



ANKARA

HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ
MAL EDİNİMİ**

Zehra Aybike ALTINOK

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Oğuz Sadık AYDOS

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

TAŞINMAZ HAKLARI VE YÖNETİMİ BİLİM DALI

TEMMUZ 2021



**YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ MAL
EDİNİMİ**

Zehra Aybike ALTINOK



YÜKSEK LİSANS TEZİ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

TAŞINMAZ HAKLARI VE YÖNETİMİ BİLİM DALI

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

TEMMUZ 2021

ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; 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 çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Zehra Aybike ALTINOK

02/07/2021

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ

Zehra Aybike ALTINOK

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Temmuz 2021

ÖZET

Mülkiyet hakkı kavramı, tarihin ilk yazılı anayasası olarak bilinen 1215 tarihli Magna Carta’da kabul edilmiş ve bu hak uluslararası resmi bir belgede ilk kez yer almıştır. Böylece mülkiyet hakkı insan haklarının temel haklarından biri olarak kabul edilmiş ve buna ilişkin gelişen süreçte pek çok düzenleme yapılmaya devam edilmiştir. Ülkemizde ise mülkiyet hakkına ilişkin ilk düzenleme, Osmanlı Dönemi’nde 1856 yılında ilân edilen Islahat Fermanı’nda yer almaktadır. Yine bu fermanın sonra mülkiyet hakkına ilişkin pek çok düzenleme yapılmıştır. Bunların detaylarına çalışmanın içeriğinde değinilecektir. Temel insan haklarından biri olarak kabul edilen mülkiyet hakkı, ülkemizde bulunan yabancı kişiler bakımından da söz konusu olmuştur. Tez konumuz itibarıyla yalnızca yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimi detaylıca incelenecek, yabancı tüzel kişilere değinilmeyecektir. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimine dair ülkemizde olan tarihî gelişmeleriyle birlikte günümüzde hangi usul ve esaslara dayalı olarak ne şartlarla taşınmaz edinebildikleri, uygulamanın ne şekilde ilerlediği ve bunların kanunî çerçevelerimiz dâhilinde sınırlamaları, istisnaları ve yasaklamalarına ayrıntılı bir şekilde değinilecektir.

Bilim Kodu : 51301

Anahtar Kelimeler : Yabancı gerçek kişiler, Yabancıların taşınmaz edinimi

Sayfa Adedi : 103

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Oğuz Sadık AYDOS

REAL PROPERTY ACQUISITION BY FOREIGN REAL PERSONS IN TURKEY
MASTER THESIS

Zehra Aybike ALTINOK

ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY
THE INSTITUTE OF GRADUATE STUDIES

July 2021

ABSTRACT

The concept of the right to property was adopted in Magna Carta of 1215, known as the first written constitution of history, and this right was first introduced in an international official document. Thus, the right to property has been recognized as one of the fundamental rights of human rights and many arrangements have been made in the developing process. In our country, the first regulation regarding the right to property is included in the Edict of Islahat which was declared in 1856 during the Ottoman period. After this, many regulations regarding the right to property have been made. Their details will be discussed in the content of the study. Thus, the right to property, which is regarded as one of the fundamental rights of human rights, has also been in question for foreigners in our country. According to the thesis topic, the acquisition of immovable property of only foreign real persons will be examined in detail and foreign legal entities will not be mentioned. With the historical developments in our country regarding the acquisition of real estate by foreign real persons, the conditions and procedures under which they can acquire real estate on the basis of the conditions and the progress of the application and their limitations, exceptions and prohibitions will be mentioned in detail.

Science Code : 51301
Key Words : Foreign real persons, Real estate acquisition by foreigners
Page Number : 103
Supervisor : Prof. Dr. Oğuz Sadık AYDOS

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR	ix
1. GİRİŞ.....	1
2. YABANCI KAVRAMI	5
2.1. Yabancı Gerçek Kişiler	6
2.1.1. Yabancı Ülke Vatandaşları	6
2.1.2. Vatansızlar (Haymatlos).....	7
2.1.3. Mülteciler (Refugees).....	8
2.1.3.1. Mülteci	9
2.1.3.2. Şartlı Mülteci	10
2.1.3.3. İkincil Koruma.....	11
2.1.4. Göçmenler (Muhacirler).....	13
2.1.4.1. Serbest Göçmen	14
2.1.4.2. İskânlı Göçmen	14
2.1.4.3. Münferit Göçmen.....	14
2.1.4.4. Toplu Göçmen	14
2.1.4.5. Göçmen Olarak Kabul Edilmeyenler.....	14
2.1.5. Özel Statülü Yabancılar	15
2.1.5.1. Diplomatik Temsilcilikler.....	16
2.1.5.2. Konsolosluk Temsilcilikleri.....	16
2.1.5.3. Uluslararası Kuruluşların Temsilcileri.....	16
2.1.5.4. Uzun Dönem İkamet İzni Alanlar.....	17
2.1.5.5. İzin Alarak Türk Vatandaşlığından Çıkanlar.....	17
2.1.5.6. Turkuaz Kart Sahipleri.....	17
2.1.6. Azınlıklar.....	18
2.2. Yabancı Tüzel Kişiler.....	19
3. MÜLKİYET KAVRAMI	21
4. TARİHSEL GELİŞİM.....	23
4.1. Yabancı Gerçek Kişiler Bakımından.....	23
4.1.1. Uluslararası Hukukta.....	23
4.1.2. Türk Hukuk Tarihinde.....	24

4.1.2.1.	Osmanlı Devleti Dönemi'nde	24
4.1.2.2.	Cumhuriyet Dönemi'nde:	26
4.2.	Mülkiyet Edinimi Bakımından	26
4.2.1.	Uluslararası Hukukta.....	26
4.2.1.1.	Magna Carta Libertatum (1215)	28
4.2.1.2.	Virginia Haklar Beyannamesi (1776)	28
4.2.1.3.	İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirisi (1789)	29
4.2.1.4.	İnsan Hakları Evrensel Bildirisi (1948).....	30
4.2.1.5.	Amerikan Kişi Hak ve Ödevleri Bildirisi (1948).....	30
4.2.1.6.	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (1950)	31
4.2.1.7.	Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi (1969)	32
4.2.1.8.	Afrika İnsan ve Halkların Hakları Sözleşmesi (1981).....	33
4.2.1.9.	Birleşmiş Milletler Tüm Göçmen İşçiler ve Aile Fertlerinin Haklarının Korunması Hakkında Uluslararası Sözleşme (1990)	33
4.2.2.	Türk Hukuk Tarihinde.....	34
4.2.2.1.	Osmanlı Devleti Dönemi'nde	34
4.2.2.2.	Osmanlı Devleti Dönemi'nden Cumhuriyet Dönemi'ne Geçiş Sürecinde	37
5.	GÜNCEL DÜZENLEMELERE GÖRE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN ÜLKEMİZDE TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ	47
5.1.	Sağlararası Hukuki İşlem Yoluyla.....	47
5.1.1.	Satış Sözleşmesiyle	48
5.1.2.	Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesiyle	51
5.1.3.	Taşınmazın Bağışlanmasıyla.....	53
5.1.4.	Trampa Yolu (Mal Değişim Sözleşmesi) İle	55
5.1.5.	Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi	56
5.1.6.	Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi	57
5.2.	Miras Yoluyla.....	57
5.2.1.	Uluslararası Hukuk Bakımından	59
5.2.2.	Türk Hukuku Bakımından.....	60
6.	DURUMLARI FARKLILIK GÖSTEREN YABANCILARIN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ	63
6.1.	Vatansızlar Bakımından	63
6.2.	Mülteciler Bakımından.....	64
6.3.	Göçmenler(Muhacirler) Bakımından	65

6.4.	Osmanlı Hanedanları Bakımından	67
6.5.	Diplomatik Temsilcilikler ve Konsolosluk Temsilcileri Bakımından.....	71
6.6.	Uluslararası Kuruluşların Temsilcileri Bakımından.....	74
6.7.	Uzun Dönem İkamet İzni Alanlar Bakımından.....	75
6.8.	Turkuaz Kart Sahipleri Bakımından.....	76
7.	TÜRK VATANDAŞLARIYLA EŞİT MUAMELE GÖREN YABANCILAR	79
7.1.	Doğumla Türk Vatandaşlığını Kazanmış Ancak İzin Alarak Türk Vatandaşlığından Çıkmış Kişiler Bakımından (Mavi Kart Sahipleri)	79
7.2.	KKTC Vatandaşları Bakımından	80
8.	DİĞER KANUNLARDA YER ALAN SINIRLAMALAR.....	83
8.1.	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu	83
8.2.	Özel Öğretim Kurumları Kanunu.....	84
8.2.1.	Özel Öğretim Kurumları	84
8.2.2.	Yabancı Okullar	85
8.2.3.	Milletlerarası Özel Öğretim Kurumları.....	85
8.2.4.	Azınlık Okulları	86
8.3.	Mukabele-i Bilmisil Kanunu	86
9.	TAŞINMAZ ALIM İLE TÜRK VATANDAŞLIĞI KAZANILMASI	89
10.	SONUÇ	93
	KAYNAKÇA.....	97
	ÖZGEÇMİŞ	103

KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
AGİT	: Avrupa Güvenlik ve İşbirliği Teşkilatı
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AY	: Anayasa
AYBGBK	: Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
AYBGBK Yönetmelik	: Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği
AYM	: Anayasa Mahkemesi
BKZ.	: Bakınız
BM	: Birleşmiş Milletler
COE	: Council of Europe
DK	: Dernekler Kanunu
DYYK	: Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu
EUROCONTROL	: European Organisation for the Safety of Air Navigation
ICSID	: International Centre for Settlement of Investment Disputes
IDA	: International Development Association
IFC	: International Finance Corporation
INTERPOL	: The International Criminal Police Organization
İBGİGM	: İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü
İHEB	: İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi
İK	: İskân Kanunu
İKUY	: İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliği
KEİ	: Karadeniz Ekonomik İşbirliği Örgütü
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KKTC	: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti

MIGA	: Multilateral Investment Guarantee Agency
MHSİS	: Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme
M.Ö.	: Milattan Önce
MÖHUK	: Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun
NATO	: North Atlantic Treaty Organization
OAS	: The Organization of American States
OSCE	: Organization for Security and Co-operation in Europe
ÖÖKK	: Özel Öğretim Kurumları Kanunu
RG	: Resmî Gazete
S.	: Sayfa
T.	: Tarih
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
TC	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TDK	: Türk Dil Kurumu
TK	: Tapu Kanunu
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	: Türk Medeni Kanunu
Turkuaz K. Y.	: Turkuaz Kart Yönetmeliği
TVK	: Türk Vatandaşlık Kanunu
TVK Yönetmelik	: Türk Vatandaşlığı Kanunun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik
UN	: United Nations
VB.	: Ve benzeri
VK	: Vakıflar Kanunu
VS.	: Vesaire
YUKK	: Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu

1. GİRİŞ

Mülkiyet hakkı, tarihsel süreç içerisinde pek çok gelişme göstermiştir. Devletler toplumlar üstünde hükümlanlığını kurduktan sonra en başından kişilere mülkiyet hakkını sunmamıştır. Mülkiyet hakkı, toprak üstünde değil sadece kişilerin şahsi bazı eşyaları için söz konusu olmuştur. Ancak zaman içinde önce ailelerin sonra da 1200'lü yıllarda tabii hukukun gelişmesiyle şahısların da mülkiyet hakkına sahip olabileceği fikri gelişmiştir.

Roma hukukunda mülkiyet hakkı, aynî ve mutlak bir hak olarak değerlendirilmiş, hatta koruyucu yetkiler sağlayan müdahalenin men'i ve istihkak davaları gibi davaların gerekli durumlarda açılabilceği düzenlenmiştir. Civitas'tan önce ortaklaşa mülkiyet, 12 Levha Kanunlarından sonra oluşan Civitas ile ferdi mülkiyet söz konusu olmaya başlamıştır.

Bu hakka ilişkin uluslararası alanda yapılan ilk yazılı düzenleme 1215 yılında Magna Carta ile başlamış, çok sayıda bildiri, beyanname ve sözleşme ile aşama kaydedilmiş, 1950 yılında yapılan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi sonucunda da uluslararası düzeyde korunan bir hak halini almıştır.

Yabancı kişilere baktığımızda yine tarihsel süreç içerisinde çok büyük aşamalar kaydedilmiştir. İlk çağlarda yabancı kişiler, insan hakları bir kenara toplumlar için düşman gibi görülmüştür. Bu yüzden de kendi şahısları üzerinde bile hak sahibi olamamışlardır. Ancak yine zamanla bazı toplumların dini görüşleri ve işleyen ticaret sayesinde birtakım özgürlüklere sahip olmuşlardır.

Yabancı kişilerin durumlarına dair farklı toplumlar da farklı düzenlemeler söz konusu olsa da ticaretin gelişmesi ve toplumların birbirine yakınlaşması sayesinde yabancı kişiler de hukuk dışı sayılmamaya başlamıştır. Yabancı kişilerin temel hak ve özgürlüklere sahip olmasının kabul edilmesi ve kişilerin bundan faydalanması 20. Yüzyılın ortalarında ancak mümkün olabilmektedir.

Yabancı kişi kavramı, yalnızca yabancı ülke vatandaşlarını değil, vatansızları, mültecileri, göçmenleri ya da Turkuaz kart sahipleri gibi durumları farklılık gösteren kişileri de kapsadığı için onlar açısından da ülkemizde taşınmaz edinimini ayrı ayrı ele almak gerekmiştir. Bununla birlikte Türkiye Cumhuriyeti(TC) vatandaşı gibi

değerlendirilen yabancılar da söz konusudur. Onlara ilişkin düzenlemeler de dikkatlice ele alınmış ve çalışmada incelenmiştir.

Yabancı kişilerin mülkiyet edinimi ise önce mülkiyetin temel bir hak olarak sayılması sonra da yabancı kişilerin bulundukları devletlerde kabul edilip temel haklara sahip olduğunun benimsenmesiyle söz konusu olabilmıştır. Uluslararası hukukta yabancı kişilerin mülkiyet hakkına sahip olmasının kabulünün ardından mülkiyet haklarının korunması, 1952 yılında yapılan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne ek bir protokolle sağlanmıştır. Bu sayede yabancı kişilerin mülkiyet hakkı uluslararası düzeyde resmen tanınmış ve haklarının korunacağı hüküm altına alınmıştır.

Yabancı kişilerin mülkiyet edinimi ülkemizde de pek çok aşamadan geçmiştir. Osmanlı Devleti döneminde diğer devletlere nazaran yabancı kişilere daha hoşgörülü yaklaşılmıştır. Ancak elbette ki mülkiyet edinimleri kolayca kabul edilmemiştir. Fakat kişiler, muvazaalı yollarla bu sınırlandırmayı aşmaya çalışmıştır. Nitekim zamanla uluslararası düzenlemeler neticesinde ve başka ülkelerden gelen notalar sayesinde yabancı kişilere belirli sınırlamalar dâhilinde taşınmaz edinimi hakkı sağlanmıştır.

Lozan Anlaşması'na Türkiye Büyük Millet Meclisi(TBMM) hükümetinin de davet edilmesiyle Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşu uluslararası alanda resmen tanındığı gibi yabancı kişilerin taşınmaz ediniminde karşılıklılığın arandığı belirli süreli yeni bir sözleşme yapılmıştır.

Cumhuriyetin ilânından sonra ise yasal düzenleme yapılmış, karşılıklılık şartı dikkate alınarak yasal sınırlar belirlenmiştir. Bu süreçte pek çok kez kanun değişikliği yapılmış, pek çok kez de bu değişiklikler Anayasa Mahkemesi(AYM) tarafından iptal edilmiştir. En son 2012 düzenlemesiyle karşılıklılık esası kaldırılarak büyük bir değişikliğe gidilmiş ve yabancıların mülkiyet edinimine ilişkin kanun maddesinde son yapılan 2018 değişikliğiyle hüküm bugünkü hâlini almıştır.

Günümüzde yabancı kişilerin Türkiye'de mülk edinimine esas kanun maddeleri Tapu Kanunu(TK) m.35 ve 36'dır. Bu maddelere göre belirtilen sınırlamalar dâhilinde kişilerin taşınmaz edinebileceği anlaşılmaktadır. Bahsi geçen kanun maddelerinde yer alan sınırlamalar harici Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Özel Öğretim Kurumları Kanunu ve Mukabele-i Bilmisil Kanunu gibi başka kanunlarda da

yer alan sınırlamalar mevcuttur. Bunlara çalışmamızın içeriğinde detaylıca değinilmiştir.

İç hukukumuzda yabancıların taşınmaz edinimini sağlararası hukuki işlem ve miras yoluyla olmak üzere ikiye ayırabiliriz. Sağlararası hukuki işlem yoluyla denildiğinde ilk olarak akla gelenin satış sözleşmesi olmasına karşın çalışmamızda; taşınmaz satış vaadi, bağışlama, trampa, ölünceye kadar bakma ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi sözleşmeler de değerlendirilip yorumlanmıştır. Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimine ilişkin pek çok çalışma yapılmış olsa bile genel itibariyle satış sözleşmesi haricinde kalan diğerk sözleşme türlerine pek değinilmemiştir.

Miras yoluyla edinim hususunda ise yine 2012 yılında yapılan değışiklik ile kanuni miras ve ölüme bağı tasarrufların ayrımı kalkmıştır. Bu durumda yabancı kişilerin miras durumunun, kanuni miras veya ölüme bağı tasarruf yollarına bakılmaksızın genel kapsamda değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

Bunlarla birlikte 2018 yılında getirilen yeni bir düzenleme ile yabancı kişilerin ülkemizde belli bir miktarda taşınmaz edinimi ve belli bir süre içinde alınan taşınmazın satılmaması şerhiyle TC vatandaşlığı kazanabilmesi mümkün kılınmıştır.

Yabancı kişilerin taşınmaz edinimiyle ilgili olarak pek çok çalışma olmakla birlikte bu çalışmalarda yabancı gerçek kişiler ve tüzel kişiler birlikte dikkate alındığından yabancı gerçek kişiler üzerine tam olarak yoğunlaşılammış, yoğunlaşılsa bile farklı kaynaklarda farklı detaylar yer almıştır.

Aynı zamanda tarihi süreç içerisinde yabancıların ülkemizde taşınmaz edinimlerine ilişkin yapılan değışiklikler ve mevcut kanuni düzenlemeler dikkate alındığında, ülke toprakları, huzuru ve düzeni üzerinde önemli bir role ve etkiye sahip olan mülkiyet hakkının yasal düzenlemeleri de bu hassasiyete göre yapılmalıdır. Hükümetlerin iktisadi endişeleri bu hususta etken olmamalıdır. Çünkü kısa vadede çözüm gibi görünse de uzun vade de ülkenin menfaatleri, toprak bütünlüğü, toplumun refah ve huzuru açılarından sorun teşkil edebilir.

Bu çalışmada yalnızca yabancı gerçek kişiler ele alınarak hem uluslararası hukuk hem Türk hukuku açısından tarihsel gelişimleriyle birlikte ülkemizde mülkiyet hakkına nasıl sahip olduklarına, kanunî sınırlamalarımızın neler olduğuna aynı

zamanda uygulamada gerçek kişilere de yardımcı olması bakımından usulün işleyişine ve yabancılarının Türkiye’de taşınmaz alımına ilişkin istatiksel verilere kısaca değinilecektir.



2. YABANCI KAVRAMI

Yabancı kavramı sözlük anlamı itibariyle el, ecnebi¹; başka bir milletten olup başka bir devletin uyrukluğunda olan gerçek veya tüzel kişi, aynı zamanda Haymatlos yani belli bir yere veya kimseye özgü olmayan kişi de denilmektedir. Burada asıl olan hukuki anlamda genel olarak kabul görmüş yabancı kavramı, Devletler Hukuku Enstitüsünün 1892 Cenevre toplantısında yapmış olduğu tanıma göre, “*Bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatandaşlığını iddiaya hakkı olmayan kimse*” dir². Yani bir devletin ülke topraklarında bulunmasına rağmen o ülkenin uyrukluğunda bulunmayan kişi yabancıdır.

Belli bir yere veya kimseye özgü olmayan kısaca vatansız kişilerden ve siyâsî, ekonomik veya sosyal nedenlerden dolayı ülkesini terk etmek zorunda kalmış mültecilerden 1892 tarihli Cenevre toplantısında bahsedilmemiştir. 10 Aralık 1948’de kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi(İHEB)’nin ardından 1951tarihinde Birleşmiş Milletler, mülteci konusuna oldukça önem verildiklerini, haklarını dikkate aldıklarını belirtmiş ve Cenevre’de “*Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme*”³ yapılmıştır. 1954 tarihinde ise Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme ’de uluslararası hukukta ilk kez vatansız kişiler hakkında düzenleme yapılmıştır. Bu sözleşmelere Türkiye de taraf olmuştur. Vatansız kişilere ve mültecilere çalışmanın ileri bölümlerinde detaylı olarak değinilmiştir.

Kanunlarımızda ise yabancı kavramı, Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi olarak tanımlanmıştır(Türk Vatandaşlık Kanunu(TVK) m.3/1-d; Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu(YUKK) m.3/1-ü). Bununla birlikte vatansız kavramı da YUKK’ de “*Hiçbir devlete vatandaşlık bağıyla bağlı bulunmayan ve yabancı sayılan kişi*”⁴ olarak tanımlanmıştır(YUKK m.3/1-ş).

Gerçek kişiler, insanlardır. İnsanlar kişiliği, tam ve sağ doğum ile⁵ elde ederler. Yabancıları, gerçek kişiler ve tüzel kişiler bakımından ayrıca değerlendirmek ve açıklamak gerekir. Konumuz, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi olduğundan

¹ YILMAZ E. (2017). *Hukuk Sözlüğü*, Ankara, s. 833.

² ÇELİKEL A., GELGEL G.Ö.(2020). *Yabancılar Hukuku*, İstanbul, 16.; LEVİ S.(2006). *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri*, İstanbul, s. 17.

³ Mültecilerle Dayanışma Derneği (<http://www.multeci.org.tr/wp-content/uploads/2016/12/1951-Cenevre-Sozlesmesi-1.pdf>) (Erişim: 10.02.2020))

⁴ RG, T. 11.04.2013, S. 28615, 6418 No’lu Kanun

⁵ DURAL M., ÖĞÜZ T. (2015). *Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku*, İstanbul, s. 5-19.

yabancı tüzel kişiler sadece tanımlanmış, detaylıca değinilmemiştir. Yabancı gerçek kişiler; yabancı ülke vatandaşları, vatansızlar, mülteciler, göçmenler, özel statülü yabancılar ve azınlıklar olarak ayrı başlıklar altında ele alınarak incelenmiştir.

2.1. Yabancı Gerçek Kişiler

Gerçek kişilerin yabancı kavramına dâhil olup olmadığı yani yabancılığının tespiti genellikle bir ülkenin uyruğunda olup olmamasına göre yapılır. Gerçek kişi bulunduğu ülkenin vatandaşlığına sahip değilse o devlet tarafından yabancı kişi olarak kabul edilir. Bununla birlikte yukarıda bahsetmiş olduğumuz gibi vatansız kişiler, ayrıca mülteciler, göçmenler, özel statülü yabancılar ve genellikle yabancı kategorisinde sayılmayan azınlıkları da değerlendirerek yabancı gerçek kişileri sınıflandırabiliriz. Bu sınıfları ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

2.1.1. Yabancı Ülke Vatandaşları

Bulunduğu ülkenin değil başka bir ülkenin vatandaşlığına sahip olan veya birden çok vatandaşlığın sahibi çok uyruklu kişiler yabancı statüsündedir. Eğer çifte veya çok vatandaşı kişiler bulunduğu ülkenin vatandaşlığına da sahip ise bulunduğu ülkenin kanunlarına tâbi olacak ve yabancı olarak kabul edilmeyeceklerdir. Uluslararası düzeyde genel kabul gören ve hukuka uygun bulunan düzen bu şekildedir⁶.

Aynı düzen Türk hukuku için de geçerlidir. Kanunumuzda bu durum “...birden fazla devlet vatandaşlığına sahip olanlar hakkında, bunların aynı zamanda Türk vatandaşı olmaları hâlinde Türk hukuku, ...uygulanır”. şeklinde düzenlenmiştir(Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun(MÖHUK) m.4/1-b). Buna göre çifte veya birden çok vatandaşlığı olan kişilerin durumları, Türk vatandaşlığına sahip olmaları hâlinde Türk hukukuna göre değerlendirilir. Bu kişilerin hak ve borçları, yükümlülükleri hatta söz konusu olursa cezaî durumları, kanunlarımıza uygun şekilde değerlendirilir ve sadece Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığına sahip olan kişiler gibi yargılanırlar. Türk vatandaşlığı bulunmayan, çifte veya birden çok uyruklu kişiler ise daha sıkı ilişki halinde bulundukları devletin hukukuna tabidirler(MÖHUK m.4/1-c).

