişilerin mülk iktisabı konusunda kural olarak sürekli oturma iznine sahip olmaları şartı aranmış; bu şartları taşımayanları ise yalnızca Adalet Bakanlığı'ndan izin almak ve taşınmazın mesken olarak kullanılması kuralına uygun şekilde edinileceği düzenlenmiştir. İtalya'da ise kural olarak yabancıların taşınmaz iktisabında karşılıklılık (mütekabiliyet) esas kabul edilmiştir²⁷⁸.

Asya kıtasında yer alan bazı devletlere bakıldığında yabancıların mülk edilmelerini tamamen yasaklamaya yönelik düzenlemeler getirildiği görülmektedir. Örneğin, Ermenistan'da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin hiçbir şekilde arazi mülkiyeti

²⁷⁷ ALTUĞ, s. 24.

²⁷⁸ YARAR, s. 42-45.

edinemediği; fakat arazi haricindeki taşınmaz iktisabının mümkün olduğu; hatta yabancıların bağışlama ya da miras suretiyle iktisap edindikleri arazileri belli süre içinde tasfiye etmek zorunda oldukları görülmektedir. Benzer şekilde İran da, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkede tarım arazilerini iktisap etmeleri yasaklanmıştır. Yine İsrail’de de yabancılara mülk edinimini nerdeyse imkansızdır. Çünkü İsrail’de yabancıların mülk ediniminden, taşınmazın 5 yıldan uzun süreli kullanımı veya kiralanması hakkının bir sözleşme ile yabancıya verilmesi olarak anlaşılmaktadır²⁷⁹.

Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinimleri tarihsel süreçte çeşitli yasal düzenlemelere tabi tutulmuştur. Osmanlı Devleti’nin özellikle son zamanlarında getirilen düzenlemelerle başlayan süreç, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda yapılan 6302 sayılı Kanunla getirilen değişikliklerle son bulmuştur.

Anayasa mülkiyet hakkını düzenlerken özne olan herkes sözcüğüne yer verir. Anayasa’da mülkiyet hakkını tanımlayan 35. madde herkesin miras ve mülkiyet hakkına sahip olduğunu bildirir. Türkiye’de her geçen gün artan yabancı işçi, göçmen, sığınmacı sayısına bakıldığında bu kişilerin mülkiyet hakkından yararlanabilir olması önem kazanmaktadır. Türkiye’ye sadece yasal yollardan giren yabancılar değil yasa dışı yollardan girmiş olsalar da temel haklar korumasında olduğu tartışmaya kapalı bir konudur.

1982 Anayasasında temel hak ve hürriyetlerin sağlanmasında bazı maddelerde “her Türk” ifadesine yer verilmesine rağmen, çoğu maddede “herkes” ifadesine yer vermiş; çok nadir de olsa “yabancılar” ifadesi kullanılmıştır. Bu ifadelerin kullanılmasında esas amacın, 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 gerektiğini söylemek mümkündür.

1982 Anayasası’nın 35. maddesinde yabancı-Türk vatandaş ayırımı yapılmaksızın herkesin mülkiyet hakkına sahip olacağı düzenlenmiştir. Ayrıca bu hakkın sınırlandırılmasında özel sebep olarak “kamu yararı” amacıyla sınırlandırmanın yapılabileceği düzenlenmiştir.

²⁷⁹

YARAR, s. 33.

Olağan dönemlerde yabancıların haklarının sınırlandırılması konusunun 1982 Anayasası'nın 16. maddesinde iki temel kriter getirilmiştir. Buna göre yabancıların temel hakları milletlerarası hukuka uygun olarak yalnızca kanunla sınırlandırılabilir. Buradan anlaşılacağı üzere yabancıların mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında devletin uluslararası hukuktan kaynaklanan yükümlülüklerini ihlal etmemesi ve yapacağı sınırlamaları TBMM tarafından çıkartılan bir kanunla düzenlemesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Her ne kadar Anayasa'da sınırlandırmanın kanunla yapılması gerektiği düzenlense de, doktrinde kanunlara aykırı olmamak ve kanunların uygulanmasını sağlamak üzere yetkili kurumlarca çıkarılan yönetmelik, tebliğ ve genelge gibi düzenleyici işlemlerle de taşınmaz edinme hakkının sınırlandırılmasının mümkün olduğu savunulmaktadır.