⁶ LEVİ, s. 20.

2.1.2. Vatansızlar (Haymatlos)

Herhangi bir devletin hukukî işleyişi çerçevesinde vatandaş olarak sayılmayan kişiler vatansız olarak tanımlanmaktadır⁷. Daha basit bir ifadeyle herhangi bir devletle vatandaşlık bağı bulunmayan kişiler vatansız kişiler olarak tanımlanır⁸.

Vatansızlık, kişilerin belirli haklardan ve korumalardan yararlanamamasına neden olduğu için kişilere ciddi sorunlar oluşturabilmektedir. Vatansızlık hâli, doğuştan yasaların uyuşmazlığı nedeniyle veya sonradan toprakların devredilmesi, devletlerin uygulamaları, bireylerin işlemleri gibi durumlarla söz konusu olabilir.

1. Dünya Savaşı sonucu oluşan durumlar neticesinde vatansız kişilerin çoğalmasıyla birlikte bu durumu ifade edebilmek için uluslararası hukukta pek çok terim kullanılmıştır. Bulunan ilk terim İsviçre'nin 1948 tarihli anayasasında yer alan "Haymatlos" dur. Bu terim pek çok ülke tarafından aynen kabul edilip kullanılmıştır⁹. Bununla birlikte zaman içinde farklı ülkeler kendi dillerine göre vatansızlığı ifade etmiştir. Fransa'da "*Apatride*", İtalya'da "*Apolide*", Almanya'da "*Staatlos*" ve İngiltere'de "*Stateless*" gibi¹⁰.

Vatansızlar için uluslararası hukukta ilk defa 28 Eylül 1954 tarihinde New York'ta Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme' de resmi bir düzenleme yapılmıştır. Bu sözleşmeyle taraf devletler; vatansız kişilerin kişisel güvencelerini sağlamaları, Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından onaylanan İnsan Hakları Evrensel Beyannamesine göre ayrımcılık yapılmadan temel hak ve özgürlüklerden yararlandırılacağını kabul etmiştir. Böylece vatansız kişi kavramı, uluslararası hukukta kabul görmüş, ekonomik, sosyal ve siyasî olarak korunan hakları bir çerçeveye alınmıştır.

Vatansızlığın önemli bir nedeni yasaların uyuşmazlığıdır. Örnek verecek olursak; A devletinde vatandaşlık doğumla kazanılırken B devletinde kan bağıyla vatandaşlık kazanılıyor olabilir. Bu durumda B devletinde doğmuş, A vatandaşlığından gelen ebeveynlerin çocukları vatansız kalabilir. Doğduğu devlet bakımından da

⁷ ASAR A. (2020). *Yabancılar Hukuku(Temel Konular)*, Ankara, s. 135.

⁸ ÇELİKEL, A., ÖZTEKİN-GELGEL, G., *Yabancılar Hukuku*, İstanbul, s. 17.; LEVİ, s. 20; YARAR G. (2018). *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri*, İstanbul, s. 8; Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme m. 1 (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/10/20141025-5-1.pdf> (Erişim: 20.12.2020)).

⁹ BERKİ O. F. "Vatansızlık", *Hukuk Fakültesi Dergisi*, V, s. 169.

¹⁰ BERKİ O. F., s. 170 (<http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/242/2134.pdf> (Erişim: 15.06.2021)).

ebeveynlerinin uyuğunda olduğu devlet bakımından da vatandaşlık şartını taşımamaktadır. Neyse ki çoğu ÷lke mevzuatlarında söz konusu bu kişileri bulundukları ÷lkenin vatandaşı olarak kabul etmektedir¹¹.

Bir devletin dağılması, bağımsızlığını kazanması veya yeni bir devlet olarak kurulması gibi o devletin sınırlarında kendisinde meydana gelen bu gibi değışimler hâlinde tekrar belirli bir düzen kurulana kadar o toplumdaki insanlar vatansız kalabilir. Aynı zamanda devletlerin birtakım idarî uygulamaları veya belli bir gruba yönelik ayrımcılık yapmaları hâlinde de kişiler vatansız kalabilmektedir. Kişiler de henüz başka bir devletten vatandaşlık kazanmadan mevcut vatandaşlıklarını iptal edebilirler ya da hatalı bilgilendirmeler nedeniyle iptal etmiş bulunabilirler.

Yukarıda bahsetmiş olduğumuz durumlarda kişiler vatansız kalabilmektedir. Eğer vatansız kişilere dair herhangi bir hukukî düzenleme bulunmasaydı kişiler, temel hak ve özgürlüklerinden yoksun kalabilirlerdi. Bu durum kimi kişiler tarafından suistimal edilebilirdi. Ancak uluslararası düzenlemelerle bu durumun önüne geçilmiş ve İHEB ilke edinilerek vatansız kişilerin de herhangi bir devletin uyuğunda olan bir vatandaş gibi ayrımcılık edilmeden temel hak ve özgürlüklere sahip olması sağlanmıştır. Böylece vatansız kişiler de yabancılara eş değeri bir şekilde kabul edilmiştir.

2.1.3. M÷lteciler (Refugees)

M÷lteci, kelime olarak; iltica eden, sığınmacı anlamlarındadır¹². Hukuki bakımdan açıklayacak olursak; uyuğunda bulunduğu, vatandaşı olduğu devleti ekonomik, siyasi veya sosyal nedenlerden dolayı zorunlu ya da iradî olarak terk eden ve başka bir ÷lkeye geçici olarak sığınan kişidir¹³. Vatandaşlık bağıyla bağılı oldukları ÷lkeyi terk ettikleri için hukuki anlamda uluslararası alanda korunabilecekleri bir devletleri yoktur Bu yüzden m÷ltecilerin uluslararası hukuki statüleri için özel düzenlemeler söz konusu olmuştur.

¹¹ Birleşmiş Milletler M÷lteci Örgütü (<https://www.unhcr.org/tr/vatansizligin-sonlandirilmesi> (Erişim: 17.02.2020)).

¹² YILMAZ, s. 542; TDK (<https://sozluk.gov.tr/> (Erişim: 19.02.2020)).

¹³ ÇELİKEL, A., ÖZTEKİN-GELGEL, G., s. 19; LEVİ, s. 20; DOĞAN V. (2020). *Türk Yabancılar Hukuku*, Ankara, s. 10.

Ülkemizin de taraf olduğu 28 Temmuz 1951 tarihli Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme(MHSİS)’ye göre; *“1 Ocak 1951’den önce meydana gelen olaylar sonucunda ve ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşünceleri yüzünden, zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ,ülkenin dışında bulunan ve bu ,ülkenin korumasından yararlanamayan, ya da söz konusu korku nedeniyle, yararlanmak istemeyen yahut tabiiyeti yoksa ve bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ,ilkesinin dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen her şahıs...”* mülteci olarak değerlendirilecektir¹⁴.

Bu Sözleşmede sadece 1 Ocak 1951’ den önce meydana gelmiş olaylar sonucunda mülteci olan kişiler kapsama dâhil olmuştur. Ancak sözleşme imzalandıktan bir süre sonra hayatın olağan akışı ve yeni mülteci durumlarının ortaya çıkması nedeniyle tarih sınırlandırılmasının kaldırılmasına karar verilmiştir. Bu yüzden Mültecilerin Hukukî Statüsüne İlişkin 1967 Protokolü ile bu Protokole taraf devletler, söz konusu mültecileri tarih sınırlamasına bakmaksızın 1951 tarihli Sözleşmenin kapsamı içinde kabul etmiş ve eşit bir şekilde mültecilerin hukukî statüsünde değerlendirileceği konusunda anlaşmışlardır¹⁵.

Yabancıların uluslararası alanda korunmasını sağlayan bu Sözleşme ve Protokollere göre; ülkemizde uluslararası koruma çeşitleri; mülteci, şartlı mülteci ve ikincil koruma statüsüne sahip yabancılar olarak sınıflandırılmıştır. Kısaca açıklayacak olursak;

2.1.3.1. Mülteci

Yukarıda yer verilen sözleşme maddesinde de açıklandığı üzere; mülteci, *“Avrupa ülkelerinde meydana gelen olaylar nedeniyle; ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncelerinden dolayı zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancıya veya bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin*

¹⁴ Sığınmacılar ve Göçmenlerle Dayanışma Derneği (<http://sgdd.org.tr/wp-content/uploads/2017/05/Turkiye-de-Itica-Sureci.pdf>) (Erişim: 08.03.2020))

¹⁵ T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü (<https://www.goc.gov.tr/kurumlar/goc.gov.tr/yonetmelikler/Sozlesmeler/MULTECILERIN-HUKUK-STATUSUNE-ILISKIN-1967-PROTOKOLU.pdf>) (Erişim: 15.05.2021))

dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişi... “ olarak tanımlanmış ve kişiye statü belirleme işlemlerinden sonra da mülteci statüsünün verileceği açıkça düzenlenmiştir (YUKK m.61).

1951 Cenevre Sözleşmesini Türkiye, coğrafi sınırlama şartıyla imzalamıştır¹⁶. Buna göre; Türkiye, Avrupa Konseyi üyeliği bulunmayan İran, Irak, Sudan vs. gibi ülkelerden gelen iltica talebinde bulunan kişilere şartlı mülteci, Avrupa Konseyine üye olan ülkelerden iltica etmek için gelen kişilere de mülteci statüsü verir. Avrupa Konseyi üyesi ülkeler; Almanya, Andorra, Arnavutluk, Avusturya, Azerbaycan, Belçika, Bosna Hersek, Bulgaristan, Çekya, Danimarka, Ermenistan, Estonya, Finlandiya, Fransa, Güney Kıbrıs Rum Yönetimi, Gürcistan, Hırvatistan, Hollanda, İngiltere, İrlanda, İspanya, İsveç, İsviçre, Karadağ (Montenegro), İtalya, İzlanda, Letonya, Lihtenştayn, Litvanya, Lüksemburg, Macaristan, Makedonya, Malta, Moldova, Monako, Norveç, Polonya, Portekiz, Romanya, Rusya, San Marino, Sırbistan, Slovakya, Slovenya, Türkiye, Ukrayna ve Yunanistan’dır¹⁷. Bu sözleşmeye göre, sayılan ülkelerde meydana gelen olaylar nedeniyle başvuran kişilere mülteci statüsü verilir.

2.1.3.2. Şartlı Mülteci

Avrupa ülkeleri dışında meydana gelen olaylar nedeniyle yine mülteci tanımında saydığımız gibi; ırkı, dini uyuğu, belli bir toplumsal gruba bağlılığı veya siyasi düşünceleri nedeniyle haksızlığa, zulme uğrayacağından haklı sebeplerle endişe duyduğu, korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve vatandaşı olduğu ülkenin korumasından yararlanamayan veya söz konusu korkusu nedeniyle yararlanmak istemeyen ya da vatansız bir kişiye ve bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin dışında bulunan, söz konusu ülkeye dönemeyen yahut yine korkusu nedeniyle dönmek istemeyen kişidir.

Avrupa konseyi üyesi olmayan İran, Irak, Afganistan, Somali, Sudan gibi ülkelerden iltica talebiyle gelen bu kişilere şartlı mülteci statüsü verilir. Ve üçüncü bir

¹⁶ Sığınmacılar ve Göçmenlerle Dayanışma Derneği (<http://sgdd.org.tr/wp-content/uploads/2017/05/Turkiye-de-Iltica-Sureci.pdf>) (Erişim: 08.03.2020)

¹⁷ T.C. Dışişleri Bakanlığı (http://www.mfa.gov.tr/avrupa-konseyi_.tr.mfa#:~:text=Almanya%2C%20Andorra%2C%20Arnavutluk%2C%20Avusturya,%2C%20Litvanya%2C%20L%C3%BCksemburg%2C%20Macaristan%2C) (Erişim: 16.12.2021)

ülkeye yerleştirilinceye kadar şartlı mültecinin Türkiye’de kalmasına izin verilir(YUKK m.62).

2.1.3.3. İkincil Koruma

Mülteci ya da şartlı mülteci olarak nitelendirilemeyen, ancak menşe ülkesine veya ikamet ülkesine geri gönderildiği takdirde;

- Ölüm cezasına mahkûm olacak veya ölüm cezası infaz edilecek,
- İşkenceye, insanlık dışı veya onur kırıcı ceza ya da muameleye maruz kalacak,
- Uluslararası veya ülke genelindeki silahlı çatışma durumlarında, ayrım gözetmeyen şiddet hareketleri nedeniyle şahsına yönelik ciddî tehditle karşılaşacak olması nedeniyle menşe ülkesinin veya ikamet ülkesinin korumasından yararlanamayan veya söz konusu tehdit nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancı ya da vatansız kişiye, statü belirleme işlemleri sonrasında mülteci yahut şartlı mülteci sınıflarına girmediğinden ikincil koruma statüsü verilir (YUKK m.63).

Yukarıda sayılan gerekçelerle menşe ya da ikamet ülkesinden başka bir ülkeye iltica talebinde bulunan insanlar, bu koruma statüleriyle uluslararası anlamda korunurlar. Sığınmacı olarak gelen kişiler Sözleşme sayesinde güvenli alana kavuşur ve tehlikeli alanlara gönderilmemeleri sağlanır. Aynı zamanda temel insan haklarından eşit bir şekilde yararlanırlar.

Yabancı kimlik numarasını içeren kimlik belgeleri, korumadan yararlanan mülteci statüsündeki kişilere üçer yıl süreli; şartlı mülteci ve ikincil koruma statüsüne sahip kişilere de birer yıl süreli olarak belirlenmişti. Ancak 06.12.2019 tarihli 7196 sayılı Kanun madde 85 ile bütün statüler sayılarak zaman sınırlaması kaldırılmıştır. Yani yeni düzenlemeyle mülteciler, şartlı mülteciler ve ikincil koruma statüsündeki yabancı kişilere yabancı kimlik numarasını içeren kimlik belgesi düzenlenir. Bu kimlik belgeleri hiçbir harca tâbi değildir ve yabancı kişinin ikamet izni yerine geçmektedir (YUKK m.83).

Uluslararası koruma statüsünden yararlanan bu kişilere kalıcı çözüm olarak ulusal korumanın sağlanması, sunulması için; gönüllü geri dönüş, yerel entegrasyon ve üçüncü ülkeye yerleştirme şeklinde 3 farklı olasılık mevcuttur.

Gönüllü geri dönüş, adından da anlaşılacağı üzere mültecinin uyruğunun bulunduğu ülkesinde tekrar düzenin oturması ve istikrarın sağlanması sonucunda mültecinin kendi isteğiyle ülkesine geri dönüşüdür¹⁸.

Yerel entegrasyon, mültecinin sığınmacı olarak geldiği ülkenin toplumsal çevresine uyum sağlaması ve sığındığı ülkenin yaşam olanaklarının karşılıklı uyumla mülteciye sağlanması hâlidir. İltica süreci belirsiz süreli bir hâl olduğu için oldukça uzun sürebilme ihtimali bulunur. Mültecinin geldiği ülkeye geri dönememesi veya 3. bir ülkeye yerleştirilememesi halinde entegrasyon süreciyle temel kültürel farklılıkların bu sayede korunmasının yanında mültecinin sığındığı ülkede hukuki, sosyal, ekonomik ve kültürel boyutlarda kademeli bir şekilde uyum içinde bulunmaları sağlanır¹⁹.

Üçüncü ülkeye yerleştirme, “...Avustralya, Kanada, Amerika Birleşik Devletleri gibi mülteci kabul eden ülkelere yerleştirmedir”²⁰. Yukarıda sayılmış olan gönüllü geri dönüş ve yerel entegrasyon yapılamadığında bu çözüm yoluna başvurulur. Üçüncü ülkeye yerleştirme bir hak olarak değerlendirilemez ve ülkemizden düzenli bir şekilde mülteci kabul eden ülke sayısı çok azdır. Bu yüzden Birleşmiş Milletler Mülteciler Yüksek Komiserliği(BMMYK)’den mülteci statüsü almak üçüncü bir ülkeye yerleştirilme anlamını taşımaz²¹.

Bununla birlikte mültecilerin hukuki durumuna ilişkin 1951 Cenevre’de yapılmış olan Mülteci Sözleşmesi’nden sonra yine mültecilerin hukuki statüsüne ilişkin olarak 1967 Protokolü imzalanmıştır. Bu protokolde konu başında da bahsedilen tarih sınırlaması kaldırılmıştır²². Türkiye’de bu ek protokol 1968 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Dolayısıyla zaman sınırlaması 1968 yılından itibaren kalkmıştır. Aynı

¹⁸ KAYA, C. (2019), “Kalıcı Çözüm Türü Olarak Gönüllü Geri Dönüş ve Geçici Koruma Kapsamında Yer Alanlar Bakımından Türk Hukukundaki Düzenlenme Şekli”, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, s.516

¹⁹ AYGÜN, M., KAYA, C. (2016), “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukukunda Kalıcı Bir Çözüm Olarak Yerel Entegrasyon”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, s.101

²⁰ Sığınmacılar ve Göçmenlerle Dayanışma Derneği (<http://sgdd.org.tr/wp-content/uploads/2017/05/Turkiye-de-Iltica-Sureci.pdf>) (Erişim: 02.06.2020))

²¹ Sığınmacılar ve Göçmenlerle Dayanışma Derneği (<http://sgdd.org.tr/wp-content/uploads/2017/05/Turkiye-de-Iltica-Sureci.pdf>) (Erişim: 02.06.2020))

²² T.C. İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü (<https://www.goc.gov.tr/kurumlar/goc.gov.tr/yonetmelikler/Sozlesmeler/MULTECILERIN-HUKUK-STATUSUNE-ILISKIN-1967-PROTOKOLU.pdf>) (Erişim: 10.04.2020)

zamanda Türkiye’de bulunan mültecilere, Türk vatandaşlarına tanınan haklardan daha fazla hak tanınmayacağına yönelik de ayrı bir çekinceye bulunmuştur²³.

Bilindiği üzere Suriye vatandaşları, ülkelerinde çıkan iç karışıklık nedeniyle 2011 yılından itibaren kitlesel olarak Türkiye’ye sığınmak için giriş yapmıştır. Geldikleri ve ülkemizde bulundukları zaman dikkate alındığında bu kişilerin temel hak ve özgürlüklerinin korunması bakımından hukuki statüleri tartışmalara neden olmuştur.

Cenevre Sözleşmesi’nde yer alan coğrafi sınırlamamız mülteci statüsünün Avrupa ülkeleri dışındaki ülkelere gelenlere geçerli olmayacağı yönünde olduğu için Suriyelilerin şartlı mülteci statüsünde mi yoksa başka bir hukuki statüde mi yer alması gerektiği Türkiye’nin ve Suriyelilerin birbirlerine karşı hak ve yükümlülükleri bakımından saptanmak istenmiştir²⁴. Mevcut durumun şartları göz önünde bulundurulduğunda buna ilişkin tam bir düzenleme olmadığı için 2014 yılında çıkarılan Geçici Koruma Yönetmeliği²⁵ ile Suriyelilerin hukuki statüsünün belirlenmesi mümkün olmuştur. Buna göre Suriyelilerin geçici koruma statüsünden faydalanacağı anlaşılmıştır.

2.1.4. Göçmenler (Muhacirler)

Sözlük anlamıyla; kendi ülkesinden ayrılarak yerleşmek için başka ülkeye giden kişi²⁶, aile veya topluluğa, göçmen diğer bir deyişle muhacir denir. Hukukî anlamda muhaceret; kişi ya da kişilerin geri dönmek üzere, uyruğunda bulunduğu ülkeden ayrılması ve başka bir ülkeye yerleşmek niyetiyle gitmesidir. Türkiye’de muhacir sayılabilmek için Türk soyundan olmak veya Türk kültürüne bağlı olmak²⁷ ve kanunî çerçevede kabul olmak gereklidir.

Burada önemle dikkat edilmesi gereken, kişinin “*yerleşme*” amacı ve iradesidir. Türk hukukunda göçmen kavramı, 5543 sayılı İskân Kanunu’nda “*Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu hâlde Türkiye’ye gelip bu Kanun gereğince kabul olunanlardır*”. Şeklinde genel anlamıyla tanımlanmıştır(İskân Kanunu(İK) m.3/1-d). Aynı zamanda kanun koyucu göçmenleri;

²³ DOĞAN, V., *Türk Yabancılar Hukuku*, s. 10-13

²⁴ Detaylı bilgi için bkz. KAYA, İ., EREN E. Y. (2015), “*Türkiye’deki Suriyelilerin Hukuki Durumu*”, İstanbul

²⁵ RG, T. 22.10.2014, S. 29153

²⁶ TDK (<https://sozluk.gov.tr/> (Erişim: 15.04.2020))

²⁷ YILMAZ, s. 514.

serbest, iskânlı, münferit ve toplu göçmen olarak 4 ayrı sınıfla incelemiştir. Bu sınıfların farklılıklarını ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

2.1.4.1. Serbest Göçmen

“Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu hâlde Türkiye'ye gelip, Devlet eliyle iskân edilmelerini istememek şartıyla yurda kabul edilenlerdir”(İK m. 3/1-e). Kısaca yardım istemeden gelenlere serbest göçmenlerdir diyebiliriz.

2.1.4.2. İskânlı Göçmen

“Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, özel kanunlarla yurt dışından getirilen ve bu Kanun hükümlerine göre taşınmaz mal verilerek iskânları sağlananlardır”(İK m. 3/1-f). Bu şekilde gelen göçmenler karşılıksız iskân yardımı alanlardır.

2.1.4.3. Münferit Göçmen

“Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yurdumuza yerleşmek amacıyla bir aile olarak gelenlerdir”(İK m. 3/1-g).

2.1.4.4. Toplu Göçmen

“Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, iki ülke arasında yapılan anlaşmaya göre yurdumuza yerleşmek amacıyla toplu olarak gelen ailelerdir” (İK m. 3/1-ğ).

2.1.4.5. Göçmen Olarak Kabul Edilmeyenler

Kanunumuz bakımından göçmen olarak kabul edilmeyecekler de İK'nın 4. maddesinde ayrı bir hükümle düzenlenmiştir. Buna göre; *“Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olmayan yabancılar ile Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı bulunup da sınır dışı edilenler ve güvenlik bakımından Türkiye'ye gelmeleri uygun görülmeyenler göçmen olarak kabul edilmezler”*.

Bahsi geçen Kanun maddelerinden özetle “göçmen” olarak kabul edilecek kişilerde aranacak şartlar sırasıyla şu şekilde sayılabilir;

1. Türk kökenli olmalı
2. Türk kültürüne bağlı olmalı

3. Türkiye’ye yerleşme amacı bulunmalı

4. Türk kökenli olma ve Türk kültürüne bağlı olma şartlarını sağlayıp sınır dışı edilmemiş olmalı

5. Ülkeye gelmesi güvenlik bakımından uygun bulunmalı, ülke güvenliğini tehlikeye düşürebilecek bir kişi olmamalı

Göçmen olabileceklerin Türk soyundan olup olmamalarının ve Türk kültürüne bağlı olup olmamalarının tayin ve tespiti Cumhurbaşkanlığının kararı ile yapılır²⁸. Usul işlemleri tamamlanmadıkça kişi ya da kişiler “göçmen” değil “misafir” olarak değerlendirilirler. Bu işlemler tamamlandıktan sonra göçmen olarak kabul edilir ve göçmenlere ilişkin yasalardan yararlanırlar. Göçmen olarak nitelendirilen kişilerin sonradan göçmenlik için gerekli şartları taşımadığı tespit edilirse yapılan göçmenlik işlemleri iptal edilir.

2.1.5. Özel Statülü Yabancılar

Kapsamı oldukça geniş olan özel statülü yabancılar, hukukî açıdan bulundukları ülkedeki durumları itibariyle uluslararası hukuk, örf ve adet kuralları, anlaşmalar ve bazen de iç hukuk kurallarınca diğer yabancı gerçek kişilere göre özellik arz eden kişilerdir. Bu kişilerin ülkemizde sahip olabileceği haklar, statülerini düzenleyen uluslararası anlaşmalar ya da iç hukuk kurallarınca tespit edilir²⁹.

Bu kapsamda en önemli olarak nitelendirilebilecek kişiler yabancı ülkelerin diplomatik veya konsolosluk temsilcileri, Türkiye’nin üye olduğu North Atlantic Treaty Organization(NATO), Birleşmiş Milletler(BM) gibi uluslararası kuruluşların temsilcileri diyebiliriz.

İç hukuk kuralları bakımından özel statü verilen kişileri ise uzun dönem ikamet izni almış olanlar, doğumla Türk vatandaşı olup yetkili makamlardan izin alarak Türk vatandaşlığından çıkanlar ve Turkuaz Kart sahipleri olarak sayabiliriz. Bu kişileri statüleri bakımından ayrı ayrı inceleyecek olursak;

²⁸ T. 02.07.2018, S. 700 KHK m.174/b

²⁹ DOĞAN, *Türk Yabancılar Hukuku*, s. 16.

2.1.5.1. Diplomatik Temsilcilikler

Diplomat, devletin yetkili makamları tarafından uyruğunda bulunduğu ülkeyi başka bir ülke huzurunda temsil etmek için görevlendirilmiş kişidir³⁰. Bulunduğu sosyal, siyasî konumu itibariyle birtakım ayrıcalıklara sahiptir. Bu yüzden özel statülü yabancılar içinde sayılmaktadırlar.

2.1.5.2. Konsolosluk Temsilcilikleri

Kanunlarımızda konsolosluğun tanımı açıkça yer almamakla birlikte görevleri Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesi m.5'te sayılmıştır³¹.

Kısaca özetleyecek olursak konsolos; ekonomik, ticari ilişkileri geliştirmek, yeni ilişkiler kurmak ve bunlara ilişkin işlemleri yerine getirmek ve uyruğunda bulunduğu ülkenin vatandaşlarının yararlarını korumak üzere bir devletin diğer bir devlette bulundurduğu temsil yetkisine sahip olmayan görevli kişidir³².

2.1.5.3. Uluslararası Kuruluşların Temsilcileri

Ülkemizin üye olduğu bazı uluslararası kuruluşlar bulunmaktadır. Bunlara örnek olarak; Birleşmiş Milletler(BM, UN), Interpol, Avrupa Konseyi(COE), Avrupa Güvenlik ve İşbirliği Teşkilatı(AGİT, OSCE), Uluslararası Kalkınma Birliği(IDA), Uluslararası Finans Kurumu(IFC), Karadeniz Ekonomik İşbirliği Örgütü(KEİ), Uluslararası Yatırım Anlaşmazlıklarının Çözüm Merkezi (ICSID),Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı(MIGA)³³ vs. gibi kuruluşları sayabiliriz.

Bu kuruluşların kuruluş anlaşmalarında, uluslararası tüzel kişiliğe sahip olmaları ve genel itibariyle sözleşme yapabilmeleri, menkul-gayrimenkul alabilmeleri, satabilmeleri hükümlerle mümkün kılınmıştır. Hatta bazı anlaşmalarda ayrıcalıklara sahip olacakları düzenlenmiştir. Kuruluş anlaşmalarına taraf olmuş veya sonradan onaylamış ülkelerde de bu kuruluşların merkezlerinin yahut temsilciliklerinin bulunması hâlinde taşınmaz edinimlerine dair bazı haklara sahip olacakları

³⁰ YILMAZ, s. 190

³¹ Detaylı bilgi için bkz. 29.05.1975 tarihli Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesi m.5 (https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc058/kanuntbmmc058/kanuntbmmc05801901.pdf) (Erişim: 06.06.2020)

³² YILMAZ, s. 437

³³ EKŞİ N. (2018). *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, İstanbul, s. 314.

anlaşılmaktadır. Diğer kişi veya kuruluşlardan daha farklı bir niteliğe sahip olan bu kuruluşların özel statüye sahip oldukları açıktır.

2.1.5.4. Uzun Dönem İkamet İzni Alanlar

Türkiye’de aralıksız en az 8 yıl boyunca ikamet izniyle kalabilmiş olan veya ülkemiz Göç Politikaları Kurulu’nun belirlemiş olduğu şartlara uyan yabancılara İçişleri Bakanlığı’nın onayıyla ilgili valilikler tarafından süresiz ikamet izni verilir³⁴. Bu durumda yabancı kişi askerlik yapma yükümlülüğüne, seçme ve seçilme hakkına, kamu görevlerine girme hakkına, vergiden muaf olarak araç ithâl etme ve özel kanunlarımızdaki düzenlemeler hariç, sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı kalmak kaydıyla bu hakların kullanımında ilgili mevzuat hükümlerine tâbi olmak şartıyla, Türk vatandaşlarına tanınan haklardan yararlanırlar.

2.1.5.5. İzin Alarak Türk Vatandaşlığından Çıkanlar

Türk vatandaşlığından çıkmak isteyen kişiler izin isteyerek vatandaşlıktan çıkabilir. Bu durum TVK’da ayrıca düzenlenmiştir. Buna göre İçişleri Bakanlığı tarafından çıkma izni verilmiş kişilere tanınan bazı haklar mevcuttur. Bu haklar TVK m.28’de sırasıyla sayılmıştır.

2.1.5.6. Turkuaz Kart Sahipleri

Turkuaz kart; eğitim düzeyi, mesleki bilgisi, deneyimi veya bilim ve teknolojiye katkısı ya da benzer vasıflarla yüksek nitelikli işgücü konumunda olan, yatırım veya ihracat seviyesi sayesinde sağlayacağı istihdam gücü gibi nedenlerle nitelikli yatırımcı olarak sayılan, bilimsel veya teknolojik gelişmeye katkıda bulunan, bilim, sanayi, teknoloji alanlarında uluslararası düzeyde ülke menfaatleri bakımından stratejik kabul edilen çalışmalar, araştırmalar yapan bilim insanı ya da araştırmacılar, kültürel, sanatsal, sportif faaliyetler bakımından uluslararası seviyede başarılı olan, Türkiye’nin, Türk kültürünün uluslararası tanınırlığına veya tanıtımına katkı sağlamış olan, Türkiye’nin milli menfaatlerine ilişkin konularda uluslararası düzeyde faaliyette bulunan³⁵ yabancı kişilere verilebilmektedir.

³⁴ ÇÖRTOĞLU-KOCA S. (2016). “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Uyarınca Yabancıların Türkiye’de İkameti ve Uzun Dönem İkamet İznine İlişkin Değerlendirmeler”, *Ankara Barosu Dergisi*, 2, s. 64.

³⁵ RG, T. 14.03.2017, S. 30007

Bu kartı alabilmek için hem yurt içinden hem de yurt dışından başvuru yapılabilmektedir. Başvuru için Turkuaz Kart Yönetmeliği(Turkuaz K. Y.) m.8’de sayılan gerekli belgeleri tamamladıktan sonra yurt içinde; Bakanlık Yabancı Başvuru, Değerlendirme ve İzleme sistemine doğrudan; yurt dışında ise bulunduğu ülkedeki Türk dış temsilciliği aracılığıyla yapabilir. Başvurunun değerlendirilmesi için bir puanlama sistemi kullanılır. Bu puanlama sisteminde Yönetmelikte her alan için farklı kıstaslar belirlenmiştir. Bunlara göre kişilerin değerlendirilmesi yapılır ve Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı’nın belirlediği kıstasları karşılayanlar kabul alır. Aksi durumda olanlar da reddedilirler³⁶.

Turkuaz karta sahip yabancılar ülkemizde özel statülü yabancılar sınıfındadır. Bu kart sahibi yabancı kişi seçme-seçilme hakkı, kamu görevine girme hakkı gibi siyasî haklar hariç, Türkiye’de süresiz çalışma izninin getirdiği haklardan yararlanır. Aynı zamanda askerlik yapma yükümlülüğünden muaftırlar. Kanunlarımızda mevcut özel bir düzenleme bulunmadıkça bu haklar haricinde Türk vatandaşının sahip olduğu haklardan yararlanabilmektedirler.

2.1.6. Azınlıklar

Azınlık, Türk Dil Kurumu(TDK)’ nda kelime anlamı itibariyle; “*Bir toplulukta kendine özgü nitelikler bakımından ayrı ve ötekilerden sayıca az olanlar*”³⁷ olarak açıklanmıştır. Sosyoloji açısından bir ülkede ayrı soydan veya inançtan olan ve sayıca az bulunan topluluk anlamındadır. Hukuki anlamda ise bir ülkede veya belli bir toplulukta ya da bir kurulda çoğunluğu oluşturmayanlar şeklinde açıklanırlar. Bu tanımlamalar neticesinde azınlıklar için kısaca, belli bir toplulukta bulunan ve bu topluluğun kültürel, etnik, din, dil veya ulusal niteliklerinden farklı olan ve bağlı bulundukları kültürlerini korumak isteyen³⁸ sayıları genele göre az olan kişilere³⁹ azınlık denmektedir.

Azınlıklar doktrinde genel itibariyle yabancı kişi olarak sayılmazlar. Bir ülkede bulunan azınlıklar dinî, kültürel veya ırksal nedenlerle toplumun genelinden ayrılırlar da o ülkenin uyuğundadırlar. Bulundukları ülkedeki vatandaşlarla aynı haklara

³⁶ Detaylı bilgi için bkz. Turkuaz Kart Yönetmeliği.

³⁷ TDK (<https://sozluk.gov.tr/>) (Erişim: 22.04.2020))

³⁸ ALTIPARMAK, C., s. 57

³⁹ DOĞAN, *Türk Yabancılar Hukuku*, s. 19.

sahiplerdir. Bu gibi farklılıklar nedeniyle yabancı kişi olarak değerlendirilmeleri pek mümkün sayılmamıştır.

Tarihî süreç incelendiğinde azınlık meselesi, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde yapılan anlaşmalarla ciddi tartışmalara neden olmuştur. Birinci Dünya Savaşı'ndan sonra yapılmış olan Sevr Anlaşması ile azınlıklara oldukça geniş haklar ve imtiyazlar tanınmıştır⁴⁰. Kurtuluş Savaşı'ndan sonra imzalanmış olan Lozan Anlaşması'nda ise Türkiye'de yalnızca gayrimüslimlerin azınlık olduğu kabul edilmiştir. Bu anlaşmada azınlıklar meselesi de detaylıca ele alınmış, neticesinde de azınlıkların Türkiye'de sahip olacakları haklar tespit edilmiştir⁴¹. Bu haklar kanunlarımız göz önünde bulundurularak incelendiğinde Türk vatandaşlarından herhangi bir farklılıkları olmadığı anlaşılmaktadır. Buna dayanarak azınlıkların yabancı kategorisinde sayılamayacağı anlaşılmaktadır.

2.2. Yabancı Tüzel Kişiler

Tüzel kişi, kişilerin bir araya gelerek hukuk düzeninin kabul ettiği ölçütler içinde kendilerine özgü bir varlığı ya da belirli ve sürekli amacı bulunan bir örgütlenme ile oluşan ortaklıklar, dernekler veya vakıflardır. Burada ortaklıklardan kasıt; anonim, limited, kollektif, komandit şirketler gibi ticari şirketler, kooperatifler gibi tüzel kişiliğe haiz kurumlardır.

Türk Medeni Kanunu(TMK) m.47'de de tüzel kişilik *“Başlı başına bir varlığı olmak üzere örgütlenmiş kişi toplulukları ve belli bir amaca örgütlenmiş olan bağımsız mal toplulukları, kendileri ile ilgili özel hükümler uyarınca tüzel kişilik kazanırlar”*. Şeklinde tanımlanmıştır.

Yabancı tüzel kişilerin bir uyuşma sahip olup olmadığı konusu uzun süre tartışılmıştır. Ekonomik ve ticari alanda küreselleşmeyle birlikte ülkelerin sınırlarının esnekleşmesi sayesinde şirketler yatırım amacıyla başka ülkelere gidebilmek ve hizmet sunabilmek istemiştir⁴². Zamanla bu kurumların da kurulduğu devletleriyle bağlantılarının tespit edilebileceği birtakım ölçütlerinin bulunması gerektiği düşünülmüş ve kabul edilmiştir⁴³. Bu ölçütleri, kanunlarımız bakımından yabancı

⁴⁰ ÇELİKEL, A., ÖZTEKİN-GELGEL, G., s. 31-32.

⁴¹ DOĞAN, *Türk Yabancılar Hukuku*, s. 19-21.

⁴² ALTIPARMAK, C. (2019), *Yabancıların Türkiye’de Mülk Edinmesinin Temel Esasları*, Ankara, s. 54

⁴³ DOĞAN, *Türk Yabancılar Hukuku*, s. 21.

ortaklıklar, dernek ve vakıfların vatandaşlığı olarak ayrı ayrı inceleyerek açıklayabiliriz.

Ticaret kanunumuza göre kurulan ticari işletmenin merkezinin yabancı bir ülkede bulunması yabancı ortaklık anlamına gelmektedir. Kurulan bu ortaklık, merkezinin bulunduğu ülkenin uyrukluğunda yani o ülkenin vatandaşlığını taşımaktadır. Ticari işletmenin merkezi, genel kural olarak ortaklığın kurulduğu ülkenin hukukuna uygun şekilde söz konusu ortaklığın kurulduğu yer anlamındadır. Ortaklığın idari işlemlerinin yapıldığı idare merkezi de ticari işletme merkezi anlamına gelmektedir. Aynı şekilde kurulan ortaklığın idari merkezi de hangi ülkede kurulduysa o ülkenin tabiiyetinde olduğu kabul edilir.

Dernek ve vakıfların vatandaşlığı hususunda TMK, Vakıflar Kanunu(VK) ve Dernekler Kanunu(DK) dikkate alınmalıdır. Buna göre kanunlarımızın idare merkezi ölçütünü esas aldığı anlaşılmaktadır. Vakıflar ve dernekler içinde yabancı ortaklıklarda olduğu gibi merkezlerinin farklı bir ülkede bulunması yabancı olarak değerlendirilmelerini sağlamaktadır. Nitekim Dernekler Yönetmeliği m.4'e göre de merkezleri yurtdışında bulunan dernekler, vakıflar ile dernekler ve vakıflar dışındaki kar amacı gütmeyen kuruluşlar yabancı dernek olarak kabul edilmektedir⁴⁴.

⁴⁴ ÇELİKEL, A., ÖZTEKİN-GELGEL, G., s. 35.

3. MÜLKİYET KAVRAMI

Mülkiyet, kelime anlamıyla TDK'ya göre sahipliği ifade etmektedir⁴⁵. Hukukî açıdan kişinin mal üzerindeki egemenliğidir⁴⁶. Kanunlarımızda mülkiyet tanımlaması yapılmamıştır. Ancak Medeni Kanun m.683'te mülkiyet hakkının içeriği açıklanmıştır. Buna göre “*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir*”.

Kısaca, “*Mülkiyet, eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan aynı hak*”⁴⁷tır. Özellikle mülk sahibinin, söz konusu şeyin üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunabilme yetkisi, aktif yetkiyi temsil etmektedir. Bu gibi aktif yetkilerden kasıt; malın fiilî olarak kullanılabilmesini, malda istenilen şekilde değişiklik yapılabilmesini hatta malın tahrip edilebilmesini sağlayan benzeri yetkilidir⁴⁸.

Bu aynı hak hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılabilir. Mutlak tasarruf serbestisi burada söz konusu olamaz. Anayasamızın 35. maddesinde de herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu, bu hakların ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilceği ve bu hakkın kullanımının toplum yararına aykırı olamayacağı düzenlenmiştir. Yani mülkiyet hakkı sahibine hem hak hem de yükümlülük getirir.

Mülkiyet hakkının aynı zamanda birtakım koruyucu yetkileri de bulunmaktadır. TMK m.683/2'de “*Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir*” hükmü ile kişilerin mülkiyet hakkına ilişkin doğrudan bir dava hakkı sağlar. Bu da mülkiyet hakkının koruyucu yetkisini temsil etmektedir.

Uluslararası açıdan mülkiyet hakkının kabul edilebilirliği ülkelerin mülkiyete ilişkin görüş ve nitelendirme farklılıkları nedeniyle Avrupa İnsan Hakları

⁴⁵ TDK (<https://sozluk.gov.tr/>) (Erişim: 12.06.2020))

⁴⁶ YILMAZ, s. 542.

⁴⁷ OĞUZMAN, K., SELİÇİ, Ö., OKTAY-ÖZDEMİR, S.(2020). *Eşya Hukuku*, İstanbul, s. 312.

⁴⁸ AYDOS O.(2020). *Pratik Eşya Hukuku*, Ankara, s. 123.; SİRMEN. L. (2018). *Eşya Hukuku*, Ankara, s. 29.

Sözleşmesi(AİHS)’nde direkt olarak anlaşma sağlanamamış ve sonradan düzenlenen ek protokolle mülkiyet hakkı güvence altına alınmıştır⁴⁹.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 1 No’lu Ek Protokolü madde 1’de herkesin mal ve mülk hakkına saygı gösterilmesini isteme hakkı olduğu ve hiç kimsenin keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamayacağı, ancak kamu yararı nedeniyle uluslararası hukuka, genel kural ve yasal koşullara uygun bir şekilde bu haktan yoksun bırakılabileceği düzenlenmiştir. Yani mülkiyet hakkının uluslararası düzeyde varlığı ve bu hakkın korunması gerekliliği kabul edilmiş, ülkemiz bakımından da aynı şekilde varlığı ve hukuk düzeni çerçevesinde korunması gerektiği kabul edilip, hükme bağlanmıştır⁵⁰.

Yabancıların mülkiyet edinmesi ise tarihsel açıdan kolayca kabul edilmemiştir. Mülkiyet hakkı kabul edilmiş olsa da yabancı kişilerin bir devlet üzerinde mülkiyet hakkına sahip olması genellikle kısıtlanmış ya da mahrumiyet esasına tâbi tutulmuştur. Tarihsel gelişim sürecini bir sonraki bölümde inceleyeceğiz. Kısaca belirtmek gerekirse günümüzde yabancılar yine her ülkenin kendi hukuk düzenine göre belirli sınırlamalar çerçevesinde bir devlet üzerinde mülk sahibi olabilmektedir⁵¹.

⁴⁹ AYDOĞMUŞ A.Y.(2016).*AİHS’e Ek 1 No’lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi*, İstanbul, s. 369.

⁵⁰ GRGİĆ, A. MATAGA, Z. LONGAR, M. VİLFAN, A. (2007). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı*, Belçika, 5.; GEMALMAZ B. H. (2017), *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, İstanbul, s. 231.

⁵¹ ALTIPARMAK, C. (2019), *Yabancıların Türkiye’de Mülk Edinmesinin Temel Esasları*, Ankara, s. 34

4. TARİHSEL GELİŞİM

Konumuz yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimi olduğundan tarihsel gelişimi, öncelikle yabancı gerçek kişiler bakımından uluslararası hukuk tarihinde ve Türk hukuk tarihinde sonrasında mülkiyet hakkı bakımından da yine uluslararası hukuk tarihî ve Türk hukuk tarihinde olmak üzere ayrı ayrı inceleyeceğiz. Son olarak yabancı kişilerin ülkemizde taşınmaz ediniminin Cumhuriyet öncesi dönemden günümüze kadar adım adım tarihsel gelişimini inceleyeceğiz.

4.1. Yabancı Gerçek Kişiler Bakımından

4.1.1. Uluslararası Hukukta

Yabancı kişiler hususunda, ilk çağlardan bu yana büyük bir ilerleme kaydedilmiştir. İlk çağlarda yabancı kişiler düşman olarak kabul edildiğinden mülkiyet hakkı bir yana şahısları üzerinde dahi hak sahibi değillerdi⁵². Hukuk dışı olarak görülen yabancı kişiler kast sistemi bulunan ülkelerde kabul edilmiş olan dört sınıfın da altında kabul edilirdi. Can ve malları hukuki bakımdan korunmadığından her türlü hukuk dışı işleme açıktı⁵³.

Bazı ülkelerde veya toplumlarda ise dinî kuralların merhametine sığınan yabancı kişiler, bazı özgürlüklere sahip olabilmekteydi. Bununla birlikte ticarete önem veren toplumlarda da birtakım özgürlükleri söz konusuydu. Süre gelen zaman içerisinde ticarî ilişkileri gelişmekte olan toplumlarda ticaret yapan yabancıların kendi millî örf ve kurallarına uygun şekilde yaşamalarına izin verilmeye başlandı⁵⁴.

Eski Yunan şehirlerinde yabancıların haklarının korunması ve mahkemelerde temsil edilmesi için bazı kurumlar kabul edilmiş ve bu kurumların yardımı ile yabancılara mahkemelerde temsil⁵⁵, can ve mallarının korunmasını istemek konularında, vatandaşların haklarına benzer haklar tanınmıştır.

Roma İmparatorluğu döneminde halk Romalı olanlar ve Romalı olmayanlar şeklinde ayrıldığı gibi yabancılar da düşman yabancı(hostis) ve dost

⁵² GÖĞER E. (1979). *Yabancılar Hukuku*, Ankara, s. 8.; SEVİĞ M.R.(1984). *Devletler Hususi Hukuku*, İstanbul, s. 222.; ÇELİKEL. (2020). *Yabancılar Hukuku*, s. 42.

⁵³ SEVİĞ, s. 222-225.; GÖĞER, s. 8.

⁵⁴ LEVİ, s. 25.

⁵⁵ SEVİĞ, s. 224.

yabancı(peregrinus) olarak ikiye ayrılmıştır. Yalnızca Roma vatandaşlarının yararlandığı Jus Civile ise yabancılara uygulanan hukuk düzeninden farklı olmuştur⁵⁶.

Ticaretin gelişmesiyle farklı toplumlar birbirine yakınlaşmış ve bu yakınlaşmalarla yabancılar da zamanla hukuk dışı sayılmamaya ve temel bazı haklara sahip olmaya başlamıştır⁵⁷. Bu sayede yabancı kişiler en azından onlara tanınan haklar üzerinde hukuki olarak haklarını koruyabilmiştir.

Yabancı kişilerin ilk çağlardaki durumu Orta Çağlarda da devam etmiştir. Yabancıların insan olarak korunması konusundaki düşünceler Fransız Devrimi ve bu devrimi besleyen felsefi akımlardan güç almıştır. Ancak kişilerin insan olması nedeniyle sahip olduğu temel hak ve özgürlüklerinin tam olarak kabul edilmesi ve kişilerin bundan yararlanabilmesi 20.yüzyılın ortalarında mümkün olabilmıştır diyebiliriz.

4.1.2. Türk Hukuk Tarihinde

Türklerin tarihinin M.Ö.200lere dayandığı, Büyük (Asya) Hun Devleti'nin kuruluşuyla tarihte yerini aldığı bilinmektedir⁵⁸. Üç kıt 'ada çeşitli kültür ve medeniyetlerle pek çok devlet kurmuş olan Türk milletinin⁵⁹ tahmin edileceği üzere tarihi kökeni oldukça geniştir. Türklerin tarihi ve kültürü, Müslümanlıktan önce ve sonra olarak değerlendirilebilir. Bilinmekte olan Türk tarihinin yaklaşık yarısı, Müslümanlığı kabul edikten sonradır diyebiliriz. Türk milletinin dili ve kültürü, çeşitli Avrupa kavimlerinin mevcut dahi olmadığı devirlerde mevcut olmuştur. Türkler Müslümanlıktan önce de güçlü devletler kurmuş, hâkimiyet sağlamışlardır. Ancak bu zamanlara ilişkin hukuki bilgiler oldukça azdır⁶⁰. Bu yüzden net bilgiler olması adına yabancı gerçek kişileri, Türk hukuk tarihinde Osmanlı Devleti Dönemi ve Cumhuriyet Dönemi'nde olmak üzere ayrı ayrı inceleyeceğiz.

4.1.2.1. Osmanlı Devleti Dönemi'nde

İslamiyet, Türkler tarafından kabul edildikten sonra küçüklü büyüklü devletler kurulmuş ve bu devletlerin hukuki sistemleri genellikle birbirine benzerlik

⁵⁶ SEVİĞ, s. 225-227.; ÇİÇEKLİ B. (2016). *Yabancılar ve Mülteci Hukuku*, Ankara, s. 28.

⁵⁷ LEVİ s. 25.

⁵⁸ Detaylı bilgi için bkz. ALACA, E., (2019), *Orta Asya'dan Günümüze Türk Tarihi ve Kültürü*, Ankara

⁵⁹ CİN H., AKGÜNDÜZ A. (2017). *Türk Hukuk Tarihi*, İstanbul, s. 47.