Belirtmek gerekir ki 2017 Anayasa değişiklikleri ile Anayasaya giren Cumhurbaşkanlığı kararnameleri ile Cumhurbaşkanı tarafından yürütme yetkisine ilişkin bütün konularda Cumhurbaşkanı tarafından çıkartılabilmektedir. Fakat Anayasa'da Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinin çıkartılabileceği konulara sınırlama getirilmiştir. Buna göre Cumhurbaşkanı, temel haklar, kişi hakları ve ödevleriyle, siyasi haklar ve ödevler konusunda Cumhurbaşkanlığı kararnamesiyle düzenleneme yapamaz. Burada belirtilen haklar arasında bir kişi hakkı olan 35. maddede düzenlenen “*mülkiyet hakkı*” da yer alır. O zaman Cumhurbaşkanının çıkartacağı bir Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile mülkiyet hakkını sınırlandırması, yabancıların taşınmaz edinme hakkına ilişkin düzenleme yapması mümkün değildir. Fakat belirtmek gerekir ki, Cumhurbaşkanı tarafından Türkiye’de OHAL ilan edilmesi durumunda, Cumhurbaşkanı olağanüstü halin gerekli kıldığı konularda, olağan dönem kararnamelerinin tabi olduğu sınırlamalara bağlı olmaksızın OHAL Cumhurbaşkanlığı kararnameleri çıkartabilmektedir. Anayasa'nın 119. Maddesine göre bu şekilde çıkartılan Cumhurbaşkanlığı kararnameleri kanun hükmünde kabul edilmektedir. Yani Cumhurbaşkanı bu kararnamelerle kanunlarda değişiklik yapabilme yetkisine sahip hale gelmiştir. Sonuç olarak daha öğretide tartışmalı olmasına rağmen, Cumhurbaşkanı çıkartmış olduğu bir OHAL Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemeler getirebilecektir.

Yabancılar hak tanınmasında asgari had esası, eşitlik esası, karşılıklılık esası, karşı işlem esası, en çok gözetilen ulus kaydı, izin esası, kazanılmış haklara saygı gibi temel ilkeler göz önünde bulundurulmaktadır. Burada özellikle Tapu Kanunu'nda getirilen

düzenlemelerde karşılıklılık esasının göze çarptığı görülmektedir. Karşılıklılık esasına göre devlet, ülkesindeki yabancıların faydalanacağı bir hakkı o yabancıların vatandaşı olduğu ve karşılıklılık ilkesi çerçevesinde anlaştığı bir diğer devlette bulunan vatandaşının sahip olduğu hakla doğrudan bağlantı kurar. Buna bağlı olarak kendi vatandaşına o yabancıların ülkesinde uygulanan ağırlaştırılmış şartların benzerini ülkesinde bulunan yabancıya yansıtma hakkına sahiptir.

Osmanlı Devleti'nde 1868 yılına kadar yabancıların taşınmaz edinme hakkı olmadığı görülmektedir. Avrupalı Devletlerin Osmanlı topraklarında Avrupalıların taşınmaz edinmesini istememesinin temelinde Avrupa'da devam eden derebeylikleri önemlidir. Osmanlı Devleti sınırları içine seyahatleri ve bu sınırlar içinde ikametleri kısıtlanmış Avrupalı Devletler vatandaşların bir de Osmanlı topraklarında taşınmaz edinmeleri hiçbir şekilde kabul etmemişlerdir.

Fakat 1856 yılında yayınlanan Islahat Fermanı ile Osmanlı Devleti toprakları üzerinde yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili yasaklayıcı tavrından büyük ölçüde vazgeçmiştir. Türk hukukunda yabancıların taşınmaz mülkiyeti edinebilmelerinin önünü açan ilk kanun olan Safer Kanunu'nun 8 Haziran 1868 tarihinde kabul edilmesiyle birlikte şartları yerine getiren yabancıların taşınmaz edinmelerine izin verilmiştir.