⁶⁰ EKİNCİ, E.B. (2017). *Osmanlı Hukuku*, İstanbul, s. 47; CİN, H., AKGÜNDÜZ, A., s.54.

göstermiştir. Osmanlı Devleti, Selçuklu Devleti'nin yerine geçmiştir. Bu yüzden Osmanlı Devleti'nden bahsederken Selçuklu Devleti'ne de muhakkak değinmek gereklidir. Osmanlı ve Selçuklu Devleti'nin hukukunun kökleri, Orta Asya Türklerinin hukuku ile alakalıdır. “*Türkler, Müslüman olduktan sonra İslam hukukunu kabul etmişlerdir*”⁶¹. Böylece şer’i hukuk hükümleri Osmanlı hukukunun esasını oluşturmuştur diyebiliriz. Bununla birlikte zaman içinde kendi sınırları çerçevesinde ihtiyaçlara göre kendine özgü bir biçimde şekillenmiş, bu sayede Osmanlı Hukuku kavramını oluşturmuştur.

1869 tarihinde Tabiiyet-i Osmaniye Kanunnamesi kabul edilene kadar müslim ve gayrimüslim ayrımı yapılmıştır. Bu Kanunname ile önceki kurallara nispeten yabancıların hak ve özgürlükleri daha eşit ve esasa uygun yapılmıştır⁶².

Osmanlı’da kişiler Müslümanlar ve gayrimüslimler olarak değerlendirilmiştir. Anlaşıldığı üzere gayrimüslimler yabancı olarak kabul edilmiş ve ona göre muamele edilmişlerdir⁶³. Anadolu’da bulunan ve köken itibariyle Türk olmayan kişiler, Türk kültür ve hukukunun ciddi etkisi altında yaşamışlardır. Ancak Osmanlı Devleti’nde yaşamakta olan gayrimüslimlere kendi dinlerinin hükümlerini uygulama fırsatı tanınmıştır.

Osmanlı Devleti’ne pasaportuyla gelen yabancı ülke vatandaşları (müste’menler) hukukî açıdan zimmilerin statüsündedir. Zimmi kavramını açıklayacak olursak; Osmanlı Devleti bir yeri fethedince o yerde yaşayan halk ya orayı terk eder ya da fetheden devletin vatandaşı olurdu. Vatandaş olanlarla zimmet anlaşması yapılır ve kişi Osmanlı Devleti hâkimiyetini tanıdığına, hukukuna uyacağına dair söz verir, önceki hayatını devam ettirirdi. Osmanlı devleti de zimmi denilen bu gayrimüslim vatandaşların can ve mal güvenliğini sağlar⁶⁴, dini hürriyetlerini teminat altına alırdı.

Kısaca zimmiler, Osmanlı Devleti’nde oturma hakkına sahip örf, adet ve din özgürlüğünden yararlanan ülkeye sadakat ile yükümlü olan can ve mal güvenliği sağlanan Müslüman olmayan kişilerdir. Müste’menler ise geçici olarak oturma hakkı olan Müslüman olmayan kişilerdir.

⁶¹ EKİNCİ, s. 47.

⁶² KONAN B. (2013). *Osmanlı Devleti’nde Yabancıların Hukuki Statüsü*, Ankara, s. 7.

⁶³ ÇELİKEL, s. 43.

⁶⁴ ÇELİKEL, s. 43.

4.1.2.2. Cumhuriyet Dönemi'nde:

Osmanlı Dönemi'nde yabancı kişilere ilişkin düşünceler zamanla gelişmiş ve uluslararası hukukun da etkisiyle yerleşik hâle gelmiştir. Cumhuriyet Dönemi'nde de benzeri görüş ve düşünceyle devam edilmiştir. Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimlerine ilişkin düzenleme yapılmışsa da yabancı kişi kavramı kanunlarımızda açıkça tanımlanmamıştır. Ancak uluslararası hukukta ve genel itibarıyla yabancı kişi tanımı olarak kabul edilmiş olan, üzerinde bulunduğu devletin uyruğunda bulunmayan kişiler, şeklinde değerlendirilmeye devam edilmiş, buna göre düzenlemeler yapılmıştır.

Kısaca hukukumuzda göre yabancı kişiler, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı bulunmayan gerçek kişiler olup, temel hak ve özgürlüklere sahiptirler. Nitekim Anayasamızın 16. maddesinde de yabancıların temel hak ve hürriyetleri kabul edilmiş uluslararası hukuka uygun olarak bu hakları sınırlandırılabilmesine açıkça hükmedilmiştir.

4.2. Mülkiyet Edinimi Bakımından

4.2.1. Uluslararası Hukukta

Eski Çağlardan günümüze yabancıların mülkiyet edinimine ilişkin pek çok aşama kaydedilmiştir. Yabancı kişilerin uyruğunda bulunmadığı ülkelerde mülkiyet edinebilmesi kolaylıkla olmamıştır. İlkel zamanlarda ferdi mülkiyet, kişilerin şahsi olarak meydana getirdikleri bazı eşyalar için geçerliydi. İçinde bulundukları yani yaşamış oldukları toprak için ortaklaşa(kolektif) bir mülkiyet söz konusuydu. Bazı toplumlarda sınırlı eşyalar üzerinde miras hakkı söz konusu olabilmekteydi. Örneğin; Groenland Eskimolarından birinin ölmesi hâlinde ölen kişi, şahsi kayağı ve ev aletleriyle gömülmekte, yaşadıkları çadır ise miras olarak en büyük oğula kalmaktaydı⁶⁵.

Günümüz hukuk kurallarının temellerinin atıldığı Roma hukukunda mülkiyet hakkı(dominium), eşya üzerindeki mutlak haklar olarak nitelendirilmiş ve sahibine en geniş yetkileri sağlayan aynî bir hak olarak değerlendirilmiştir. Hatta hukuka aykırı bir şekilde mal sahibinin, mülkiyetini elinde bulundurana karşı istihkak davası(rei

⁶⁵ LEVİ, s. 25.

vindicatio) açabileceği; yine mülk sahibinin mülkiyet hakkına haksız bir müdahalede bulunuluyorsa müdahalede bulunan kişiye karşı müdahalenin men'i davası(actio negatoria in rem) açabileceği de düzenlenmiştir⁶⁶.

Eski Yunan'da mülkiyet hakkı dokunulmaz ve kutsal sayılmış, maliklerin haklarını mülkleri üzerinde istedikleri gibi sınırsız kullanmaları serbest bırakılmıştır. Bu dönemde ailenin bulunduğu toprak o ailedeki şahıslardan birine değil, aileye aittir. Aile üyelerinden birinin ölümü hâlinde de ölen kişi, ailenin sahip olduğu arazilerden birine gömülür, böylelikle o arazi zamanaşımı söz konusu olmaksızın devredilemez nitelikte olurdu. Aile reisi öldüğü takdirde toprak en büyük oğula kalırdı. Bu devirde kızların evlendiklerinde gidecekleri ailenin dinini alacağı düşünüldüğünden miras hakları söz konusu olamazdı. Ancak zaman içinde dinin etkisini kaybetmesi, ticaretin gelişmesi, mülkiyet hakkının doğal bir hak olmaktan çıkarılması ve bu sınırsız hakkın kanunlarla sınırlandırılması sonucu aile mülkiyetinin yerini ferdi mülkiyet almıştır⁶⁷.

Roma Hukuku'nda da Civitas'tan önce ferdi mülkiyet kavramından uzak ortaklaşa mülkiyet söz konusu olmuştur. Yani mallar ailenin ortak tasarrufunda bulunmuştur. Eski Yunan'da da olduğu gibi zamanla ataerkil düzenin etkisini kaybetmesiyle 12 Levha Kanunu devrinde Roma, düzenli ve teşkilatlı bir şehir devleti yani "Civitas" olmuştur. Bununla birlikte de ortaklaşa mülkiyetin yerini ferdi mülkiyet almıştır⁶⁸.

Orta çağlarda kilise başta toprağı tanrının malı olarak gördüğünden ortaklaşa mülkiyeti savunmaktaydı. Ancak ünlü filozof Aristoteles'in felsefesinin temel prensipleriyle din dogmalarını uzlaştırmak isteyen ve bu konuda çalışan Thomas Aquinas 1200'lü yıllarda mülkiyet hakkına ilişkin olarak kilisenin aksine mülkiyetin tabii bir hak olduğunu değil mülkiyetin ferdi olması gerektiğini bu özel mülkiyet sayesinde kişilerin kendine ait şeyleri üretmede çalışmaya istekli olacağını savunmuştur.

Katolik kilisesi, sanayi devriminin neden olduğu büyük sosyal değişimlerden sonra görüşlerini zamanın koşullarına göre uyarlamak zorunda kalmış ve Thomas Aquinas'ın mülkiyet görüşünü benimsemiş, onun sistemine başvurmuştur⁶⁹.

⁶⁶ TAHİROĞLU, B., ERDOĞMUŞ, B. (2012). *Roma Hukuku Dersleri*, İstanbul, s. 130-131; ERDOĞMUŞ, B. (2012). *Roma Borçlar Hukuku Dersleri*, İstanbul, s. 5.

⁶⁷ LEVİ, s. 26.

⁶⁸ LEVİ, s. 25-27.

⁶⁹ GÜRİZ A. (2020). *Hukuk Felsefesi*, Ankara, s. 173.

Anlaşılabacağı üzere yabancı kişilerin özellikle ferdi mülkiyet edinimi oldukça zor aşamalarla elde edilmiştir. Orta Çağlarda yapılmış olan 1215 tarihli Magna Carta Libertatum'dan günümüze daha yakın olan 1950 tarihli Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne kadar yabancıların mülkiyet hakkına sahip olabilmesiyle alakalı uluslararası hukukta insan hakları bakımından pek çok düzenleme söz konusu olmuştur. Bu gelişmelerin neler olduğunu aşağıda detaylıca inceleyeceğiz.

4.2.1.1. Magna Carta Libertatum (1215)

Temel amacı itibarıyla toprak sahibi(beyler) ve kral arasında iktidar mücadelesi bakımından denge kurulmak istenmesidir. Ancak dönemin şartlarına göre içeriğiyle bundan sonraki yapılacak olan insan hakları belgelerine büyük bir öncülük etmiştir diyebiliriz. Mülkiyet hakkına ilişkin toprak sahiplerinin haklarının korumasına yönelik bazı maddeler düzenlenmiştir. Bunlar;

- Hiçbir devlet görevlisi, satıcının rızası olmadan ve parası peşin olarak ödenmeden bir kimsenin tarım ürünlerini alamaz.
- Hiçbir devlet görevlisi veya herhangi bir kimse, sahibinin rızası olmadan özgür bir kişinin at ve oraklarını alamaz.
- Kral veya onun görevlendirdiklerinin hiçbiri sahibinin rızası olmadan şatoları ya da diğer işleri için kereste alamaz⁷⁰.

Anlaşılabacağı üzere bu belgeyle tarihte ilk defa kralın yetkileri sınırlandırılmış, bu sayede insan haklarına öncülük edilmiştir.

4.2.1.2. Virginia Haklar Beyannamesi (1776)

Amerika'nın Virginia eyaletinde bulunan halk temsilcileri, bir bakıma yetersiz buldukları yönetime karşı herkesin insani haklarının korunması gerektiğini savunmuş, tüm insanların eşit olarak doğup aynı ölçüde insani haklardan yararlanabilmesini ve bağımsız olabilmesini savunmuştur⁷¹. Bu düşüncelerin neticesinde de söz konusu bildiriye ilan etmişlerdir. Beyanname, tüm dünya üzerinde olumlu etki yaratmış, insan haklarının gelişmesi açısından önemli bir rol oynamıştır.

⁷⁰ LEVİ, s. 31-32.

⁷¹

TBMM

(<https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d26/c016/b081/tbmm260160810237.pdf>

(Erişim: 10.06.2021))

Bildiride bulunan 16 maddede kısaca; kişilerin doğuştan eşit ve özgür oldukları bununla birlikte yaşam ve özgürlük haklarının, mülkiyet edinme ve sahip olma haklarının, mutluluk, güven arama ve kazanma haklarının var olduğu bu haklardan vazgeçilemeyeceği veya vazgeçmeye zorlanılamayacağı ve yoksun bırakılamayacağı düzenlenmiştir.

Aynı zamanda yönetimin; halkın, ulusun ya da kamuoyunun ortak yararı savunması ve güvenliği için kurulduğunu, yasama, yürütme ve yargı için kuvvetler ayrılığı olması gerektiğini savunan düzenlemeler yapılmıştır.

Virginia kongre delegeleri bu bildiriye oybirliğiyle kabul etmiş, daha sonra Virginia eyalet anayasasının 1.maddesi olarak düzenlenmiş ve ilerleyen süreçte biraz değiştirilerek bugünkü şeklini almıştır. Aynı zamanda bu bildiri, Virginia eyalet anayasasında hâlen kullanılan bir düzenleme hâline gelerek günümüze etkilerini böylece göstermiştir.

4.2.1.3. İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirisi (1789)

1789 tarihli Fransız Devrimi'nin ardından Fransa Ulusal Meclisi'nde kabul edilen bu bildiri; insan haklarının çiğnememesi, doğumla var olan kutsal ve devredilemez haklarının göz önünde bulunması, bu hakların açıklanmak, korunmak istenmesi ve ayrıcalıkların kaldırılıp kişilerin eşitlenmesi amaçlandığı için hukuki eşitlik sağlanmak istenmiş⁷² ve yönetim dâhil bütün toplumun farkında olması için ilan edilmiştir.

Bu 17 maddelik bildiride kısaca; insanların eşit doğup yaşadığı, siyasal toplumların amacının insan haklarını korumak olduğu, egemenliğin esasının ulusa dayandığını, özgürlüğün başkasına zarar vermeden kişilerin dilediği gibi yaşayabilmesi olduğu, topluma zarar veren fiillerin yasayla yasaklanması gerektiği, yasanın önünde bütün insanların eşit olduğu ve kişilerin düşüncelerini ifade etmede özgür olduğu gibi konular düzenlenmiştir.

Mülkiyet hakkının dokunulmaz ve kutsal⁷³ olduğu belirtilmiş, yasa ile belirlenen kamu ihtiyacı bulunmadıkça, mülk sahibine adil ve peşin bir tazminat ödenmedikçe

⁷² CİVELEK, J. (2011), "1789 Fransız Bildirisi ve 1948 Evrensel İnsan Hakları Bildirisi", *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, 9, s. 2

⁷³ ÖNEN, E. (2002), "Geçmişten Günümüze Özgürlük", *İKÜ Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:1, Sayı: 1-2, s. 122

kimsenin bu haktan yoksun bırakılamayacağı bildirinin son maddesinde açıkça düzenlenmiştir⁷⁴.

4.2.1.4. İnsan Hakları Evrensel Bildirisi (1948)

Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu'nun hazırladığı bu belge 10 Aralık 1948 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu'nun Paris'te yapmış olduğu oturumda kabul edilmiştir. Bu oturumda Suudi Arabistan, Güney Afrika Birliği ve sosyalist olan 6 çekimser ülke hariç bütün ülkelerin oylarıyla bildiri kabul edilmiştir. II. Dünya Savaşı'ndan sonra imzalanan bu bildiri 30 maddeden oluşmuş, kişilere tanınan hak ve özgürlüklerin korunması hususunda uluslararası anlamda oldukça etkili olmuştur⁷⁵.

Bildirinin 17. maddesinde kişilerin mülkiyet edinme hakkı, insan haklarının temelinden sayılmış ve kimsenin mülkiyetinden keyfi olarak mahrum edilemeyeceği düzenlenmiştir⁷⁶. Böylece mülkiyet hakkının uluslararası düzeyde kabul edilmesi bakımından büyük bir adım atılmıştır.

4.2.1.5. Amerikan Kişi Hak ve Ödevleri Bildirisi (1948)

2 Mayıs 1948 tarihli bu bildiri 38 maddeden oluşmuş ve “*Bütün insanlar, doğalarının onlara bahşettiği akıl ve vicdanla donatılmış olarak, özgür ve onurda ve haklarda eşit şekilde doğarlar; her teki bir diğerine kardeşçe davranır...*” ifadeleriyle başlanılmıştır.

Yaşam, özgürlük, kişi güvenliği, yasa önünde eşitlik, dinsel özgürlük ve ibadet, araştırma, görüş sahibi olma, ifade etme ve yayma, şeref, bireysel şöhretin, özel ve aile yaşamının korunması, aile kurma, yerleşme ve seyahat, konut dokunulmazlığı, eğitim, sosyal güvenlik, çalışma ve adil ücret, adi yargılanma, toplanma, mülkiyet, dilekçe ve sığınma hakları gibi haklar ayrı başlıklar altında detaylıca düzenlenmiştir. Kişilerin ödevleri de yine aynı şekilde detaylı alt başlıklar altında topluma karşı, öğretim görme, oy verme, yasalara uyma, vergi ödeme ve çalışma ödevi gibi ödevler düzenlenmiştir.

Konumuz itibarıyla mülkiyet hakkı başlığı altında bulunan 23. maddede mülkiyet hakkı, “*Her kişinin, iyi bir yaşamın zorunlu gereklerini karşılayacak ve kişinin*

⁷⁴ LEVİ, s. 33

⁷⁵ CİVELEK, s. 6

⁷⁶ CİVELEK, s. 7-8

onurunun ve konutunun muhafaza edilmesine yardımcı olacak türdeki özel mülkiyete sahip olma hakkı vardır” şeklinde ifade edilmiştir⁷⁷. Buna göre İnsan Hakları Evrensel Bildirisi’nden farklı olarak kişiler özel mülkiyet bakımından sınırlandırılmış ve ihtiyacı kadarıyla mülkiyet sahibi olabilecekleri açık bir şekilde düzenlenmiştir.

4.2.1.6. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (1950)

Roma’da Avrupa Konseyi üyesi hükümetlerin 4 Kasım 1950 tarihinde imzalamış olduğu bu sözleşme ile Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından ilan edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirisi’nde açıklanan hakların etkin bir şekilde uluslararası alanda tanınması ve uygulanması hedeflenmiştir.

Avrupa Konseyi üyeleri, aralarında sıkı bir birlik oluşturarak insan hakları ve temel özgürlüklerin korunması, geliştirilmesi amaçlarıyla dünyada barış ve adaletin temelini oluşturan insan hakları konusunda ortak bir anlayış ve ortaklaşa saygı esasıyla İnsan Hakları Evrensel Bildirisi’nde yer alan bazı hakları uluslararası düzeyde ortak bir güvenceye bağlayarak sağlanması konularında anlaşmışlardır⁷⁸.

Toplamda 59 maddeden oluşan bu sözleşmede hak ve özgürlüklere dair düzenlemeler ilk 18 maddede yer almıştır. Yaşam hakkı, işkence yasağı, kölelik ve zorla çalıştırılma yasağı, özgürlük ve güven hakkı, adil yargılanma hakkı, düşünce vicdan ve din özgürlüğü gibi haklar, yasaklar ve özgürlükler bu kısımda yer almakla birlikte mülkiyet hakkına ilişkin burada henüz bir düzenleme yapılmamıştır. 1952 yılında yapılan bir ek protokolle mülkiyet hakkı açıkça ifade edilmiştir. Bu ek protokolde mülkiyetin korunması, eğitim hakkı ve serbest seçim hakkı ayrıca düzenlenmiştir.

20 Mart 1952 tarihinde Roma’da yapılmış olan bu 6 maddelik ek protokolde mülkiyetin korunması başlığı altında yer alan düzenlemeye göre “*Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak*

⁷⁷ The Organization of American States, (https://www.oas.org/dil/access_to_information_human_right_American_Declaration_of_the_Rights_and_Duties_of_Man.pdf) (Erişim: 02.06.2020))

⁷⁸ DOĞAN İ. (2019). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Hukuku*, Ankara, s. 5,6.

kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez”⁷⁹.

Maddenin yorumlamasını yapacak olursak mülkiyetin taşınır veya taşınmaz olan parayla ölçülebilecek değerde bir mal olduğu anlaşılmış ve mevcut olan bu malın elde edilmesi üzerinde değil korunması üzerinde açıklama yapıldığı görülmüştür. Kişilerin yasal sınırları dâhilinde mülklerinden diledikleri gibi yararlanabileceği ve kamu yararı, kanunla belirlenen sınırlar ve uluslararası hukukun genel ilkeleri söz konusu olmadıkça bu haktan yoksun bırakılamayacağı da madde hükmünden anlaşılmaktadır. Ayrıca bahsi geçen bu hükümlerin devletlerin sahip olduğu, mülkiyetin kamu yararına ilişkin olarak kullanılmasını düzenlemesi, aldığı vergileri, başka katkıları ya da para cezalarıyla ilgili gerekli gördükleri yasaların uygulanmasını etkilemeyeceği açıklanmıştır.

Bu sözleşmeyle mülkiyet hakkı uluslararası düzeyde resmen tanınmış ve taraf devletler için bu hakkın Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından korunacağı açıkça hüküm altına alınmıştır.

4.2.1.7. Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi (1969)

22 Kasım 1969 Kosta Rika’da 25 devletin imzasıyla kabul edilen bu sözleşmenin 21. maddesinde mülkiyet hakkı düzenlenmiştir. Buna göre; mülkiyet hakkı, sınırlama olmaksızın herkese tanınmıştır. Ancak bu hakkın sınırsız olmadığını kamu yararı gerektirdiği takdirde kanunî düzenlemelerle bu hakkın sınırlandırılabilceğini hüküm altına almıştır⁸⁰. Ayrıca kişinin bu haktan yoksun bırakılması hâlinde hakkaniyete uygun bir tazminat ödenmesi gerektiği yalnızca bu maddede açıkça ve doğrudan düzenlenmiştir⁸¹. Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi’nin Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nden farkı mülkiyet hakkına ek protokolde değil direkt sözleşmede yer vermiş olmasıdır⁸².

⁷⁹ European Court of Human Rights (https://www.echr.coe.int/Documents/Convention_TUR.pdf) (Erişim:12.06.2020))

⁸⁰ YARAR, s. 22.

⁸¹ OAS (https://www.oas.org/dil/treaties_b-32_american_convention_on_human_rights.pdf) (Erişim:17.06.2021))

⁸² SEYMEN-ÇAKAR, A. (2018), “Sosyal Hakların Gerçekleştirilmesinin Amerikan Devletleri Örgütü Sisteminde Denetimi, *Bilecik Şeyh Edebalı Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt: 3, Sayı: 2, s. 425.

4.2.1.8. Afrika İnsan ve Halkların Hakları Sözleşmesi (1981)

Afrikalı ülkelerin üyesi olduğu Afrika Birliği Organizasyonu tarafından 27 Haziran 1981 tarihinde kabul edilen bu sözleşme 21 Ekim 1986 tarihinde yürürlüğe girmiştir⁸³. Afrika ülkeleri, Avrupa ve Amerika kıtalarında yapılan insan hakları ve özgürlükleri değerlerini temel alarak Afrika kıtasında da bölgesel bir insan hakları sistemi oluşturmayı hedeflemişlerdir.

Ancak AİHS ile aralarında bazı farklılıklar söz konusudur. Temel olarak AİHS’de insan hakları, bireyi devletin müdahalesine karşı korurken bu sözleşmede *“sosyal ilişki kavramı esas alınmış ve batı standartlarına göre kültürel görecelik tercih edilmiştir”*.⁸⁴

Sözleşmenin 14. maddesinde⁸⁵ yer alan mülkiyet hakkı güvence altına alınmıştır. Ancak kanunun belirlediği kamu yararı ya da genel yarar durumlarında yasa sınırları içinde bu hakka el atılabilir⁸⁶.

Diğer sözleşmelerde de olduğu gibi burada da mülkiyet hakkının korunması gerektiği ve kamu yararı dâhilinde bu hakkın sınırlandırılabilceği düzenlenmiştir. Ancak bu sınırlandırma neticesinde tazminat hakkına dair bir düzenleme yapılmamış, güvence altına alınmamıştır⁸⁷.

4.2.1.9. Birleşmiş Milletler Tüm Göçmen İşçiler ve Aile Fertlerinin Haklarının Korunması Hakkında Uluslararası Sözleşme (1990)

Sözleşmeye taraf devletlerin, uluslararası insan hakları ve özgürlükleriyle ilgili düzenlemeler ışığında kendi ülkelerinde yaşayan ya da yetki alanına giren tüm göçmen işçiler ve onların aile bireylerinin din, dil ırk, cinsiyet, siyasal görüşler, milli ve etnik kökenler, mülkiyet, yaş, medeni durum veya diğer statüleriyle ilgili hiçbir ayrımcılık yapmadan sözleşmede mevcut olan haklarına saygı göstereceği kısım 2 madde 7de açıkça hüküm altına alınmıştır.