Cumhuriyet dönemiyle birlikte yabancıların ülkemizde toprak almasını zorlaştıracak düzenlemeler sağlanmıştır. Özellikle Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarih olan 22.12.1934'teki ilk halinde yer alan 35 ve 36. maddeleri ele alındığında yabancı gerçek kişilerin Türkiye sınırları içerisinde taşınmaz edinimi konusunun bazı şartlara bağlandığı görülmektedir. Bu maddelerde yer alan “*karşılıklılık*” ve “*yasal sınırlamalara uyma*” şartları taşınmaz edinimiyle alakalı yabancıları ciddi şekilde kısıtlayıcı etkiye sahip olduğu görülmektedir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine 21.06.1984 tarihinde 3029 sayılı kanunla hangi ülkelere karşılıklılık şartının uygulanmayacağına dair karar verme yetkisinin Bakanlar Kurulu'nda olduğu kesinleştirilmiştir. Bununla birlikte Bakanlar Kurulu yabancı gerçek kişilerin taşınmaz alım – satımlarında %25'i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonu'na aktarılacak fonun miktarına da karar verme yetkisiyle donatılmış olsa da bu karar daha sonra Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından 1985 yılında verilen iptal kararı sonucunda, Meclis yeni bir yasal düzenleme yoluna gitmiş ve 1986 yılında ve 3278 sayılı Kanunla, Tapu Kanunu'nun 35. maddesine 2 yeni fıkra eklendiği görülmektedir. Bu düzenlemelere göre, milli menfaatlere, milli ekonomiye faydalı görülen durumlarda, hangi ülkelerin ve hangi ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin müteakabiliyet şartından istisna olarak kabul edileceği Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecektir. Ancak 1985 sonrasında da siyasi iktidarların iktisadi kaygılarla Tapu Kanunu'nun 35.maddesinde değişikliğe gitme ihtiyacı devam etmiştir. 2003 yılında tekrar gündeme gelen yabancıların taşınmaz edinimi konusu neticesinde Köy Kanununda ve Tapu Kanunu'nda değişikliğe gidilmesiyle neticelenmiştir.

Yeniden düzenlenen 4916 sayılı Kanunla karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uymak şartıyla yabancı gerçek kişilerin yanı sıra yabancı ülkelerde o ülkelerin kanuni koşullarını yerine getirerek kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerinde yasada belirtilen otuz hektarla sınırlandırılmış taşınmaz edinmelerinin önü açılmıştır. Yabancı kişilerin miras yoluyla edindikleri taşınmaz mülklerde aranan karşılıklılık esası ise kaldırılmıştır.

Köy Kanunu'nda yer alan köy içerisinde taşınmaz edinimini yasaklayan 87. madde yürürlükten kaldırılmış ve yabancıların köy sınırları içerisinde taşınmaz ediniminin önü açılmıştır. Bunun yanında stratejik öneme sahip ve/ veya askeri bölgelerin güvenliğini tehlikeye atabilecek niteliklere sahip bölgelerin satılmasında var olan kısıtlamalar olduğu gibi muhafaza edilmiştir.²⁸⁰

Anayasa Mahkemesi 14.03.2005 tarihli kararıyla 4916 sayılı Kanunda yapılan değişiklikleri daha önceki iptal sebeplerine benzer sebeplerle iptal etmiştir. Tüm bu sebeplerin yanında Anayasa Mahkemesi, ayrıca 4916 sayılı kanunun 35. maddesinde yapılan değişikliğin karşılıklılık ilkesini ihlal ettiğine ve ilkenin içinin boşaltılmak suretiyle işlevsiz hale getirildiğine değinmiştir.

Anayasa Mahkemesinde açılan 5444 sayılı Kanunun 35. maddesinin iptaline yönelik davada Anayasa Mahkemesi 11.04.2007 tarihli kararında Bakanlar Kurulu'na söz konusu düzenlemenin verdiği gerçek yabancı kişilerin ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin yasalarına uygun olarak kurulan ticari amaçlı tüzel kişiliklerin ülkemizde edinebileceği

taşınmaz miktarını iki buçuk hektardan on iki katına kadar çıkarılmasıyla alakalı yetkiyi Bakanlar Kurulu'na veren düzenlemenin ölçüsüz olmasından ötürü yasama yetkisinin yürütme organına devri anlamına geleceği gerekçesiyle ilgili kısmın Anayasaya aykırı olduğunu gerekçe göstererek kanunun ilgili kısmını iptal etmiştir.