Buna göre *“Hiçbir göçmen işçi veya aile ferdi, ister bireysel, ister başkalarıyla ortak olarak mal-mülk edinme hakkından keyfî bir şekilde mahrum bırakılamaz.*

⁸³ YARAR, s. 22.

⁸⁴ ÖZELER, N. (2017), “Afrika İnsan ve Halkların Hakları Sözleşmesi İle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nin Karşılaştırılması, *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, s. 55.

⁸⁵ ÖZELER, s. 57.

⁸⁶ ÖZELER, s. 51.

⁸⁷ ÖZELER, s. 56.

İstihdam Devletinde yürürlükte olan kanunlar uyarınca, bir göçmen işçinin veya aile ferdinin sahip olduğu değerler kısmen veya tamamen kamulaştırıldığı takdirde, ilgili şahsın adil ve yeterli tazminat almaya hakkı olacaktır”.

Sözleşmede göçmen işçi veya aile bireyinin mal veya mülk edinme hakkından mahrum bırakılamayacağı düzenlenmiştir. Diğer sözleşmelerde bulunan ifadelerden farklı olarak mülkiyet hakkının korunmasının haricinde söz konusu kişilerin mülk edinmekten yoksun bırakılamayacağı açıkça düzenlenmiştir. Yani mevcut mülkiyet hakkının korunması değil henüz sahip olunmayan mülkiyetin edinilme hakkından da yoksun bırakılamayacağı anlaşılmaktadır⁸⁸.

Göçmen işçi ve ailesi söz konusu olduğundan istihdam devleti olarak geçen taraf devletin, yürürlükteki kanunî düzenlemesinin sınırları dâhilinde göçmen işçi veya aile bireyinin sahip olduğu mülk kısmen ya da tamamen kamulaştırılırsa ilgili kişiye yine hakkaniyete uygun bir tazminat ödenmesi gerekeceği hüküm altına alınmıştır.

4.2.2. Türk Hukuk Tarihinde

4.2.2.1. Osmanlı Devleti Dönemi’nde

Bir önceki konumuz olan yabancı gerçek kişilerin Osmanlı zamanındaki tarihsel gelişiminde de bahsettiğimiz gibi Osmanlı’da kişiler Müslüman olanlar ve Müslüman olmayanlar olarak ayırma tabi tutuluyor, Müslümanlar yabancı olarak değerlendirilmeyordu.

Osmanlı döneminde yabancıların uzun süre topraklarında bulunmasına izin verilmediği gibi taşınmaz edinimleri de söz konusu değildi. Ticaret yapmaya veya başka bir amaçla Osmanlı’ya gelmiş olan geçici oturma hakkına sahip müstemenlere bile en fazla 1 yıl süreyle geçici oturma izni verilmekteydi. Bununla birlikte Osmanlı topraklarına yerleşilmesine izin verilmediği gibi kapitülasyonlarda da yabancıların taşınmaz edinimiyle ilgili bir hüküm bulunmamaktaydı.

Yabancılar, 1867 yılına kadar aldıkları taşınmaz malları; Osmanlı vatandaşı üzerine tapuya kaydettirip borç senedi imzalıyor ya da kendilerini Osmanlı vatandaşı gibi göstererek kendi adlarına tescil ediyor veya Osmanlı vatandaşı ile evli olanlar taşınmaz malları eşi üzerine tescil ettiriyor ve bu muvazaalı yollarla taşınmaz

⁸⁸ LEVİ, s. 36.

edinebiliyordu. Osmanlı, zaman zaman fermanlar yayınlayarak yabancıların iktisap ettikleri taşınmazları Osmanlı vatandaşlarına satmalarını emretmiştir⁸⁹.

1856 tarihli Islahat Fermanı ile ilk kez yabancıların taşınmaz mal edinimine değinilmiştir. Bu fermanın hükümlerine göre yabancılar; vergilerini ödemek, kanun ve nizamlara uymak şartıyla Osmanlı topraklarında taşınmaz edinebilecekti. Ancak Osmanlı'nın bu hükmü gerçekleştirmemesi neticesinde 1862 yılında İngiltere, Fransa, Rusya, Avusturya ve Prusya ortak bir uyarı yazısı yani nota vermiş ve taşınmaz mal edinmiş yabancıların durumlarını görüşmek üzere çağrıda bulunmuşlardır⁹⁰.

Bunun üzerine Yabancıların Osmanlı Devleti'nde mülkiyet edinmeleri mümkün değilken 7 Safer 1284 yani 10 Haziran 1867 tarihinde Osmanlı Devleti ilk defa “*Tebaa-i Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkına Kanun*” ile yabancıların ülkemiz topraklarında kendi adlarına tapuda tescil yaptırarak taşınmaz edinme hakkı düzenlenmiştir.

Yabancı kişiler böylelikle iki sınırlama hariç kasabaların içinde ve dışında köyler dâhil olmak üzere taşınmaz edinebilir duruma getirilmişlerdir. Bu sınırlamaların birincisi Mekke ve Medine'nin bulunduğu dini olarak kutsal toprakların bulunduğu Hicaz arazisinde taşınmaz edinemeyecekleridir. İkinci sınırlama ise Osmanlı uyrukluğundan başka bir devletin uyrukluğuna izin almadan geçtiği için Osmanlı vatandaşlığından çıkartılanların taşınmaz edinemeyecekleridir⁹¹. Böylelikle bu konuda Türk hukukunda fiilen de uygulanan ilk kanunî düzenleme yapılmıştır.

Buna ek olarak Osmanlı Devleti, 17 Safer 1285 yani 9 Haziran 1868 tarihinde Fransa, İsveç, Norveç, İngiltere, Danimarka, Belçika, Avusturya, Prusya, Rusya, İspanya, İtalya, Amerika Birleşik Devletleri, Portekiz, Romanya, Felemenk ve İran devletleriyle yabancıların mülkiyet edinme hakkına ilişkin ek bir protokol imzalamıştır⁹². Bu protokole göre buradaki koşulları kabul eden devlet uyruklarına da Osmanlı Devleti'nde taşınmaz mal edinme hakkı tanımıştır.

⁸⁹ YILMAZ A.Ç. (2013). “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XVII(1-2), s. 1098; EKŞİ N. (2012). *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, İstanbul, s. 10-11.

⁹⁰ EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 11.

⁹¹ YARAR, s. 56-57; BİLİCİ T. (2018). *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı*, İstanbul, s. 21.

⁹² EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 13.

Madde hükmünde ilk olarak imzacı devletlerin uyruklularının, genel ilke itibariyle hiçbir şarta bağlı olmaksızın Osmanlı Devleti'nde arazi edinebilecekleri ve bu konuda Osmanlı vatandaşlarıyla eşit düzeyde olacakları düzenlenmiştir. Devamında ise istisnalar sıralanmıştır.

Bu istisnalar, İslam dini bakımından kutsal sayılan Hicaz toprakları üzerinde böyle bir hakkın söz konusu olamayacağı ve hükümet izni olmadan Osmanlı uyruğundan çıkıp başka bir devletin uyrukluğuna geçenlerin Osmanlı Devleti'nin bütün topraklarında miras durumu dâhil arazi edinemeyeceğidir.

Ancak kapitülasyonların yabancılara sağladığı haklardan yararlanabilmek adına Osmanlı vatandaşlığından ayrılan kişilerin Safer Kanunu'ndan da yararlanamamasından dolayı bu konuda düzenleme yapılması gerektiği düşünülmüş ve bu yüzden Hicri takvime göre 25 Rebiülahır 1300; miladi takvime göre 5 Mart 1883 tarihinde “*Ecanibin Hakkı İstimlaki Kanunun Birinci Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun*” kabul edilerek yürürlüğe girmiştir⁹³. Bu kanunun ilk maddesinde Osmanlı uyrukluğuyla ilişkisi kesilen herkesin bu kapsamda olmadığı belirtilmiştir.

Doğumla Osmanlı vatandaşlığı kazanmış olan Tabiiyeti Osmaniye Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce uluslararası anlaşmalardaki anlaşmalar ile Osmanlı Devleti'nin kabul ve onayı aracılığıyla Osmanlı uyrukluğundan yabancı devletin uyruğuna geçen kişiler ve bu kanunun yürürlüğe girmesinden sonra mevcut hükümlere uygun olarak uyrukluğunu değiştiren kişilerin, uyruğuna geçtiği devletin Safer Kanunu'na ek protokolü imzalamış olması hâlinde bu kişilerin Safer Kanunu'nun tanıdığı haklardan yararlanabileceği kabul edilmiştir.

Bu dönemde bazı istisnalar saklı kalmak kaydıyla yabancılar ve vatandaşlar taşınmaz ediniminde eşit hâldedir. Yabancı uyruklu kişiler de Türk vatandaşları gibi şehirlerin içinde ve dışında taşınmaz iktisap etme hakkına sahip olmuştur.

Safer Kanunu ile düzenlenen bu hak 1. Dünya Savaşı'na kadar devam etmiştir. 1914 tarihli “*Kavanin-i Mevcude de Uhudu Atikaya Müstenit Ahkamın Lağvı*” ile

⁹³ Ecanibin Hakkı İstimlaki Kanununun Birinci Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun (<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/0.1.20.pdf> (Erişim:07.06.2020))

düşman ülkelerin uyuğunda bulunan yabancılara tanınan bütün kapitülasyonlar (ayrıcılık) kaldırılmıştır⁹⁴.

Yabancılar 1868 Safer Kanunu düzenlemesinden 1914 yılına kadar bu düzenlemeye göre Osmanlı Devleti'nden taşınmaz mal edinmişlerdir. 24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Anlaşması ile Safer Kanunu'nda benimsenmiş olan vatandaşla yabancı arasındaki eşitlik ilkesi yerini "karşılıklılık ilkesi" ne bırakmıştır⁹⁵.

4.2.2.2. Osmanlı Devleti Dönemi'nden Cumhuriyet Dönemi'ne Geçiş Sürecinde

Lozan Anlaşması zamanında mevcut Osmanlı hükümetinin haricinde de davet edilen Ankara'da bulunan TBMM hükümeti, bu anlaşmayla uluslararası geçerlilik kazanmış ve böylece diğer devletler tarafından tanınmıştır. Diğer bir söylem ile Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun uluslararası alanda resmi olarak tanınmasını sağlamış anlaşmadır.

Lozan'da Safer Kanunu'nun yabancı kişilere tanımış olduğu eşitlik durumunun bozulması istenmiş ve köylerde toprak edinimi hakkının yalnızca Türk vatandaşlarına ait olduğu ileri sürülmüştür.

Bu eşitlik durumundan yabancıların taşınmaz edinimi konusunda uzaklaşmış ve siyasî karşılıklılık sistemi benimsenmiştir. Karşılıklılık kavramı aynı zamanda mütekebbiliyet diye de bilinir ve en az iki devletin birbirlerinin vatandaşlarına aynı hakları sağlamasını ifade eder⁹⁶. Lozan Anlaşması'na bağlı olan 24 Temmuz 1923 tarihli İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesi(Yerleşme ve Yargı Yetkisine İlişkin Sözleşmesi) 7 yıl geçerli olmak üzere kabul edilmiştir. Buna göre, akit devletlerin uyruklarında tam bir karşılıklılık aranacağına açıkça hükmedilmiştir. Aynı zamanda akit devlet vatandaşlarının kanunî miras ya da ölüme bağlı tasarruf yoluyla da taşınmaz edinebilecekleri düzenlenmiştir⁹⁷.

Türk Devleti'nin Lozan'da ileri sürdüğü, yabancıların köylerimizde toprak edinme hakkının bulunmaması gerektiği sadece Türk vatandaşının köylerden taşınmaz

⁹⁴ EKŞİ, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 14.

⁹⁵ YILMAZ, s. 1099.

⁹⁶ MUTLU L. (2005). Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye, *TBB Dergisi*, Sayı: 59, s. 280.

⁹⁷ YILMAZ, s. 1100.; AYDOĞMUŞ, s. 36.

edinebileceği görüşünü iç hukukla düzenlemek istemiştir. 18 Mart 1924 tarihli 442 sayılı Köy Kanunu m.87 ile düzenlenen hükmü yürürlüğe koymuştur. Fakat akit devletler bu hükmün kendi vatandaşlarına uygulanmasına tepki göstermiştir. Bunun neticesinde Türkiye akit devletlerin vatandaşları için bu hükmün geçerliliğini kaldırmıştır⁹⁸.

İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesi' nin 7 yıl süreyle kabul edilen ve akit devletlerle tam karşılıklılığı içeren madde hükmü, sürenin dolmasıyla 1930 yılında Türkiye tarafından yine zaman sınırlamasının yer aldığı madde hükmüne dayanarak tek taraflı olarak feshedilmiş ve bu hüküm yürürlükten kaldırılmıştır⁹⁹.

4.2.2.3. Cumhuriyet Dönemi'nde

Cumhuriyet'in ilanından sonra yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimine dair yapılmış olan ilk yasal düzenleme 22 Aralık 1934 tarihli, 2644 sayılı Tapu Kanunu'dur. Bu kanuna göre yabancı kişiler, yasal sınırlamalarımıza uyması ve uyruğunda bulunduğu devlette karşılıklılığı olması şartıyla taşınmaz iktisap edebilecektir.

Bahsi geçen sınırlamalar ile köylerde taşınmaz iktisap edinebilmeleri yasaklanmış ve köy dışı alanlarda ise edinebilecekleri taşınmaz miktarı 30 hektar ile kısıtlanmıştır. Bir köye bağlı olmayan müstakil çiftlikleri ve 30 hektardan fazla olup köy sınırları dışında kalan arazileri ancak hükümetin izniyle edinebilecekleri de hükme bağlanmıştır. Ölüme bağlı tasarruflar bakımından aynı şartlar aranmış fakat kanunî miras yoluyla edinilen taşınmazların hükmün kapsamı dışında kaldığı ifade edilmiştir.

1982 tarihli anayasamıza göre *“Herkes kişiliğine bağlı dokunulmaz, vazgeçilmez, devredilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir”*(AY m.12/1). Kişinin hak ve ödevleri kısmında yer alan *“Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir”*(AY m.35) düzenlemesi vatandaş ya da yabancı ayrımı gözetmediğinden herkes için mülkiyet hakkının kabul edildiği hükümden anlaşılmaktadır¹⁰⁰

⁹⁸ GÖĞER, s. 113.; EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 21.

⁹⁹ FENDOĞLU H.T. (2008). *Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı*, Ankara, s. 67.; YILMAZ, s. 1100.

¹⁰⁰ SARGIN, F. (1997), *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, Ankara, s. 57.

21.06.1984 tarihli 3029 sayılı kanunla madde 35'e ek fıkra eklenmiştir. Buna göre Bakanlar Kurulu hangi ülkede karşılıklılık şartının uygulanmayacağını belirleme yetkisine sahip olmuş, aynı zamanda yine Bakanlar Kurulu yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal alım ve satımlarda %25'i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini tespite de yetkili kılınmıştır¹⁰¹. Aynı zamanda Bakanlar Kurulu *“Yabancı Hakiki Şahısların Mütakabiliyet Şartı Aranmaksızın Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri Hakkında Esaslar”* düzenlemiştir. Buna göre Birleşik Arap Emirlikleri, Kuveyt, Suudi Arabistan, Bahreyn, Katar ve Umman Sultanlığı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de karşılıklılık şartı aranmaksızın taşınmaz edinebileceği daha net bir ifadeyle satın alabileceği hükme bağlanmış, taşınmazı alacak olan kişinin satın aldığı miktar üzerinde %25'i oranında Toplu Konut Fonu’na yatıracağı da düzenlemeden anlaşılmıştır.

Bu düzenleme Anayasa Mahkemesi(AYM)’nin 13.06.1985 tarihinde verilen kararıyla iptal edilmiştir. İptal kararının gerekçesi; karşılıklılık esasının uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracı¹⁰² olarak görülmesi ve yapılan düzenlemeyle karşılıklılık esasına zarar verildiği, satın alınacak olan taşınmaz malın satış miktarı üzerinden istenen %25'i oranındaki Toplu Konut Fonu’na yatırılması istenen paranın iktisadi olarak bir kaynak yaratmak amacı ile ülke topraklarının yabancıların eline geçmesine imkân sağladığı anlaşıldığından bu düzenlemenin Anayasaya aykırı olmasıdır¹⁰³.

O dönemde Türkiye’nin hazinesinde ciddi anlamda döviz sıkıntısı mevcut olduğundan Arap ülkeleriyle karşılıklılık esasının bulunmaması, İstanbul boğazında taşınmaz mal edinmek isteyen Arap vatandaşlarının alım yapamamasına neden oluyordu¹⁰⁴. Bu nedenle de ülkeye döviz girişi beklenildiği gibi olmuyordu. Mevcut hükümet bu tip düzenlemelerle döviz sıkıntısını aşmaya, gidermeye çalışmıştır. Ancak döviz sıkıntısını gidermek amacıyla hükümetin ülke topraklarında taşınmaz satışına ilişkin düzenlemeleri, kısa vadede parasal anlamda çözüm getirse de uzun vadede problem yaratacağını düşünmediği anlaşılmaktadır. Nitekim AYM’nin iptal kararlarıyla bu durum önlenmiştir.

¹⁰¹ RG, T. 28.06.1984, S. 18445 m. 1.

¹⁰² AYM, T. 13.06.1985, 1984/14 Esas S. Kararı.

¹⁰³ EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 23-24.; YILMAZ, s. 1101.

¹⁰⁴ EKŞİ, N. (2012), s. 24-25

22.04.1986 tarihinde 3278 sayılı kanunla yine o dönemdeki hazinenin döviz sıkıntısını gidermek amaçlı madde 35'e iki ek fıkra eklenmiştir. Buna göre; Bakanlar Kurulu milli menfaatler ve/veya milli ekonomiye faydalı gördüğü hâllerde hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkelerin uyruğundaki gerçek kişilerin karşılıklılık esasından ayrı tutulacağına karar verebileceği ifade edilmiş, bununla birlikte Bakanlar Kurulu yabancı gerçek kişilerin taşınmaz alım ve satımlarında satış bedelinin %25'ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti de yetkili kılınmıştır.

Anlaşıldığı gibi AYM'nin 1985 tarihinde iptal kararını verdiği ek fıkra hükümlerine oldukça benzer hükümler tekrar yürürlüğe konmak istenmiştir. Nitekim bu fıkralar da 09.10.1986 tarihinde Anayasa Mahkemesi'nin kararıyla iptal edilmiştir¹⁰⁵. Bahsi geçen iptal kararları sayesinde Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin temel yapısı korunmuştur.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ilişkin bu düzenlemeler ve iptal kararları sonucunda ileri gelen süreçte 2003 yılında yapısal olarak önemli değişikliklere gidilmiştir. 4916 sayılı kanunun 19. Maddesiyle yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin de karşılıklılık ve kanunî sınırlamalara uyulması şartıyla taşınmaz edinebileceği kabul edilmiştir. Aynı zamanda yeni düzenlemenin 38. maddesi ile de yabancıların köylerde taşınmaz edinimini yasaklayan Köy Kanunu m.87 yürürlükten kaldırılmıştır.

Bir başka değişiklik ise yabancı gerçek kişilerin hukuki işlem ya da ölüme bağlı tasarruf ile otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine bağlanmıştır. Kanunî miras yoluyla taşınmaz intikalinde ise önceden de olduğu gibi miktara ilişkin bu kısıtlama kapsamamıştır.

Bu düzenleme ile karşılıklılık esası tanımlanmış ve eşitlik ilkesine dayandırılmıştır. Yani ilgili durumlarda tam bir eşitlik söz konusu olacak yabancı kişinin uyruğunda bulunduğu devlette Türk vatandaşlarına ve/veya Türkiye'de kurulmuş tüzel kişilere taşınmaz edinimi sağlanıyorsa aynı şekilde Türkiye'de de karşılıklılığı bulunan gerçek kişi veya tüzel kişinin taşınmaz edinimi söz konusu olabilecektir.

¹⁰⁵ AYM, T. 09.10.1986, 1986/18 Esas S. Kararı

Aynı zamanda 4916 sayılı bu düzenlemede ilk defa sınırlı aynı haklara yönelik bir düzenleme yapılmış ve buna göre yabancı gerçek kişiler yararına taşınmaz üzerinde karşılıklılık şartı aranmaksızın sınırlı aynı hak tesis edilebileceğine hükmedilmiştir. Bununla birlikte son fıkrada da söz konusu maddenin kamu yararı ve ülke güvenliği açılarından uygulanmayacağı durumları belirleme yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir.

4916 sayılı kanunla TK m.35'te yapılmış olan bu düzenlemeler de 14.03.2005 tarihinde Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Gerekçe olarak, kısaca karşılıklılık ilkesinin ihlal edildiği ve bu ilkenin içi boşaltılmış bir şekilde ele alındığı ifade edilmiştir¹⁰⁶. Anayasa Mahkemesi'nin bu iptal kararında belirttiği gerekçeler dikkate alınarak yeniden 2005 yılında 5444 sayılı Kanunla Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde değişiklikler yapılmıştır.

5444 sayılı “Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 29.12.2005 tarihinde kabul edilmiştir¹⁰⁷. Anayasa Mahkemesi'nin kararıyla iptal edilmiş olan Tapu Kanunu'nun 35. maddesi tekrar düzenlenmiştir. Buna göre “*Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bu fıkra da belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir...*

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

¹⁰⁶ EKŞİ, s. 27-33.; YILMAZ, s. 1103-1106.; AYDOĞMUŞ, s. 52-56.

¹⁰⁷ 29.12.2005 Kabul T. 5444 S. Kanun (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/01/20060107-1.htm>) (Erişim: 18.10.2020))

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

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir...”.

Görüldüğü üzere karşılıklılık ve yasal sınırlamalara uyulması şartları korunmuştur. Yeni bir değişiklik olarak amaç yönünden kısıtlamaya gidilmiştir. Buna göre yabancı kişiler ancak işyeri ya da mesken olarak kullanmak üzere yer satın alabilir. Ayrıyeten bu yerler de uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlara ayrılıp tescil edilmiş olmalıdır. Miktar bakımından ise yabancı kişinin edinebileceği taşınmazlar ve sürekli sınırlı aynî haklarının toplamının yüzölçümünün iki buçuk hektarı geçemeyeceği ancak bu miktarın Bakanlar Kurulu tarafından 30 hektara kadar arttırılabileceği düzenlenmiştir.

Aralarında karşılıklılık bulunan devletin uyruğundaki vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmaz bakımından ilk fıkrafta bahsedilen sınırlamaların söz konusu olmayacağı hükme bağlanmıştır. Karşılıklılık bulunmayan yabancıların ise kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynî hakların, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edileceği düzenlenmiştir.

5444 sayılı bu kanun düzenlemesi için de Anayasa Mahkemesi’nde iptal davası açılmıştır. Mahkeme 11.04.2007 tarihinde kısaca Bakanlar Kuruluna yabancı kişilerin taşınmaz ediniminde kanunda öngörülen yüzölçümü miktarını 30 hektara kadar arttırmaya yönelik verilen yetki ve il bazında edinebilecekleri taşınmazların illere, il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespit edebilme yetkisi yasamanın yürütmeye dönüştüğü görüşüyle anayasaya aykırı olduğu ifade edilerek bu

kararın resmi gazetede yayımlanmasından itibaren 3 ay içinde yürürlüğe girmesine karar verilerek iptal edilmiştir¹⁰⁸.

Bu kararın üstüne yeniden 03.07.2008 tarihinde 5782 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kabul edilmiş, 15.07.2008 tarihinde de resmi gazetede yayımlanmıştır. Tapu Kanunu'nun 35 ve 36. maddelerinde ve geçici madde 3 ile birtakım değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre; yabancı kişilerin sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları, stratejik yerler gibi alanlarda Bakanlar Kurulu, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz edinimini belirlemeye yetkili kılınmıştır. Aynı zamanda yabancı gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama ve mevzi imar planları sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün %10'una kadar taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinebileceklerine, Bakanlar Kurulu'nun bu orandan fazla olmamak üzere farklı oran belirlemeye yetkili olduğuna hükmedilmiştir. Geçici madde 3 ile yabancı gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazların kanunda belirlenen sınırlar içerisinde miktarı tespit edilinceye kadar geçen sürede bu kişilerin TK m.35'e göre taşınmaz edinebilecekleri düzenlenmiştir.

Bu düzenlemeler için de Anayasa Mahkemesi'nde iptal davası açılmıştır. Ancak AYM'nin 12 Mayıs 2011 tarihli kararıyla Tapu Kanunu madde 35 ve 36'da yapılan değişikliklerin iptal talebi reddedilmiş, geçici madde 3'ün ikinci fıkrasının anayasanın 2.maddesine aykırılığı gerekçesiyle iptal edilmiştir¹⁰⁹.

Görüldüğü üzere Tapu Kanunu'nun 35 ve 36. maddelerinde özellikle yönetme gücünü elinde bulunduran siyasilerin, iktisadi endişeleri nedeniyle tarihsel süreç içerisinde pek çok değişiklik yapılmış, bu değişiklikler üzerine Anayasa Mahkemesi'nde iptal davaları açılmış ve bu düzenlemeler genellikle mahkemenin kararlarıyla iptal edilmiştir.

Tapu Kanunu'nun üzerinde yapılan son büyük değişiklik 3 Mayıs 2012 tarihinde 6302 sayılı kanunla olmuştur. Bu düzenlemeyle birlikte üzerinde pek çok değişiklik yapılan Tapu Kanunu'nun 35 ve 36. maddeleri detaylıca açıklanmış ve bugünkü hâline en yakın şeklini almıştır.

¹⁰⁸ YILMAZ, s. 1107-1110.; EKŞİ, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 37-44.

¹⁰⁹ AYM, T. 23.07.2011, 2008/79 Esas S. Kararı
(<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110723-15.htm> (Erişim: 01.07.2020))

6302 sayılı bu düzenlemeye göre; “*Kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir... ”.*

6302 sayılı kanundaki en önemli değişiklik karşılıklılık esasına yer verilmemesidir. Tapu Kanunu’nun 1934 yılında kabul edilmiş olan ilk hâlinden 2012 tarihli bu düzenlemeye kadar karşılıklılık esası iki devletin birbirine karşılıklı olarak aynı hakları tanıması yani bir yerde devletlerarası eşitliği sağladığı düşüncesiyle düzenlemelerde hep mevcut olmuştur. Ancak 6302 sayılı kanunla karşılıklılık esası kaldırılmış ve uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerine göre bunu belirleme yetkisi Bakanlar Kuruluna verilmiştir.

Kısaca yabancı gerçek kişilerin ülkemizde edinebilecekleri taşınmazların miktar bakımından sınırlaması, edindikleri taşınmazların ve sınırlı ayni haklarının alanlarının toplamı özel mülkiyete konu olan ilçe yüzölçümünün %10’unu ve kişi başına Türkiye genelinde 30 hektarı geçemeyeceği Bakanlar Kurulu’nun bu miktarı 2 katına kadar arttırılabileceği anlaşılmaktadır(TK m.35/1).

Bilindiği üzere 2017 yılında ülkemizde Anayasa değişikliği referandumu ile başkanlık sistemine geçiş için oylama yapılmış %51,41 evet oyuyla bu değişiklik kabul edilmiştir. Bununla birlikte 7 Temmuz 2018 tarihinde 698 sayılı Kanun Hükmünde Kararname(KHK)’nin 9. maddesi ile Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde yer alan “Bakanlar Kurulu” ifadeleri değiştirilerek yerine “Cumhurbaşkanı” konulmuştur.

Netice itibariyle yabancı kişilerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi, yasal miktar ve sınırlamalar ışığında ülke menfaatinin gerektirdiği durumlarda Cumhurbaşkanının kararıyla arttırılabileceği, sınırlandırılabilceği, durdurabileceği veya yasaklanabileceği anlaşılmaktadır.

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimini genel itibariyle ele almak istediğimizde güncel düzenlemelerle birlikte 2664 sayılı TK’nin 35 ve 36. maddelerini detaylıca incelememiz gerekir.





5. GÜNCEL DÜZENLEMELERE GÖRE YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN ÜLKEMİZDE TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini; Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası anlaşmalar ve günümüz kanunî düzenlemelerine göre sağlararası hukuki işlem yoluyla ve miras yoluyla taşınmaz edinimleri bakımında ayrı başlıklar altında inceleyeceğiz.

5.1. Sağlararası Hukuki İşlem Yoluyla

Hukuki işlem; bir ya da birden çok kişinin, hukuki düzen ve sınırlamalar çerçevesinde belli hukuki sonuçlar doğurması amacıyla yaptığı irade açıklamalarıdır. Bu irade beyanları yukarıda da bahsettiğimiz gibi tek ya da çok taraflı olabilir¹¹⁰. Hukuki işlem, hukuksal düzene göre gerçekleştirildiğinde kişiler bu işlem neticesinde elde ettiği haklarını ilgili kişilere karşı ileri sürebilir. Uyuşmazlık söz konusu olduğunda ise haklarının mahkemeler tarafından korunmasını sağlayabilir.

MÖHUK m.25'te taşınmazlara ilişkin sözleşmelerde hangi hukukun uygulanacağı düzenlenmiştir. Buna göre, *“Taşınmazlara veya onların kullanımına ilişkin sözleşmeler taşınmazın bulunduğu ülke hukukuna tâbidir”*. Yani yabancı kişilerle ülkemizde bulunan taşınmazla ilgili yapılacak olan sözleşmelerde Türk hukuku uygulanır. Uluslararası alanda genel olarak kabul görmüş pek çok ülkenin uyguladığı, evrensel bir ilke gibi görülen, *“lex rei sitae”* mülkiyetin bulunduğu yer hukukunun kullanılmasını ifade eden bir kuraldır¹¹¹.

Konumuz yabancı kişilerin ülkemizde taşınmaz mülkiyeti edinmesi olduğundan bahsetmek istediğimiz hukuki işlem genel itibariyle satış sözleşmesidir. Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde belirli bir satış bedeli üzerinden taşınmaz edinimini sağlayan bu sözleşmeler elbette hukuksal çerçevemiz içinde belirli sınırlamalara tabidir. Satış sözleşmesiyle elde edilen taşınmazlara ilişkin detaylara bir alt başlığımızda değinilecektir. Aynı zamanda taşınmazın bağışlanması, trampa, ölünceye

¹¹⁰ YILMAZ, s. 318.; EREN F. (2020). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* 25. Baskı, Ankara, s. 123.

¹¹¹ TEKİNALP, G., UYANIK, A. (2016). *Milletlerarası Özel Hukuk Bağlama Kuralları*, İstanbul, s. 327-328.; ÇINAR K. (2016). *Milletlerarası Özel Hukukta Taşınmazlara İlişkin Sözleşmeler*, İstanbul, s. 58; CAN, H., TOKER, A. G. (2018). *Milletlerarası Özel Hukuk*, Ankara, s. 471; DOĞAN V. (2016). *Milletlerarası Özel Hukuk*, Ankara, s. 391; TOKER, A.G., RUHİ, A.C. (2019), *Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun*, İstanbul, s. 207.

kadar bakma, satım vaadi sözleşmesi veya kat karşılığı ya da arsa karşılığı inşaat sözleşmesiyle de taşınmaz edinimleri mümkündür.¹¹²

5.1.1. Satış Sözleşmesiyle

İki tarafa da karşılıklı olarak borç yükleyen; satan kişinin mülkiyetini devretmesi, alan kişinin de mülkiyetin karşılığı niteliğinde belirli bir ücret ödemesiyle yapılan bu sözleşmeler neticesinde mülkiyet satan kişiden alan kişiye geçmektedir. Tapu Kanunumuzun 35. Maddesine dayanarak yabancı gerçek kişiler de ülkemiz vatandaşı gibi satış sözleşmesiyle mülkiyet edinebilmektedir. Hatta son yıllarda ülkemizde yapılan düzenleme ile en az 250.000 Amerikan Doları değerinde edinilen taşınmaz veya taşınmazların tapu kayıtlarına 3 yıl satılmaması şerhi konulması şartı ile yabancı gerçek kişiler istisnai yoldan vatandaşlık kazanabilmektedir¹¹³. Bu meseleye konumuzun ilerleyen kısımlarında detaylıca değinilmiştir.

Yabancı gerçek kişileri ülkemizde taşınmaz ediniminin dayandığı yukarıda bahsi geçen 35. maddenin 1. fıkrasında kanunî sınırlamalar sırasıyla şu şekilde sayılmıştır;

- uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerde
- kanunî sınırlamalara uyulması kaydı ile
- cumhurbaşkanının belirlediği ülkelerin uyruğundan olan yabancı gerçek kişiler,

taşınmaz ve sınırlı ayni haklar edinebilirler. Ancak miktar sınırlaması söz konusudur. Buna göre;

- taşınmaz ve/veya sınırlı ayni hak edinmiş olan yabancı gerçek kişilerin toplamda özel mülkiyete konu olan ilçe yüz ölçümünün %10'unu ve
- ülke genelinde kişi başına düşen 30 hektarı geçemez.

Ancak cumhurbaşkanı ülke genelinde kişi başına düşen bu miktarı 2 katına kadar arttırmaya yetkili kılınmıştır.

Bunun haricinde 35. maddenin 3. fıkrasında Cumhurbaşkanının ülke menfaatlerinin söz konusu olduğu durumlarda yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmaz ve/veya sınırlı ayni hakları; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı,

¹¹² ÇELİKEL A., ERDEM B. (2020). *Milletlerarası Özel Hukuk*, İstanbul, s. 413.

¹¹³ TKGM Your Key Turkey Portalı (<https://www.yourkeyturkey.gov.tr/citizenship-information> (Erişim:13.06.2021))

oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar bakımlarından istediği gibi belirleme, sınırlandırma, kısmen veya tamamen durdurma ya da yasaklama yetkilerine sahip olduğu belirtilmiştir.

Verilen bu yetki doktrinde çoğunlukla eleştirilmekle birlikte haklı bulunduğu görüşler de yer almaktadır. Haklı bulan görüşe göre; Cumhurbaşkanına verilmiş olan bu yetkiyle bir nevi ülkeler listesi oluşturularak konjonktürel gelişmeler karşısında tepki verebilme kabiliyetinin korunduğu düşünülmüştür¹¹⁴. Eleştiren görüşler incelendiğinde ise Anayasamızda düzenlenen yabancıların durumu başlığının altında yer alan madde 16'ya göre; “*Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir*”. Ancak kanun hükmünde ülkenin menfaatleri söz konusu olduğu durumlarda sayılan pek çok nitelik bakımından istenildiği gibi belirlenme, sınırlandırma ya da yasaklama yetkilerinin kapsamı çok geniş bırakılmış herhangi bir sınırlamaya gidilmemiştir. Uluslararası hukuk bakımından özellikle istenildiği gibi belirlenen sınırlandırma ve yasaklama yetkilerinin taraf olduğumuz Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No'lu Ek Protokolü'nün 1.maddesine göre; edinilmiş olan mülkiyet hakkına saygı duyulmasının sağlanması ve İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin de 17. maddesine göre kimsenin keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamayacağına ilişkin hükümlerine aykırı gelmektedir.¹¹⁵

Bilindiği üzere Tapu Kanunumuzun 35 ve 36. maddelerine dair geçmişte pek çok değişiklik yapılmıştır. Günümüzdeki hâline en yakın düzenleme 2012 yılında yürürlüğe girmiştir. 35. maddenin 4. fıkrasında ise geçmişteki düzenlemelerden farklı bir düzenleme ile yabancı gerçek kişilerin satın aldığı yapısız taşınmazlar için ne şekilde bir yol izleyeceğine dair açıklamalar yapılmış ve yabancıların yapısız taşınmaz edinmelerine ilişkin 2012/12 (1734) sayılı bir genelge yayımlanmıştır.

Öncelikle yapısız taşınmaz tabirini açıklamamız gerekirse kısaca bir taşınmaz mülkün altında veya üstünde herhangi bir inşai yapı ya da tesis bulunmayan taşınmazlardır. Genelgede niteliği arsa, tarla, bağ, bahçe gibi olan üzerinde veya

¹¹⁴ ASAR, s. 319.

¹¹⁵ YILMAZ, s. 1121.; EKŞİ, s. 77.; AYDOĞMUŞ, s. 78.; KÖKSAL M. (2015). *Yabancıların Taşınmazlarda Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri*, Ankara, s. 52-53.

altında herhangi bir yapısı bulunmayan taşınmazların yapısız taşınmaz olarak adlandırıldığı açıklanmıştır.

- Buna göre yabancı kişilerin yapısız taşınmaz edinmeleri hâlinde bu taşınmazda gerçekleştirmeyi düşündüğü projeyi 2 yıl içinde ilgili bakanlığın onayına sunmakla yükümlü olduğu,
- İlgili bakanlığın projeyi inceleyerek başlama ve bitirme sürelerini belirlemesi ve onaylaması gerektiği,
- Onaylanmış olan projenin de tapu kütüğünün beyanlar hanesine bu durumu kaydedilmek üzere satın alınmış olan taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderileceği,
- Projenin belirlenen süresi içinde yapılıp yapılmadığının ilgili bakanlık tarafından takip edileceği kanun hükmünde açıkça düzenlenmiştir.

Kısaca yabancı kişilerin ülkemizde yapısız taşınmaz edinmek istemesi hâlinde yapmak istedikleri projeyi yetkili birimlere bildirip yapım süresini belirleyerek onay almaları suretiyle amaç yönünden sınırlandırılmıştır.

Aynı madde hükmünün 5. fıkrasında ise yabancıların taşınmaz mal iktisabının ülkemizde bulunan askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgelerimize ilişkin yasal sınırlamalarından bahsedilmiştir. Bu bölgelerin kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç 1 yıl içinde harita ve koordinat değerleri, eğer bu bölgelerde değişiklik söz konusu olmuş ise değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişiklik tarihinden itibaren en geç 1 ay içinde Milli Savunma Bakanlığı tarafından, aynı şekilde özel güvenlik bölgeleri içinde belirtilen yıl ve ay sınırlamalarıyla o bölgelerin harita ve koordinat bilgilerin ya da değişikliklerin İçişleri Bakanlığı tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlığa verileceği, kanunun yürürlük tarihinden itibaren 1 yıl içinde bu gönderilen bilgi ve belgelere göre de tapu işlemlerinin yürütüleceği düzenlenmiştir.

Bu kanun hükmüne aykırı davranılması hâlinde mülkün tasfiyesi istenebilir. Bunlar 35. maddenin son fıkrasında sayılmıştır. Sırasıyla:

- Hükme aykırı edinilmiş olan,
- Edinim amacına aykırı olarak kullanılan taşınmazların ilgili bakanlık ya da idarelerce tespiti hâlinde,
- Süresi içinde bakanlığa başvurulmamış veya

- Belirlenen süre içinde projeleri gerçekleştirmeyenler,
- Kanuna uygun elde edilmiş olan taşınmazlar haricinde
- Miras yoluyla elde edilmiş olan taşınmazlar veya sınırlı ayni haklar,

Maliye Bakanlığı tarafından verilen 1 yılı geçmeyen süre içinde taşınmaz maliki tarafından tasfiye edilmelidir. Edilmez ise bunlar tasfiye edilerek bedele çevrilir ve elde edilen bedel de hak sahibine ödenir.

Ülkemizde bulunan yabancı gerçek kişilerin, özellikle İstanbul’da ve yazlık bölgelerde hatta iş olanakları için ticaretin yoğun bir şekilde yapıldığı illerimizde taşınmaz edindiğini hem istatistiksel verilerden¹¹⁶ hem de günlük yaşantıda yapılan gözlemlerden anlamaktayız. Ancak yabancı kişilerin tarihi, kültürel değerlerimize yakın vaziyette, stratejik noktalarda yer alması veya belli bir bölgede yoğunlaşması bir bakıma ülkenin refah ve huzuru için pek uygun bir durum değildir. Örnek vermemiz gerekirse; yabancıların bir mahallede toplu vaziyette yer alması uzun vadede sahiplik ve benimseme hissiyatlarını ister istemez geliştireceği için tehdit unsuru oluşturabilir. Bu yüzden gerekirse yasal düzenlemelerle sınırlandırma yapılarak yabancı kişilerin belli bir bölgede yoğunlaşmaması sağlanmalıdır. Böylelikle yabancı kişilerin yerel halkla da uyumu sağlanmış olur¹¹⁷.

5.1.2. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesiyle

Öncelikle taşınmaz satış vaadi sözleşmesini tanımlayacak olursak Türk Borçlar Kanunu(TBK)’nda açıkça bir tanımı olmamakla birlikte belirlenen taşınmazın almak isteyen kişi tarafından satın alınacağına dair bir sözleşme yapılmasıdır. Kanunî sınırlamalar çerçevesinde olan, özel düzenlemelerle hariç tutulmuş yerler sözleşme konusu edilmediği müddetçe satış vaadi sözleşmesinin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Bu sözleşme usulüne uygun bir şekilde yapıldığı müddetçe söz konusu taşınmaz üstünde tarafların birbirine ileri sürebileceği nispi bir hak sağlar.

Taşınmaz satış vaadine ilişkin TBK’da tek bir hüküm geçmektedir. O da sözleşmenin şeklini açıklayan madde 237’dir. Buna göre resmi şekle tabi olan

¹¹⁶ APAYDIN, A., TOSUN, N., TANRIVERMİ, H., ATASOY, T. (2013) *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi*, Onuncu Bölüm Yabancıların Taşınmaz Satın Alma Kararına Göre Bölge Tercihlerinin Analitik Hiyerarşi Prosesi ile Belirlenmesi Ve Değerlendirme, Ankara, s. 363; TKGM Türkiye’den İstatistikler (<https://www.yourkeyturkey.gov.tr/statistics>) (Erişim: 18.06.2021))

¹¹⁷ TERCİ H. (2010). Yabancıların Ülkemizde Taşınmaz Edinimi, s. 7-9.

taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yazılı şekilde yapılmak zorundadır. Aksi takdirde geçersiz sayılacağına açıkça hükmedilmiştir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin taşınmaz satım sözleşmesinden farkı isminden de anlaşılacağı üzere vaat yani satım sözleşmesi yapılacağına dair söz veriliyor olması, kısaca taşınmaza ilişkin ön sözleşme gibi olmasıdır. Satış sözleşmesi gibi yapıldığı zaman tarafların borçları muaccel olmaz, vaat edilir. Taşınmazın satım işlemi yapılacağına o sözleşmenin esaslı öğelerini ve şekle tabi bir sözleşme ise yapılan satış vaadi sözleşmesinin de aynı şekil ile yapılması gereklidir. Aksi takdirde yapılan taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin herhangi bir bağlayıcılığı olmaz. Bu sözleşme bir nevi asıl olan satım sözleşmesinden önce yapılan bir ön sözleşme gibi nitelendirilir.¹¹⁸ Yalnızca borç doğurur tasarruf gerektiren bir niteliği yoktur.

Bu sözleşme taraflara nispi bir hak sağladığından üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez. Ancak bunun bir tek istisnası bulunur. O da taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh düşülmesidir. Bu durumda vaat alacaklısı hakkını üçüncü kişilere karşı da ileri sürebilir. Tapu kütüğünün aleniyet ilkesi gereğince kamuya açık olması durumu tapuda taşınmazın kayıtlı bir satış vaadi şerhinin bulunduğu halde o taşınmazı alan kişinin oluşabilecek hukuki uyumsuzluklarda sorumluluğu aldığı anlamına gelir.

Aynı zamanda vaat borçlusu taşınmazın mülkiyetini bir başkasına devretmiş ise vaat alacaklısına yükümlülüğünü yerine getirememekten dolayı hukuken sorumlu olacaktır. Taşınmaz satış vaadinden elde edilen kişisel alacak hakkı mirasçılara geçebilir.¹¹⁹

Ülkemizde yabancıların taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapıp yapamayacağına dair bir düzenleme bulunmamakla birlikte TK m. 35 hükmünün sınırları dâhilinde bu tip bir sözleşmenin yapılabileceği yorumu yapılabilir. Kaldı ki taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tam anlamıyla bir satış sözleşmesi değil sadece ön sözleşme niteliğindedir.

Yabancı uyruklu bir kişinin TK m.35'te yer alan izinlerini almadan almayı planladığı taşınmaz için taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmış olması ve buna ilişkin bazı yatırımlar yapıp girişimlerde bulunmuş olması, mülkiyetini edinmeden üzerinde

¹¹⁸ SURLU M.H. (2007). *Açıklamalı-İçtihatlı Gayrimenkul Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali-Tescil Elatmanın Önlenmesi Davaları*, Ankara, s. 27.

¹¹⁹ SURLU, s. 28.

yaptığı masrafları meşru beklentiye girerek AİHS Ek Protokol m.1 kapsamında korunmasını bekleyemez.¹²⁰ Çünkü en başından gerekli izinleri almayarak hukuki normlara uygun ilerlememiştir.

5.1.3. Taşınmazın Bağışlanmasıyla

Öncelikle bağışlama kelimesini kısaca hediye ya da bir kimsenin malının tümünü veya bir kısmını karşılıksız olarak başka birine vermesi olarak tanımlayabiliriz¹²¹. Bağışlama sözleşmesi tek tarafa borç yükleyen ve adından anlaşılacağı üzere bağışlayan ve bağışlanan arasında yapılan iki taraflı bir sözleşmedir¹²². Buna göre bağışlayan sağlararası hukuki işlem ile mevcudunda bulunan malvarlığından bağışlanana karşılıksız olarak mal bağışlamayı vaat eder. Tek tarafa borç yüklenmesiyle sözleşme taraflarından biri malvarlığında kayıp yaşarken diğler taraf kazanım sağlar.

Borçlar Kanunumuzun üçüncü bölümünde yer alan bağışlama sözleşmesi madde 285'in birinci fıkrasında; *“Bağışlama sözleşmesi, bağışlayanın sağlararası sonuç doğurmak üzere, malvarlığından bağışlanana karşılıksız olarak bir kazandırma yapmayı üstlendiğı sözleşmedir”*. şeklinde tanımlanmıştır.

Doktrinde her ne kadar bağışlama sözleşmesinin genel hükümler kısmında değerlendirilmesi gerektiğine dair görüşler bulunsa da ağırlıklı olarak şu anda da olduğı gibi özel borç ilişkileri başlığı altında olması genel görüşe uygundur.¹²³ Bu yüzden net bir şekilde bağışlama sözleşmesi özel borç ilişkisi niteliğindedir diyebiliriz. Buna bağlı olarak bazı nitelikleri bulunmaktadır. Bunlar; sağlararası olması, bağışlayanın kayıp bağışlananın kazanım yaşaması ile tek tarafa borç yükleyen bir borçlanma işlemi olması, rızai olması, karşılıksız(ivazsız) olması, ani edimli bir sözleşme olması ve kazandırma işleminin bağışlama amacıyla(causa donandi) yapılması gereklidir¹²⁴.

Bağışlamanın konusu hükümden de anlaşılacağı üzere bağışlayanın malvarlığı şeklinde geniş bir kapsamla tabir edilmiştir. Burada iki önemli husus bulunmaktadır. Birincisi konunun bağışlayanın malvarlığında bulunması, ikincisi ise konunun

¹²⁰ DAYIOĞLU E. (2015). *Yabancıların Taşınmaz Üzerindeki Haklarının Korunması*, Ankara, s. 118.

¹²¹ YILMAZ, s. 91.

¹²² EREN, F. (2017). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara, s.277.

¹²³ HAMAMCIOĞLU G.V. (2016). *Bağışlama Sözleşmesi*, Ankara, s. 18.

¹²⁴ EREN, F. (2017), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s.277-280.

bağışlanana kazandırma sağlayan mal veya hak olmasıdır. Sadece taşınır veya taşınmaz mal değil pek çok hak da bağışlama sözleşmesinin konusu olabilir. Örnek verecek olursak; sınırlı ayni hak, fikrî ve sınai hak, alacak hakkı, para, parasal değere sahip işletme sırları vb. gibi sayabiliriz. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus bağışlamanın varlığından söz edilebilmesi için bağışlayanın malvarlığında bulunan ekonomik bir değer, başkasının malvarlığına girmesi gerektiğidir¹²⁵.