Bu gelişmeler üzerine 5782 sayılı Kanunla 03.07.2008 yılında Tapu Kanunun 35. maddesinde yeni bir değişikliğe kanun koyucu tarafından gidilmiştir. Bu değişiklikle yabancı gerçek kişilerin ilçe merkezlerinde yerleşim imar planı içerisinde kalan toplam alanın yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında hak edinme imkânı tanınmıştır.

Anayasa Mahkemesi'nin bu iptal kararından sonra Tapu Kanunu'nda yabancıların mal edinimine ilişkin son değişiklik 03.05.2012 tarihli ve 6302 sayılı kanun değişikliğidir. Bu değişikliğe ek olarak 2.7.2018 tarihli ve 698 sayılı KHK'nin 9 uncu maddesiyle, bu kanunda yer alan bütün "*Bakanlar Kurulu*" ibareleri "*Cumhurbaşkanı*" şeklinde değiştirilmiştir. Yeni sistemde 2017 Anayasa değişikliği ile Bakanlar Kurulu'nun kaldırılmasıyla kanunlarda Bakanlar Kurulu'na verilen bütün görevler Cumhurbaşkanına devredilmiştir. Bu yüzden Tapu Kanunu'na ilişkin yukarıda anlatılan bilgilerin artık günümüzde Cumhurbaşkanı tarafından kullanılacağını bilinmesi önem arz etmektedir. Bu bölümde yeni sisteme göre son halile tapu kanunundaki yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin düzenlemelerden bahsedilecektir.

Tapu Kanunun 35.maddesinin son haline göre kanuni sınırlamalara uyulması durumunda uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlarda Cumhurbaşkanı'nın belirleyeceği ülkelerin vatandaşlığında bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinebilecekleri belirtilmiştir. Bunun yanında yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimine de sınırlama getirilmiştir. Buna göre yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmaz edinimi mülkiyete konu ilçenin yüzölçümünün yüzde onunu ve ülkede bir yabancının edinebileceği toplam taşınmaz bakımından otuz hektarı geçemez. Buna ek olarak Cumhurbaşkanı bir yabancının edinebileceği taşınmaz miktarını iki katına kadar çıkarabilir.

Aynı kanun maddesinde yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına uygun olarak kurulan tüzel kişilik taşıyıcı ticaret şirketlerinin yalnızca özel kanun hükümleri içerisinde taşınmaz edinebilecekleri düzenlenmiştir. Buradan yola çıkarak ticari şirketlerin dışında kalan yabancı dernekler, vakıflar gibi tüzel kişilikler Türkiye'de taşınmaz edinme hakkına sahip değildir.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre, Cumhurbaşkanına verilen bir diğer yetki ise; ülke menfaatlerinin gerekli kıldığı durumlarda yabancı uyruklu gerçek kişilerin yanında yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına uygun olarak kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin taşınmaz edinimlerini ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, tür, nitelik, oran, miktar ve yüzölçümü gibi başlıklarda belirleyebileceği gibi sınırlayabildiği, kısmen veya tamamen durdurabildiği veya yasaklayabildiği görülmektedir Bu konuların tamamında Cumhurbaşkanı kararlarını Cumhurbaşkanlığı Kararı ile verecektir. Yasa yoluyla Cumhurbaşkanının vereceği kararlar mahkeme yoluna açık bırakılmıştır. Danıştay Cumhurbaşkanlığı kararlarına yönelik iptal davalarının açılabilmesi ilk merci olarak belirlenmiştir.



KAYNAKÇA

- AKBATUR Fahrünnisa,** Çocuk Hakları Sözleşmesi Işığında Mültecilik Ve Çocuklar, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Cilt: 16, S: 1-2, 1996.
- AKINTÜRK, Turgut/AKİPEK, Jale/ATEŞ, Derya**Eşya Hukuku, İstanbul 2018.
- AKİPEK ÖCAL, Şebnem,** Medeni Hukuk-I, Eskişehir 2018.
- AKSAR, Yusuf,** Teoride ve Uygulamada Uluslararası Hukuk I, 3. Baskı, Ankara 2015.
- AKYOL, Fidan,** Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, Ankara 2012.
- ALTUĞ, Yılmaz,** Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 1976.
- ARAT, Tuğrul,** Ticaret Şirketlerinin Tâbiyeti, AÜHF Yayınları, Ankara 1970.
- ATALAY, Işıl,** Yerleşik Yabancıların Yerel Ekonomiye Etkisi: Alanya Örneği, Alanya Alaaddin Keykubat Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Alanya 2018.
- AYAN Mehmet,** Eşya Hukuku III - Sınırlı Ayni Haklar, 8. Baskı, Ankara 2017.
- AYBAY, Rona,** Vatandaşlık Hukuku, İstanbul 2015.