Kanunumuzda tanım maddesinden sonra ehliyet konusu düzenlenmiştir. Bu da bağışlama sözleşmesinin geçerliliği için ehliyetin önemini göstermektedir. Düzenlemeye göre bağışlayanın fiil ehliyetine sahip olması yeterlidir. Ancak bağış yapılacaksa eşler arasındaki mal rejimi veya miras hukukundan kaynaklı sınırlamalar (saklı pay gibi) saklı kalmalıdır.(TBK m.286/1)Bağışlanan için ise fiil ehliyeti bulunmasa da ayırt etme gücüne sahipse bağışlamayı kabul edebileceği düzenlenmiştir. Ancak yasal temsilcisinin bağışlama kabulünü yasaklaması ya da bağışlanan şeyin geri verilmesini emretmesi hâlinde bağışlamanın ortadan kalkacağı ifade edilmiştir(TBK m.287).

Bağışlamanın elden yapılması haricinde Kanunda açıkça düzenlenmiş olan; koşullu, yüklemeli veya bağışlayana dönme koşullu türleri de bulunmaktadır. Hatta resmi, yazılı şekle geçerliliği olan bağışlama sözü de verilebilir. Yani bağışlama pek çok şekilde yapılabilmektedir. Önemli olan kanunda belirtilen şartların yerine getirilerek yapılmış olmasıdır.

Yabancı gerçek kişiye taşınmaz bağışlanması varsayımından yola çıktığımızda öncelikle kanunlarımızda yabancı kişilerin bağışlama sözleşmesine taraf olup olamayacağına dair bir düzenleme bulunmadığını belirtmemiz gerekir. Genel olarak mevzuatta yabancı kişilerin taşınmaza ilişkin sözleşme yapmalarıyla ilgili detaylı bir düzenleme olmadığını da dikkate aldığımızda bağışlama sözleşmesine taraf olmalarında teorik olarak bir sakınca görünmemektedir. Bağışlama sözleşmesi, geçerliliği açısından şekle bağlı olduğu için taşınmazlara ilişkin bağışlama sözleşmeleri resmi şekle tabidir. Resmi şekil için yetkili makam, tapu sicil müdürlüğüdür.

¹²⁵ Detaylı bilgi için bkz. EREN, F., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s.280.

Buna göre yabancı gerçek kişiler, TK m.35 sınırlamaları dâhilinde bağışlama sözleşmesi yapabilir. Bu durumda sözleşme konusu taşınmaz olduğu için uygulanacak yer hukuku bakımından MÖHUK m. 25¹²⁶, aynî haklar bakımından da MÖHUK m. 21/4 dikkate alınacaktır. Taraflar arasında anlaşmazlık oluşması hâlinde TBK hükümlerine dayanılarak taşınmazın bulunduğu yer mahkemelerinde dava açılabilir.

5.1.4. Trampa Yolu (Mal Değişim Sözleşmesi) İle

Trampa *“bir hak veya bir malın başka bir hak veya mal ile değiştirmelerini amaçlayan sözleşme”* dir.¹²⁷ Kısaca trampa için takas yapmak, değiş tokuş etmek diyebiliriz. TBK’da yer alan bu düzenlemenin önceki hâli trampadır. 11 Ocak 2011 kabul tarihli 6098 sayılı TBK’da mal değişim sözleşmesi olarak düzenlenmiştir¹²⁸. Yine özel nitelikli sözleşmelerde yer alan mal değişim sözleşmesi, iki tarafa karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmedir. Buna göre, *“Mal değişim sözleşmesi, taraflardan birinin diğer tarafa bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini, diğer tarafın da karşı edim olarak başka bir veya birden çok şeyin zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi üstlendiği sözleşmedir”*. Satış sözleşmesine ilişkin hükümler aynen mal değişim sözleşmesinde de uygulanır. Dikkat edilmesi gereken husus iki tarafında hem alıcı hem satıcı konumunda olmasıdır.

Taşınmaz mallar açısından mal değişim sözleşmesinin geçerlilik şartı resmî şekildir. Resmi şekle yetkili makam, tapu sicil müdürlüğüdür. Taşınmaz mülkiyetinin karşı tarafa geçebilmesi için tapu siciline tescili şarttır¹²⁹.

Yabancı bir gerçek kişi ile Türk vatandaşı birinin taşınmaz mülkiyeti üzerine mal değişim sözleşmesi yapması pek uygulamada görülebilir bir durum değildir. Mevzuatta yabancı gerçek kişilerle bu tip bir sözleşmenin yapılamayacağına dair bir düzenleme bulunmadığından yabancı gerçek kişilerle, TK m. 35 sınırları çerçevesinde mal değişim sözleşmesi yapılabilir.

¹²⁶ GÜLÖREN, T. (2020), *Milletlerarası Özel Hukuk Bağlama ve Usul Hukuku Kuralları*, İstanbul, s. 305

¹²⁷ YILMAZ, s. 789.

¹²⁸ AKYİĞİT E. (2011). *Satış-Mal Değişimi ve Bağışlama Sözleşmeleri*, Ankara, s. 165.ko

¹²⁹ EREN, F., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 272-273.

5.1.5. Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi

Adından da anlaşılacağı üzere bakımı gerekli birinin ölünceye kadar hakkaniyetli bir şekilde bakılması hâlinde bakılan kişinin malvarlığından bir veya bazı mallarını bakan kişiye vaat ettiği sözleşmedir. Bakan kişiye bakım borçlusu, bakılan kişiye de bakım alacaklısı denilmektedir. Ölünceye kadar bakma sözleşmesi, borçlar hukukuna tâbi ve miras hukukuna tâbi olarak ikiye ayrılır. Bakım alacaklısının yüklendiği borcun ifası sağlandığında malvarlığından yerine getirilmesi halinde borçlar hukukuna tâbi; bakım alacaklısı, bakım borçlusunu mirasçısı olarak atadığı takdirde miras hukukuna tâbi olacaktır¹³⁰.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesini nitelikleri, iki tarafa tam borç yükleyen, karşılıklı(ivazlı), rızaî ve sürekli olan, bakım alacaklısı kişinin ne kadar yaşayacağı bilinmediğinden talih ve tesadüfe bağlı bir sözleşme olmasıdır¹³¹. Geçerlilik şekli, miras sözleşmesinin bağlı olduğu şekil olan, resmi vasiyetname şeklinde yapılmasıdır.

Borçlar Kanunumuzda ölünceye kadar bakma sözleşmesi, “...bakım borçlusunun bakım alacaklısını ölünceye kadar bakıp gözetmeyi, bakım alacaklısının da bir malvarlığını veya bazı malvarlığı değerlerini ona devretme borcunu üstlendiği sözleşmedir”. şeklinde tanımlanmıştır(TBK m.611). Aynı zamanda bakım borçlusu(bakan kişi), bakım alacaklısı(bakılan kişi) tarafından mirasçı olarak atanmışsa miras sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanılacağı da açıkça düzenlenmiştir.

Ölünceye kadar bakma sözleşmesinin yabancı gerçek kişiler ile yapılmasına dair herhangi bir yasal düzenleme bulunmamasıyla birlikte TK m.35 sınırları çerçevesinde yapılabileceği anlaşılabilmektedir. Ancak uygulamada örneği bulunmadığından teorik olarak mümkün olsa da uygulamada düşünüldüğünde pek karşılaşılabilecek bir durum değildir. Örneğin bakıma muhtaç birinin yabancı bir kişiyle anlaşarak ölünceye kadar yabancı kişinin ona bakması ile malvarlığından bir taşınmazı yabancı kişiye vaat etmesi mümkün gibi görünse de düşünüldüğünde yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülkemize öncelikle hangi maksatla geldiği, ne kadar süre bulunacağı, vatandaş olmaya mı, taşınmaz almaya mı yoksa çalışmaya mı geldiği saptanmalıdır.

¹³⁰ EREN, F., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 812-813.

¹³¹ EREN, F., *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, s. 813-814.

5.1.6. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Kanunlarımızda kat karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla sözleşme atipik ya da isimsiz sözleşmeler olarak isimlendirilmektedir. Doktrinde incelendiğinde farklı sözleşmelerin niteliklerinin bir arada bulunduğu karma bir sözleşme olduğu ifade edilmektedir. Sözleşmenin konusu itibariyle taşınmaza inşaat yapılması durumundan eser sözleşmesi, sonucunda arazi sahibinin bir bağımsız bölüm vermesi ya da vereceğini vaat etmesi gerekçesiyle satış veya satış vaadi sözleşmesinin bir arada bulunduğu çifte tipli¹³² karma bir sözleşme olduğu kabul edilir.

Bu sözleşmelerde arazi sahibinin arazisine en baştan inşaat yapıp tamamlanması şart değildir. Mevcut bir yapının tadilatı, ilave yapılması ya da herhangi bir değişiklik de yapılan şey taşınmaz olduğu müddetçe kat karşılığı inşaat sözleşmesinin konusu olabilmektedir¹³³.

Karşılıklı ve rızai olan bu sözleşmelerin yabancı kişilerle yapılmasında bir sakınca bulunmamakla birlikte TK m.35 sınırları çerçevesinde yapılması gerekir. MÖHUK m.25 dikkate alındığında bu tip bir sözleşmenin de asıl konusu taşınmaz olduğundan Türk hukuku uygulanır. Bu noktada dikkat edilecek en önemli nokta sözleşmenin geçerli olabilmesi için şekil şartlarına uygun yapılmış olmasıdır.

Aslına bakacak olursak kanunda açıkça düzenlenmeyen bir sözleşme olduğundan her şekilde yapılabilecek bir sözleşme olduğu düşünülebilir. Ancak uygulamada bu şekilde olamayacağı anlaşılır bir durumdur. Buna göre taşınmazlara ilişkin sözleşmelerde genel şekil şartı yazılı olması ve yetkili resmi mercilerde yapılmasıdır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin eser ve satış vaadi sözleşmesi birleşimi olan karma bir sözleşme olarak kabul edersek sözleşmenin noterde yazılı bir şekilde yapılması gerektiği anlaşılır. Sözleşmenin eser ve satış sözleşmesi karması bir sözleşme olduğunu varsayarsak burada da şekil şartı resmi şekil olarak anlaşılmaktadır.

5.2. Miras Yoluyla

Miras, sözlükte “*birine, ölen bir yakınından kalan mal, mülk, para veya servet*” şeklinde açıklanmıştır. Hukuk sözlüğünde ise “*bir kimsenin ölümü ile mirasçılara*

¹³² ARAL F., AYRANCI H. (2020). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara, s. 64-65.

¹³³ ÇINAR, s. 148.

geçecek mal, hak, borç ve hukuksal durumlar” şeklinde¹³⁴ açıklanmıştır. Yani anlaşıldığı üzere bir gerçek kişinin ölmesi veya TMK m.31 ve 32’de ölüm hali gibi sayılan ölüm karinesi ve gaiplik kararı hallerinde¹³⁵ kişinin kanunî veya atadığı mirasçılarına bıraktığı malvarlığı, miras yoluyla devir olabilen aktif veya pasif tüm oluşumları diyebiliriz. Kişi ölümle birlikte mirasbırakan sıfatını alır. Kendisine miras geçecek olan kişilere ise mirasçı denilmektedir. Mirasbırakanın ölümüyle sahip olduğu malvarlığı ve/veya hakları üzerinde artık tasarruf yetkisine sahip olamayacağından hareketliliği sona ermiş bu malvarlığının hatta hukuki ilişkilerinin¹³⁶ bütününe tereke adı verilmiştir.

Anayasamızda kamu yararı nedeniyle konmuş kanunî sınırlar çerçevesinde ve toplumun yararına zarar verilmediği sürece herkesin miras ve mülkiyet haklarına sahip olduğu açıkça düzenlenmiştir.(AY.m.35) Burada dikkat edilmesi gereken husus kişilerin huzur ve refah içinde bir arada yaşayabilmesi için kişilere miras ve mülkiyet hakları tanınırken adil bir şekilde kamunun zararına bir hak öngörülelemeyeceğidir.

Nitekim hükümde de bahsedildiği gibi kamu yararı söz konusu olduğunda miras ve mülkiyet hakları da kanunla sınırlandırılabilen haklardır. Ancak kesinlikle bu haklara mani olunabilecek bir düzenleme ve uygulama yapılamaz. Yapıldığı takdirde açıkça Anayasaya aykırılığı söz konusu olur. Örneğin; devlet, miras ile kazanılan mülkiyetlerden veraset ve intikal vergisi almaktadır. Bu vergi oranları intikal işlemlerini zorlaştırabilecek seviyede yükseltilemez. Aksi takdirde devletin dolaylı yoldan kişilerin miras edinme hakkını zorlaştırdığını söylemek mümkün olabilir.¹³⁷

Anayasamızda mülkiyet ve miras haklarına herkesin sahip olduğuna açıkça hükmedildiğinden yabancı uyruklu kişilerin bu konuda Türk vatandaşlarından farklı değerlendirilmeyeceği, sadece mirasın TK m.35/1’de yer alan sınırlamalara uyması gerektiği, bu sınırlamalara uymadığı takdirde malların tasfiye edileceği ve tasfiye bedelinin yabancı kişiye verileceği anlaşılmaktadır¹³⁸.

Miras hakkının yabancı gerçek kişiler bakımından uluslararası düzeyde ve ülkemizdeki Osmanlı Dönemi’nden günümüze tarihsel gelişimlerini çalışmamızın üst

¹³⁴ YILMAZ, s. 518.

¹³⁵ İNAN, A. N., ERTAŞ, Ş., ALBAŞ, H. (2019). *Miras Hukuku* 10. Baskı, Ankara, s. 48.

¹³⁶ İNAN, A. N., ERTAŞ, Ş., ALBAŞ, H., s. 64.

¹³⁷ AYAN M. (2020). *Miras Hukuku*, Ankara, s. 29-32.

¹³⁸ YARAR, s. 201.

kısımlarında açıklamıştık. Ancak güncel düzenlemelere değinilmediğinden bu başlık altında Türkiye’de yabancı gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinimi hem uluslararası hukuk hem de ülkemiz hukuku bakımından detaylıca incelenmiştir.

5.2.1. Uluslararası Hukuk Bakımından

Uluslararası hukuk bakımından ülkemizin taraf olduğu sözleşmeler düşünüldüğünde yabancıların miras hakkını inceleyecek olursak öncelikle AİHS sonrasında yapılmış olan “*İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme’ye Ek Protokol No:1*” akıllara gelmektedir. Bu ek protokolde mülkiyetin korunmasına ilişkin bir düzenleme yapıldığından amaç sözleşmeye taraf devletlerde bulunan kişilerin mülkiyet haklarının uluslararası düzeyde güvencesini sağlamaktır.

Protokolde sadece kazanılmış mülkiyet hakları üzerine düzenleme yapılmış gibi anlaşılsa da mülkiyet hakkına yapılmış olan bir müdahaleden sonucunda mal varlığından bu mülkün çıkması nedeniyle meşru bir beklentisi olan kişiler de bu gerekçeyle AİHM’e başvurabilmektedir. Burada önemli olan meşru beklentinin somut ve hukuki bir dayanağı bulunması gerekliliğidir¹³⁹. Henüz malvarlığı dâhilinde olmayan bir taşınmaz için bu gerekçe iddia edilemez. Uygulamada AİHM’e meşru beklenti gerekçesine dayanarak daha çok miras haklarına ilişik olarak başvurulmaktadır¹⁴⁰.

Bunun haricinde bilindiği üzere 2012 tarihli 6302 sayılı kanunla karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır. Bu ilkenin yerine Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin uyruklarında bulunan kişiler şeklinde hangi ülkelerin olduğu kamuya açık olmayan bir düzenleme yapılmıştır. Tarihsel süreçte bahsettiğimiz gibi eski dönemlerde çoğunlukla devletler karşılıklılık esasıyla birbirlerinin vatandaşlarına hak tanımaktaydı. Nitekim buna uygun olarak 28.05.1927 tarihli 1062 sayılı “*Hudutları Dâhilinde Tebaamızın Emlakinevaziyet Eden Devletlerin Türkiye’deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabelei Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun*” ile gerektiği hâllerde misilleme yani Yabancı bir ülkede bulunan Türk vatandaşlarına yönelik yapılan bir uygulama yahut kanunî düzenlemeye gereken ölçüde karşılık verilerek yabancı devlet vatandaşlarına

¹³⁹ GEMALMAZ, s. 456.457.

¹⁴⁰ DAYIOĞLU, s. 102-104.

bu kanuna dayanılarak misilleme tedbirleri uygulanabilir. Bu tedbirlerin içeriği yabancı ülkenin getirmiş olduğu sınırlamalar dâhilinde belirlenebilir¹⁴¹.

5.2.2. Türk Hukuku Bakımından

Tarihsel kısımda bahsettiğimiz 2012 tarihli 6302 sayılı kanunla yapılan son büyük değişiklik neticesinde, eski düzenlemedeki karşılıklılık şartının kaldırılmasının haricinde miras yoluyla edinilen taşınmazlarda kanunî miras ve ölüme bağlı tasarruf ayrımlarının da kaldırılmış olmasıdır¹⁴². Bu ayrımı mülga 5444 sayılı Tapu Kanunu m.35/3'te *“Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tâbidir. Kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanunî miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir”*. Açık bir şekilde görmekteyiz.

Ancak Anayasa Mahkemesi'nin içtihatlarında ölüme bağlı tasarruf ve kanunî miras yollarının birbirine benzer kazanım yolları olduğuna dair bir kanaat getirmiş ve bu kazanım yollarına karşı farklı hükümler uygulanmasının eşitlik ilkesine aykırı olduğunu değerlendirmiştir. Buna uygun olarak yapılan 6302 sayılı Tapu Kanunu değişikliği bu madde hükmünce AYM'nin içtihadına uygun görünmektedir¹⁴³.

Günümüz mevzuatında yabancı gerçek kişilerin ülkemizde miras yoluyla taşınmaz edinmesine ilişkin kanunlarımızda açık ve özel bir hüküm bulunmamaktadır. Anayasamızın 35. Maddesinde toplum yararına uygun bir şekilde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu bu hakkın ancak kamu yararı nedeniyle kanunla sınırlandırılabilceği düzenlenmiştir¹⁴⁴. MÖHUK m.20'ye göre miras, ölen kişinin milli hukukuna tabidir¹⁴⁵. Türkiye'de bulunan taşınmazlar, *“Lex rei sitae”* kavramıyla¹⁴⁶ yani mülkiyetin bulunduğu yerin hukukunun uygulanmasıyla

¹⁴¹ AYDOĞMUŞ, s. 97.

¹⁴² YILMAZ, s. 1123.

¹⁴³ YILMAZ, s. 1123.

¹⁴⁴ BATMAZ A. (2020), *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimleri Mülahazalar ve Hukuki Sorunlar*, Ankara, s. 87-88.

¹⁴⁵ TEKİNALP G., *Milletlerarası Özel Hukuk Bağlama ve Usul Hukuku Kuralları*, s. 236

¹⁴⁶ ÖZEL, S., ÇINAR, K. (2017). Taşınmazlara İlişkin Sözleşmelerin Esasına Uygulanacak Hukuka Dair MÖHUK M.25'in Kapsamı, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt: 23, Sayı: 1, s. 341.

değerlendirilir. Nitekim Yargıtay kararları da bu ilke yönündedir¹⁴⁷ Buna göre ülkemizde bulunan taşınmaz mallar hakkında Türk hukuk kuralları uygulanır. Açılacak olan miras ile ilgili sebepler, kazanımlar ve paylaşılmasına ilişkin hükümler miras bırakan Türk vatandaşı ise Türkiye’de ve yurt dışında bulunan tüm malvarlığı Türk hukukuyla değerlendirilir.

Miras bırakan yabancı ülke vatandaşı ise sadece Türkiye’de bulunan taşınmaz malları Türk hukukuna tâbidir. Bunun haricinde terekesinde mevcut olan yurtdışındaki malvarlığı ve Türkiye’de bulunan taşınır malları, uyruğunda bulunduğu ülke hukukuna tâbidir¹⁴⁸. Miras bırakanın yani mirisin ölüm anında birden çok vatandaşlığının bulunması halinde MÖHUK m.4’e göre miras statüsü belirleneceği düzenlenmiştir¹⁴⁹.

Mirasçılardan yabancı olması halinde, Türkiye’de bulunan taşınmaz tereke üstünde mirasçı olabilmeleri için yabancılar hukuku kurallarımıza göre de o taşınmaz üzerinde miras hakkının bulunması gereklidir¹⁵⁰.

Tapu Kanunu m.35/6’da “*Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir*”.

Görüldüğü üzere TK’da yabancıların miras yoluyla kazanım sağladığı taşınmazlara ilişkin hüküm içinde bir karar verilmiş, ayrıca düzenleme yapılmamıştır. Madde hükmünde “...*bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar*...” şeklinde ifade edilen kısımdan sağlararası hukuki işlem yoluyla edinilen taşınmaz malların tabi olduğu kanunî sınırlamaların burada da geçerli olduğu anlaşılmaktadır¹⁵¹.

Buna göre yabancı gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinebilmesi için;

¹⁴⁷ TEKİNALP G., *Milletlerarası Özel Hukuk Bağlama ve Usul Hukuku Kuralları*, s. 235

¹⁴⁸ TOKER, A.G., RUHİ, A.C., s. 148.

¹⁴⁹ DOĞAN V., *Milletlerarası Özel Hukuk*, s. 333.

¹⁵⁰ ÇELİKEL, A., ERDEM, B., s. 335; ALTIPARMAK, A. K., s. 115-116; BATMAZ, s. 92.

¹⁵¹ YILMAZ, s. 1122-1123.

- Taşınmaz, kanunî sınırlamalara uymalı
- Cumhurbaşkanının belirlediği ülkelerden birinin uyruğuna sahip olmalı
- Miktar bakımından edinilecek taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplamı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün %10'unu ve ülke genelinde kişi başına düşen 30 hektarı geçmemelidir.
- Ayrıyeten cumhurbaşkanı ülke genelinde kişi başına düşen 30 hektarı 60 hektara kadar arttırabilecektir.

Bu şartlara uyulmadan kazanılan taşınmaz mallar ve/veya sınırlı ayni haklar Maliye Bakanlığı tarafından verilen 1 yılı aşmayan süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmelidir. Aksi takdirde idare tarafından bu mallar tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bu bedel hak sahibine ödenir(TK m. 35/6).

6. DURUMLARI FARKLILIK GÖSTEREN YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ

Vatansızlar, mülteciler, göçmenler, Osmanlı hanedanları, özel statüye sahip yabancı kişiler, Kuzey Kıbrıs Türkiye Cumhuriyeti(KKTC) vatandaşları, doğumla Türk vatandaşlığı kazananlar ve çıkma izni ile Türk vatandaşlığından ayrılanların(mavi kart sahipleri) kimler olduğunu ne gibi durumları veya özellikleri bulunduğunu ayrı başlıklar altında inceleyip açıklamıştık. Yine ayrı başlıklar altında durumu farklılık gösteren bu kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmelerinde ne gibi farklılıklar, ayrıcalıklar veya sınırlandırmalar bulunduğunu inceleyeceğiz.

6.1. Vatansızlar Bakımından

Vatansızlar herhangi bir devlet vatandaşlığı bulunmayan kişilerdir. Bu kişilerin hakları uluslararası hukuk ile koruma altına alınmıştır. Vatansızlara ilişkin yapılan anlaşmalar ile bu anlaşmalara taraf devletler vatansız kişiler için belirlenen hukuk kurallarına göre davranırlar. 6 Haziran 1960 yürürlük tarihli ülkemizin de taraf olduğu Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme(Convention relating to the Status of Stateless Persons)¹⁵² ile bu sözleşmeye taraf devletlerin; ülkesinde bulunan vatansız kişiyi din, ırk veya kökenine göre hiçbir ayrımcılık yapmadan, dini ibadetlerinin ve çocuklarının dini eğitimlerinin özgürlüğü bakımından kendi ülke vatandaşlarına gösterdikleri davranış kadar iyi davranış göstermeleri gerektiği çekince konamayacak şekilde hüküm altına alınmıştır.

Aynı zamanda sözleşmenin 13. Maddesinde “Sözleşmecı Devletler menkul ve gayrimenkullerin edinimi ve bununla ilişkili diğer haklar, menkul ve gayrimenkul mülkiyete ait kira ve diğer sözleşmeler bakımından vatansız kişilere mümkün olduğu kadar elverişli ve her durumda aynı koşullardaki yabancılara genel olarak tanınanlardan daha az elverişli olmayan bir muamele uygulanır”. İfadesiyle vatansız kişilerin de en az ülkede bulunan yabancı kişiler gibi muamele göreceği anlaşılmaktadır.