- AYCI, Ali,** Türk Turizm Pazarının Geliştirilmesinde İkinci Konut ve Ev Pansiyonculuğundan Yararlanılması Yollarının Araştırılması, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2004.
- AYDOĞMUŞ, Ayşe Yasemin,** AİHS'e Ek 1 No'lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi, İstanbul 2016.
- BALKIR, Canan/KIRKULAK ULUDAĞ,** Berna; "Antalya'da Yaşayan Yerleşik Emekli Göçlerin Yerel Ekonomiye Etkisi", Türkiye ve Yeni Uluslararası Göçler, Ankara 2014, s. 77-106.
- BİLİCİ, Tuğçe,** Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, 1. Baskı, İstanbul 2018.
- CANDAN, Hakan/OKTAY, Ercan,** Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi, MANAS Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt: 6, Sayı: 4, Yıl: 2017, s. 639-661.
- CAŞIN, Mesut Hakkı,** Modern Uluslararası Hukukun Temel Esasları, Cilt: II, İstanbul 2013.
- ÇAVUŞ, Şenol/ÇOLAKOĞLU, Osman Eralp,** Kuşadası ve Didim'de Yaşayan Halkın Yabancıların Gayrimenkul Edinmelerine Yönelik Tutumu ve Yabancı Gayrimenkul Sahipliğinin Turizme Etkilerini Algılaması ve Değerlendirmesi, TÜBİTAK 1001 Araştırma Projesi, 2008.
- ÇELİK, Hacer,** Cumhuriyet Tarihi Sürecinde Yabancılar Toprak Satışına İlişkin

- Düzenlemeler ve Sonuçları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bursa 2008.
- ÇELİKEL, Aysel/GELGEL,** Günseli; Yabancılar Hukuku, 24. Bası, İstanbul, 2018.
- ÇETİN, Toygar,** Sorularla Vatandaşlık, Ankara 2019.
- ÇETİNOĞLU, Betül,** Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi, Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi, 2012.
- ÇİÇEKLİ, Bülent,** Yabancılar ve Mülteci Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2016.
- DOĞAN, Vahit,** Türk Vatandaşlık Hukuku, 15. Bakı, Ankara 2018.
- DOĞAN, Vahit/ODABAŞI,** Hasan; Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, Ankara 2004.
- EKŞİ, Nuray,** Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı, İstanbul 2012.
- EREN, Fikret,** Mülkiyet Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2014.
- ERGÜL, Ergin,** “Uluslararası Hukuk ve Türk Mevzuatında Yabancı Kavramı ve Türleri”, Türk İdare Dergisi, S. 475, Aralık 2012, s. 213-227.
- ERTEN, Ali,** “Sendikaların Mahiyeti”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1, C. 28, Ankara 1971, s. 323-340.

- ESMER, Galip,** Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, İstanbul 1990.
- FİŞEK, Hicri,** “Türkiye’de Yabancıların Aynı Haklardan İstifadesi”, s. 426-440, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: VII, Sayı: 427, Yıl: 1950.
- GEMALMAZ, H,** Burak; Mülkiyet Hakkı, Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi – 6, Strazburg 2018.
- GENÇ, Şakir,** Geçmişten Günümüze Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi, Sayıştay Dergisi, S. 95, Ekim-Aralık 2014, s. 77-90.
- GİRİTLİ, İsmet,** Hükümet Tasarrufları, İstanbul 1958.
- GÖĞER, Erdoğan,** Türk Tâbiyet Hukuku, AÜHF Yayınları, Ankara 1974.
- GÖĞER, Erdoğan,** Yabancılar Hukuku, Ankara 1979.
- GÖKÇENAY, Berivan,** Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’deki Taşınmazlar Üzerindeki Miras Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 1999.
- GÖKYAYLA, Cemile Demir/SÜRAL, Ceyda,** 4857 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve Getirdiği Yenilikler, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 6, Sayı: 2, 2004.
- GÖRER TAMER, Nilgün/ERDOĞANARAS, Fatma/YÜKSEL, Ülkü/GÜZEY, Özlem,** Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Niceliksel,

Niteliksel Boyutları ve Mekânsal Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme, Memleket Siyaset Yönetim, C. 5, S. 12, Ankara 2010, s. 120-141.

GÖZ, Devlet/BAL, Harun,

Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları ve Türkiye, Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, C. 19, S. 2, Adana 2010, s. 450-467.

GÖZE, Ayferi,

Siyasal Düşünceler ve Yönetimler, 17. Baskı, İstanbul 2017

HODGSON, Stephen / CULLINAN, Cormac / CAMPBELL, Karen, Land Ownership and Foreigners, A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to The Acquisition and Use of Land by Foreigners, FAO Legal Papers Online, December 2003.

KARAAĞAÇ, Ömür,

Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Şirketler ile Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye’de Bulunan Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eylül 2014.

KOZAK, Metin/DUMAN Teoman,

İkinci Konutların Turizm Sektörüne Kazandırılması: Muğla İli Datça İlçesi Örneği, Doğu Üniversitesi Dergisi, C. 12, S. 2, İzmir 2011, s. 226-242.

KÖKTÜRK, Erdal,

Türkiye’de Yabancılar Taşınmaz Mal Satışı, HKM Jeodezi, Jeoinformasyon Ve Arazi Yönetimi Dergisi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, C. 94, S. 1, 2006, s. 26-35.

KURTOĞLU, Tuğçe Elif,

Yabancıların Mülk Edinme Faaliyetlerinin Türkiye'nin Güvenliğine Etkilerinin Analizi ve Bu Etkilere Yönelik Metodolojik Bir Çalışma, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2007.

KURTULUŞ, Hatice,

Turizm Bölgelerinde 'Kıyısız Kentleşme' ve Uluslararası Göçlerde Yeni Boyutlar: Muğla Kıyılarının Avrupalı Sakinleri, Planlama, Siyaset ve Siyasalar 6. Türkiye Şehircilik Kongresi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir 2006.

KUŞÇU, Nihal,

Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Antalya 2010.

LEVİ, Selim,

Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul 2006.

MUTLU, Levent,

Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği Ve Türkiye, TBB Dergisi, S. 59, 2005, s. 264-309.

OBUT, Sait Kemal,

Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi, Ankara, 1956.

OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / ÖZDEMİR, Saibe Oktay, Eşya Hukuku, 15. Baskı, İstanbul 2012.

OZULU, Serpi/KÖSECİK,

Muhammet, "Anayasal Vatandaşlık" ve Türkiye'de "Yeni Anayasa" Yapım Sürecinde Siyasi Partilerin Vatandaşlık Söylemleri, Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler

Fakültesi Dergisi, Cilt:21, Sayı:2 Yıl: 2016.

ÖZBEK HADİMOĞLU, Nimet / TEKSOY, Barış, Vatansızlığın Azaltılmasına Dair BM Sözleşmesi (1961) Karşısında Türk Vatandaşlığı Kanunu, S. 107, TBB Dergisi 2013, s. 221-244.

ÖZCAN, Mehmet, Avrupa Birliği Sığınma Hukuku: Ortak Bir Sığınma Hukukunun Ortaya Çıkışı, Ankara 2005.

ÖZCAN, Selim, Yabancıların Taşınmaz Mal Mülkiyeti Edinimleri: Amasya Örneği, History Studies Dergisi 2010.

ÖZDEMİR, Şeref, Yargıtay Örnek Kararları ile Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mülk Edinmeleri, Ankara 1986.

ÖZEL, Sibel, Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Üzerine Bir Değerlendirme, Milletlerarası Hukuk Bülteni, C. 23, S. 1-2, İstanbul 2003, s. 599-618.

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

ÖZTÜRK, Yüksel / AKDU, Uğur / AKASYA AKDU, Serap, Yabancı Turistlerin Konut/Devremülk Satın Almalarının Yöre Halkı Üzerindeki Sosyal ve Kültürel Etkileri, Ticaret ve Turizm Eğitim Fakültesi Dergisi, Sayı: 2, Yıl: 2007.

- PAZARCI, Hüseyin,** Uluslararası Hukuk Dersleri, 1. Kitap, 8. Bası, Ankara 2005.
- PAZARCI, Hüseyin,** Uluslararası Hukuk Dersleri, 2. Kitap, 8. Bası, Ankara 2005.
- SARGIN, Fügen,** Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Ankara 1997.
- SEViĞ, V. Raşit,** Türkiye’nin Yabancılar Hukuku, İstanbul 1981.
- SOLMAZ Erkan,** Yabancılar Taşınmaz Satışı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trabzon 2015.
- TANRIVERMiŞ, Harun/ALİEFENDİOĞLU Yeşim/NALÇACI Neslihan Erdal,** “Yabancı Sermayeli Firmaların Taşınmaz Edinimleri Ve Sorunlarının Değerlendirilmesi”, Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi, Editör: Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş - Prof. Dr. Ayşen Apaydın, Ankara 2013.
- TANRIVERMiŞ, Harun/ÖNDAĞ, Mehmet Oğuz,** “Türkiye’de Yaşayan ve Taşınmaz Edinen Yabancıların Uyruklularına Göre Sayıları, Profillere, Beklentilere Ve Sorunlarının Değerlendirilmesi”, Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi, Ankara 2013.
- TEKİNALP, Gülören,** Türk Yabancılar Hukuku, İstanbul 2003.
- TURANLI, Hüsnü,** Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak

Edinimi, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, Yıl: 3, S. 2, Ankara 2018, s.175-212.

TÜLEN, Hikmet,

Yabancı Yatırımcıların Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Çerçevesinde Taşınmaz Edinmelerinin Anayasaya Aykırılığı Sorunu Üzerine Bir İnceleme, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 1-2, Erzincan 2008, s. 51-99.

UZUN, Bülent/YOMRALIOĞLU,

Tahsin; Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi: Arazi Yönetimi Bağlamında Bir İnceleme, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara 2007.

ÜSTÜNDAĞ, Bahar,

Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2010.

YARAR, Güven,

Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018.

YEŞİL, Ufuk,

Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2006.

YILMAZ, Alper Çağrı,

“6302 Sayılı Kanun Hükmüleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 17, Sayı: 1-2, Ankara 2013. s. 1095-1126.

İNTERNET KAYNAKLARI

- <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/8ba95e72-84ff-4073-b7f9-ab2b2405edc3?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, Erişim Tarihi, 15.01.2019.
- <http://www.basarmevzuat.com/dustur/kanun/3/0340/lozanant004.htm>, Erişim Tarihi, 02.01.2019.
- <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.8038&sourceXmlSearch=&MevzuatIliski=0>, Erişim Tarihi, 10.03.2019.
- <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/04/20050426-15.htm>, Erişim tarihi, 17.03.2019.
- <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/179-199.pdf>, Erişim Tarihi, 12.01.2019.
- <https://www.lexpera.com.tr/resmi-gazete/metin/RG801Y2008N26849S200879/1>, Erişim Tarihi, 09.04.2019.
- https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc036/kanuntbmmc036/kanuntbmmc03606224.pdf, Erişim tarihi, 09.04.2019.
- https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2006-1_tapu_kanununun iptal edilen 35.maddesinin yeniden duzenlenmesi hk.doc, Erişim Tarihi 17.03.2019.
- <https://www.tmmob.org.tr/icerik/hkmo-tapu-kanununda-degisiklik-yapilmasina-dair-kanun-yururluge-girdi>, Erişim Tarihi 17.03.2019.
- KILIÇ, Taner; Bir İnsan Hakkı Olarak Sığınma Hakkı, s. 6, http://www.multeci.net/index.php?option=com_content&view=article&id=59:br-nsan-hakki-olarak-ltca-&catid=35:goc-ve-multecilik&Itemid=14, Erişim Tarihi, 15.01.2019.
- TERECİ, Hayal; Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi, <http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/diger-tapu-kadastro/151-yabancilarin-uelkemizde-tasinmaz-edinimi-hayal-tereci>, Erişim Tarihi 17.03.2019.
- Uluslararası Göç Örgütü, Uluslararası Göç Hukuku-Göç Terimleri Sözlüğü, s.22, www.goc.gov.tr/files/files/goc_terimleri_sozlugu.pdf, Erişim Tarihi, 25.01.2019.