¹⁵² Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme
(<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/10/20141025-5-1.pdf> (Erişim: 18.08.2020))

Nitekim Türkiye'nin geçmişine bakıldığında uluslararası sözleşme yapılmadan önce de durumlarından dolayı doğal olarak karşılıklılık esası uygulanmayan bu kişilere Türkiye'de bulunan diğer yabancılar gibi davranıldığı bilinmektedir¹⁵³.

Sonuç itibarıyla ülkemizde bulunan vatansız kişiler yukarıda açıklamış olduğumuz şartlar ve hukuki kurallar çerçevesinde başka bir ülke tabiiyetine ait kişilere uygulanan kurallar vatansız kişilere de uygulanır. Ancak tapu müdürlüklerinde işlem yapabilmeleri için valilikler tarafından düzenlenmiş, vatansız kişi kimlik belgelerini göstermeleri gereklidir¹⁵⁴.

6.2. Mülteciler Bakımından

Mültecilerin tanımına, uluslararası hukukta ne şekilde değerlendirildiğine, hukuksal statülerine ve hangi sözleşmeyle koruma altına alındıklarına detaylıca değinilmiştir. Kısaca tekrar bahsedecek olursak; mülteci, ırk, din, uyruk, siyasi düşünceler veya belirli toplumsal bir gruba üyeliği nedeniyle eziyete uğrayacağı korkusuyla haklı nedenle kendi ülkesinin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan, korkusu nedeniyle yararlanmak istemeyen veya yaşıdığı bu tip olaylar nedeniyle dışında bulunduğu ülkesine korkusu nedeniyle geri dönmek istemeyen kişidir.

28 Temmuz 1951 tarihli Cenevre'de imzalanan Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme ile mültecilerin temel haklarının uluslararası düzeyde korunması sağlanmıştır. Türkiye bu sözleşmeyi 24 Ağustos 1951 yılında imzalamıştır. Ancak 29 Ağustos 1961 tarihinde ihtirazi kayıtla yani çekinceyle onaylamıştır. Bu çekince, sözleşmenin hiçbir hükmünün mültecilere Türk vatandaşından daha fazla hak sağlayacağı şeklinde yorumlanamayacağıdır. Bu kayıtla 5 Eylül 1961 tarihinde Resmi Gazete(RG)'de yayımlanmıştır¹⁵⁵.

Bu Sözleşmeye göre mültecilere, genel olarak yabancılara uygulanan muamele uygulanacaktır(m.7/1). Aynı zamanda m.7/2'de bütün mültecilerin taraf devletin topraklarında 3 yıl ikamet etmesiyle karşılıklılık esası muaf tutulacağı

¹⁵³ EKŞİ, *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, s. 40; SARGIN, s. 176.

¹⁵⁴ TKGM Your Key Turkey Portalı (<https://www.yourkeyturkey.gov.tr/procedures-guide> (Erişim: 04.06.2021))

¹⁵⁵ 05.09.1961 T. 359 No'lu Kanun m. 2/1 (<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10898.pdf> (Erişim:12.09.2020))

düzenlenmiştir¹⁵⁶. Sözleşmenin diğer hükümleri de göz önünde bulundurulduğunda mültecilere mukabele-i bilmisil tedbirlerinin uygulanamayacağı anlaşılmaktadır¹⁵⁷. Ancak zaten TK’da yapılan son değişiklikle birlikte karşılıklılık esası kaldırılmıştır. Bu yüzden 3 yıl şartı ile düzenlenen muafiyet durumunun ülkemizde uygulanması yapılan 2012 değişikliğinden itibaren söz konusu olmayacaktır.

MHSİS’nin 13.maddesinde menkul ve gayrimenkul malların mülkiyetine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Buna göre de mültecilerin menkul ve gayrimenkul mülkiyeti edinme hakları ve bunlara bağlı haklar ayrıca bu mülkiyetlerin kira ve diğer sözleşmelere ilişkin hakları yine genel olarak yabancılara sağlanan koşullardan daha az müsait olmayan bir şekilde uygulanacaktır.

6.3. Göçmenler(Muhacirler) Bakımından

Kısaca göçmen, Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olan, yerleşmek niyetiyle Türkiye’ye yalnız veya topluluk hâlinde gelen, İskân Kanunu’na göre kabul alan kişi veya kişilerdir. 5543 sayılı İskân Kanunu’nun 3. Bölümünde İskân esasları düzenlenmiş ve burada düzenlenen iskân yardımlarına göre “*Göçmen, göçebe, yerleri kamulaştırılanlar ve millî güvenlik nedeniyle yerlerinin değiştirilmesine karar verilenlerin iskânı; şehir, kasaba ve köylerde, Bakanlıkça hazırlanacak plan ve projesine uygun olarak;*

a) Öncelikle konut ve arsası,

b) Esnaf, sanatkâr ve tüccarlara, geçimlerini sağlayacak işyeri ve arsası ile işletme kredisi,

c) Çiftçilere tarımsal projesinde öngörülen arazi, gerekli tarımsal girdiler, tarımsal yapılar veya arsası ile aynî ve nakdî işletme ve donatım kredileri,

ç) Hak sahiplerinin talepleri hâlinde, konut, işyeri ve tarım arazisi kendileri tarafından bulunarak teklif edilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde toplu veya münferit olarak ailelere iskân kredileri,

verilmek suretiyle bu Kanun hükümlerine göre borçlandırma yoluyla yapılır...”

¹⁵⁶ SARGIN, s. 178.

¹⁵⁷ EKŞİ, *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, s. 296.

Buna göre göçmen yahut göçebelerin iskânı için şehir, kasaba veya köylerde Bakanlık tarafından hazırlanacak olan plan ve projeye uygun konut ve arsa ya da hak sahiplerinin talebi olması hâlinde konut, işyeri ya da tarım arazisi, kişilerin kendi tarafından bulunarak Bakanlığa teklif edilmesi gereklidir. Bakanlığın uygun bulması hâlinde de toplu ya da tek başına olarak göçmen ailelere iskân kredileri verilerek borçlandırma yoluyla yardım edilir.

İskân Kanunu'na uygun olarak Türkiye'ye kabul edilen göçmenler, ülkemize ilk giriş yaptıklarında Bakanlığın belirlediği veya göçmen kişi/kişilerin talebi hâlinde kendi bulduğu kamusal bir alandan istedikleri yeri Bakanlığın onayını almak suretiyle iskân edilebilirler.

Bu kanuna göre verilen taşınmaz malların hak sahiplerine(göçmenlere) verilmesine(temlikine) yetkili kişiler vali ve kaymakamlardır. Bu taşınmaz mallar borcu sona erene kadar kesinlikle satışa, bağışa, rehne veya satış vaadi şerhine konu olamazlar ve haciz edilemezler. Temlik tarihinden itibaren 5 yılın sonunda borçlandırma bedelinin tamamını ödeyenlerin tapu kaydındaki belirtmeleri, kayıtları kaldırılır(İK m.21/1). Yani satış sözleşmesine veya rehne vb. konu olabilir, haczedilebilir.

Münferit (tek başına) veya toplu hâlde gelen ve uygun olduğu tespit edilen serbest göçmenlerin işlemleri İçişleri Bakanlığı Göç İdaresi Genel Müdürlüğü ve valilik gözetimi altında il göç idaresi müdürlüğü tarafından yürütülür. İskânlı göçmenlerin işlemleri ise Bakanlık, İBGİGM ve ilgili valilik gözetimi altında müdürlük ve il göç idaresi müdürlüğü tarafından yapılır.

İskânlı göçmenler hak sahibi yapılırlar. Ancak Türkiye'ye geldikleri tarihten itibaren 2 yıl içinde iskânını istemeyen göçmenler, iskân edilmezler ve yapılmaya devam edilen karşılıksız yardımlar kesilir(İK m.10).

Bu kanuna göre temlik edilen taşınmazlardan veraset ve intikal vergisi, ferağ harcı alınmaz. Ayrıca noterlerce yapılan iskân ile ilgili taahhütname, borçlanma senetleri ve bu konuyla ilgili düzenlenen belgelerden damga vergisi ve harç alınmaz. İskân hizmetlerine ilişkin hiçbir tapu kadastro işleminde de döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

Göçebelerin iskânında ise İçişleri Bakanlığı ve gerekli hâllerde ilgili kuruluşların da görüşleri alınarak Bakanlık tarafından uygun görülen yerlere hükme göre iskân edilirler. Göçebe ailelerin iskân edilebilmeleri için geçerli zaman kısıtlaması ise iskân duyurusunun bitiminden itibaren 180 gündür. Bu süre içinde müracaat etmeyenler iskân edilemezler.(İK m.11)

Göçebelerin hak sahibi olma veya olamama durumları Yönetmeliğin 7.maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre; *“Yerleşik tarımsal faaliyetler dışında kalmış, sabit ve daimi bir konuta bağlı olmadan geçimlerini göçer hayvancılıkla sağlayan, tabiat ve iklim şartlarına göre yurt içinde yaylak ve kışlaklar arasında göçen, bu hayat tarzını kadimden beri sürdüren, aralarında hısımlık ilişkileri bulunan ve hayvancılık faaliyetlerini bir grup hâlinde yürüten aileler...”* hak sahibidir. Bu durumun aksinde olan kişiler ve çadır ve benzeri ortamda yaşamayanlar Kasım, Aralık, Ocak, Şubat, Mart ayları hariç herhangi bir konutta kira ya da satın alınmasıyla oturanlar hak sahibi olamazlar. Hayvancılık dışında herhangi bir işle uğraşan yahut devlet memuru olan, sözleşmeli çalışan, kadrolu veya kadrosuz işçilik yapan, esnaf, zanaatkâr vs. gibi gelir getirici işlerle uğraşanlar da hak sahibi olamazlar(İskân Kanunu Uygulama Yönetmeliği(İKUY) m.7).

6.4. Osmanlı Hanedanları Bakımından

Hanedanın kelime anlamı hükümdar gibi köklü ve belli bir kişiye dayanan soydan gelendir¹⁵⁸. Burada bahsetmek istediğimiz Osmanlı hükümdarlarının soylarından gelen kimseler günümüzde Türkiye’de taşınmaz edinmek isterse buna dair düzenlemelerin nasıl ve ne şekilde olduğudur.

Öncelikle Osmanlı’nın döneminde de taşınmaz mallar kamu hukuku ve özel hukuka tabi tutuluyordu. Kamu hukuku, padişahın makamına ait mallarına; özel hukuk ise padişahın özel mülkiyetinde olan mallarına uygulanıyordu. Padişahın kendi parasıyla veya miras yoluyla edindiği, sahip olduğu malvarlığı mirasçılara intikal ediyordu. Elbette tahmin edileceği üzere kamu hukukunun konusu olan padişahlık makamına ait mallar mirasçılara intikal etmiyordu. Genellikle padişahın edindiği

¹⁵⁸ TDK (<https://sozluk.gov.tr/>) (Erişim: 21.09.2020))

saraylar, kasırlar vb. makamından ileri geldiği için kamu hukukuna tabi tutulur, padişahın özel mülkiyetleri istisnayı oluştururdu¹⁵⁹.

Osmanlı hanedanları halifelik kaldırıldıktan sonra Türkiye’de adım adım yapılan düzenlemeler ile taşınmaz edinme hakkına sahip olabilmışlardır. İlk olarak; hanedan mensubu kadınlar ve çocuklar, erkekler ve damatların Türkiye’de ikamet etmesi yasaklanmış ve bu kişilerin Türk vatandaşlıklarına son verilmiştir. Tapuda padişahlara tescil edilmiş olan taşınmazlar içerisinde bulunan mallarla millete intikal ederek devlet hazinesine geçmiş ve koruma altına alınacağı belirtilmiştir¹⁶⁰. Aynı zamanda yukarıda saydığımız haneden mensubu kişilerin varsa Türkiye’de bulunan taşınmazlarının 1 sene içerisinde hükümetin bilgi ve izni dâhilinde tasfiye edilmesi zorunlu hâle getirilmiştir. Eğer bu süre zarfında tasfiye işlemi yapılmazsa hükümet tarafından yapıp hak sahiplerine bedellerinin verileceği düzenlenmiştir. Görüldüğü üzere 431 sayılı 3 Mart 1924 kabul tarihli Hilâfetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun ile hilafetin kaldırılmasıyla hanedan mensuplarına katı kurallar ve mutlak yasaklar¹⁶¹ konmuştur.

İkinci adım, 1949 tarihli 5370 sayılı Pasaport Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun ile eklenen ek maddeler sayesinde atılmıştır. Buna göre; doğumu itibariyle Osmanlı hanedanı olmayıp hanedan soyundan biriyle evlenmiş ancak ölüm veya boşanma nedenleriyle dul kalmış ve çocuğu bulunmayan kadınlar ve erkeklerin Türkiye’ye gelmelerinin Bakanlar Kurulu’nun izniyle mümkün olabileceğine hükmedilmiştir. Osmanlı Devleti döneminde padişahlık etmiş kişilerin hilafetin kaldırılması tarihinde hayatta olsun olmasın, varislerine intikal etmemiş herhangi birinin adına ya da sorumluluğuna o tarihte kayıtlı bulunan taşınmaz malların ve 1 Eylül 1324 ile 21 Nisan 1325 tarihli iradelerin konusu bulunan taşınmazlar, düzenlenen 431 sayılı kanunla millete intikal ettiğinden bu ek maddeye dayanarak Türkiye’ye geri dönenlerin de bu taşınmazlar üzerinde hak iddia edemeyeceği düzenlenmiştir¹⁶².

¹⁵⁹ EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 241.

¹⁶⁰ AYDOĞMUŞ, 121-122.; İMAMOĞLU M.A. (2006). *Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri*, Ankara, s. 305.

¹⁶¹ EKŞİ, *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, s. 298.

¹⁶² 25.04.1949 T., 5370 No’lu Kanun Ek m. 1 (<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7190.pdf> (Erişim: 07.09.2020))

Aynı zamanda doğum itibariyle Osmanlı hanedan mensubu olan kadınlardan, yabancı devlet başkanlarından veya yabancı devlet hanedan mensubundan ya da elçi-elçilik görevinde olanlardan biriyle evlenmiş olanların transit suretiyle Türkiye’den geçmelerine ve 3 aya kadar ikamet edebilmelerine yine Bakanlar Kurulu’nun kararıyla izin verilebileceği düzenlenmiştir.

Nitekim bu düzenlemelerin yanında 18 Nisan 1949 kabul tarihli 5371 sayılı Vatandaşlık Kanununa Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun ile yukarıda bahsetmiş olduğumuz Pasaport Kanununa dair yapılan değişikliklere ithafen yurda dönmesine müsaade edilen kişilerin kanunda yazılı kayıtların sınırları içinde vatandaşlığa kabulünün yine Bakanlar Kurulu’nun kararıyla mümkün olabileceği düzenlenmiştir¹⁶³. Böylelikle hilafetin kaldırıldığı dönem içinde konulmuş olan mutlak yasaklar bir bakıma hafifletilmiş, hanedan mensubu kişilerin kapsamı biraz daha daraltılmıştır¹⁶⁴.

Bir sonraki değişiklik 16 Haziran 1952 tarihli 5958 sayılı Hilâfetin İlgasına Ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti, Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Olan 431 Sayılı Kanunun 2. Maddesinin Değiştirilmesi ve Aynı Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun ile yapılmıştır. Buna göre; Osmanlı padişahının öz evladı olan erkekler ve onların çocukları, torunları Türkiye’ye gelmek ve transit olarak geçmekten yasaklanmışlardır. Ancak sayılanların dışında kalan kişilerin Türkiye’ye gelebileceği açıkça düzenlenmiştir. Değiştirilen 2. Maddeye dayanarak Türkiye’ye gelebilen kişilerin başvurmaları hâlinde Türkiye’ye gelme ve ikamet etme şartları aranmadan Bakanlar Kurulu kararıyla vatandaşlık verilebileceği düzenlenmiştir. Aynı zamanda yine belirtilen kanunun 2.maddesinden faydalanan kişilerin değişiklik kanununun yürürlüğe girmesinden itibaren genel hükümlerin sınırları içerisinde mal edinebilecekleri ve bu yolla Türkiye’de mal edinip ölmüş olan kişilerin 2.maddeden faydalanamayan varislerine ait hisselerinin, sulh mahkemesince tasfiye edilip tutarın hak sahiplerine ödeneceği düzenlenmiştir¹⁶⁵. Böylelikle hanedan mensuplarının vatandaşlık alabilmelerinin ve mal edinebilmelerinin yolu biraz daha açılmıştır.

¹⁶³ RG, T. 25.04.1949, S. 7190 m. 1

¹⁶⁴ EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 242.

¹⁶⁵ 23.06.1952 T., 5958 No’lu Kanun Ek m. 2 (<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/8142.pdf> (Erişim: 09.09.2020))

Son aşama olarak 15 Mayıs 1974 kabul tarihli 1803 sayılı Cumhuriyetin 50 nci Yılı Nedeniyle Bazı Suç ve Cezaların Affı Hakkında Kanun düzenlenmiş ve bu düzenlemeyle 431 sayılı kanunun 2, 3, 4 ve 5.maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır. Aynı zamanda 5958 sayılı kanunla hanedanların erkek mensuplarına ilişkin yasaklamanın artık yürürlükte olmayacağı kadın mensuplar gibi hak sahibi olabileceklerine açıkça hükmedilmiştir¹⁶⁶. Sonuç itibariyle 431 sayılı kanun bugünkü hâlini almış ve Osmanlı hanedanlarına dair hilafetin mülgasından günümüze yapılan yasaklamalar 1803 sayılı kanunla sona ermiştir.

Ayrıyeten 1995 yılında 4071 sayılı “3 Mart 1340 (1924) Tarihli Ve 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun” un 3.maddesi ile *“Kadaastro gören yerlerde, kadastro veya tapulama tutanaklarına göre adlarına tespit veya tespit ve tescil edilen, ancak 431 sayılı Kanun gereğince, Hazinesin İtirazı sebebiyle kadastro veya tapulama komisyonu kararları yahut mahkeme ilamları sonucu Hazine adına tescil edilen taşınmaz malların tutanaklarına göre tespit veya tescil maliki veya bunların akdi veya kanuni halefleri ile kadastro veya tapulama sırasında zilyedi lehine edinme şartları doğmuş olmasına rağmen tutanakta zilyedi belirtilerek 431 sayılı Kanun uyarınca doğrudan Hazine adına tespit ve tescil edilen taşınmaz malların tutanakta belirtilen zilyedleri veya bunların akdi veya kanuni halefleri...”* taşınmaz malın bulunduğu il defterdarlığı veya ilçe mal müdürlüğüne tutanakların kesinleşmesinden itibaren bir yıl içinde başvurarak bu Kanunun bedelli devir hükümlerinden yararlanabilecekleri düzenlenmiştir.

Buna ek olarak 29 Haziran 2001 tarihinde 4707 sayılı Kanunla 2 yıllık başvuru süresi ve bununla birlikte bir defaya mahsus olmak üzere Bakanlar Kurulu’nun bu süreyi 1 sene daha uzatabileceğine hükmedilmiştir¹⁶⁷.

Sonuç itibariyle Osmanlı hanedanları günümüzde yabancı gerçek kişiler gibi Tapu Kanunu’nda yer alan şartlar çerçevesinde taşınmaz mal edinebilmektedir. Yalnızca geçmişte kanunda sayılan sınırlamalar dâhilinde millete intikal eden taşınmaz mallar haricinde kalan, tutanaklarla tespit ve tescil edilmiş ancak yine de hazineye

¹⁶⁶ 18.05.1974 T., 1803 No’lu Kanun m.8 (https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/14890_1.pdf) (Erişim:10.09.2020))

¹⁶⁷ 29.06.2001 T., 4707 No’lu Kanun geçici m. 3 (<https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4707.html>) (Erişim: 15.09.2020))

kaydedilmiş taşınmazların akdi veya kanuni haleflerinin belirlenen süre içinde taşınmazın bedeli karşılığında devir talebi başvurusunda bulunabilecekleri düzenlenmiştir.

6.5. Diplomatik Temsilcilikler ve Konsolosluk Temsilcileri Bakımından

Kendi devletini, yabancı bir ülkede temsil etmekle görevli olan diplomatik temsilcilerin ve bir devletin yabancı bir ülkede gerek kendi uyruğundaki vatandaşları korumak, yardımcı olmak gerekse bulunduğu ülke ile ticari, ekonomik ilişkilerini düzenlemek için görevli kişilere gereksinim duyar. Bu görevli kişilerin de bulundukları yabancı ülkede görevlerini yapabilmeleri ve konaklayabilmeleri için konut ve binaya ihtiyaçları söz konusudur. Uluslararası alanda bütün devletlerin bunu kabul ederek her devletin bu temsilcilik binaları üzerinde mülkiyet hakkı tanınması mümkün olmamıştır. Mülkiyet hakkını kabul etmeyen devletler kira sözleşmesi gibi taşınmazın kullanım hakkını sağlayan sözleşmelerle bu sorunu çözümlenmiştir. Bunların haricinde devletlerin diplomatik temsilcilikleri ve konsolosluk binalarının edinilmesi uluslararası alanda örf ve âdet kuralı hâline gelmiştir diyebiliriz¹⁶⁸. Bazı ülkeler de iki taraflı anlaşmalarla karşılıklı olarak belirledikleri yerlerdeki taşınmazları birbirlerine tahsis edeceği hususunda uluslararası andlaşmalar imzalamışlardır.

Uluslararası alanda çok taraflı olarak yapılan 18 Nisan 1961 tarihli Diplomatik İlişkiler Hakkındaki Viyana Sözleşmesi'ni Türkiye 4 Eylül 1984 tarihinde kabul etmiştir. Bu sözleşmede kısaca, devletleri temsil eden diplomatik misyonların görevlerini etkin bir şekilde yapabilmesi için taraf devletlerin birtakım ayrıcalıklar ve bağışlıklar sağlayacağı üzerine anlaşılmış ve buna uygun maddeler belirlenmiştir. Sözleşmede misyon şefi, “*gönderen Devlet tarafından bu sıfatla hareket etmek üzere görevlendirilen şahıstır*” şeklinde; misyon binaları ise “*misyon şefinin ikametgâhı dahil olmak üzere ve mülkiyete bakılmaksızın, misyonun maksatları için kullanılan binalar veya bina bölümleri ile bunlarla irtibatlı arazidir*”. Şeklinde tanımlanmıştır.

Sözleşmenin 21. Maddesine göre gönderen devletin misyonu için gerekli olan binaların edinimini kolaylaştırmalı veya yer bulmasına yardımcı olmalıdır. Aynı durum üyeler için gerekiyorsa onlar için de yardım edeceği belirtilmiştir¹⁶⁹. Aynı

¹⁶⁸ EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 253.

¹⁶⁹ TBMM

(https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc068/kanuntbmmc068/kanuntbmmc06803042.pdf (Erişim: 24.09.2020))

zamanda sözleşmeye genel itibariyle bakıldığında; misyon binalarının dokunulmaz olduğu, bulunduğu devlet tarafından korunması gerektiği, hatta bulunduğu devletin devlet yetkililerinin misyon şefinin rızası olmadan binaya giremeyecekleri, binanın içindeki eşyalar, mallar, taşınma için kullanılan araçların arama, el koyma, haciz ve icra gibi durumlardan muaf olduğu düzenlenmiştir. Bunlara ek olarak belirli hizmetlerin bedeli dışında misyon binaları ödenmesi gerekenler hariç her türlü milli, bölgesel ya da beledi vergi ve resimden de muaftır.

Devletlerin konsolosluk ilişkileri içinse Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesi 24 Nisan 1963 tarihinde taraf devletlerce imzalanmış ve yine uluslararası alanda devletlerin konsolosluk temsilcilikleri bu sözleşme hükümleriyle düzenlenmiş, hakları yasal olarak koruma altına alınmıştır. Türkiye, bu sözleşmeyi 20 Mayıs 1975'te kabul etmiş, 29 Mayıs 1975'te Resmi Gazetede yayımlamasıyla sözleşme hükümleri yürürlüğe girmiştir.

Sözleşmenin 30.maddesinde konsolosluk bulunmasını kabul eden devletin, kendi kanun ve düzenlemelerine göre ülkesinin içinde yer alan konsolosluk için gerekli olan binaları gönderen devletin edinmesini kolaylaştırmalı ya da bu binaların temini için başka bir şekilde gönderen Devlete yardımcı olmalıdır. Nitekim gerekli takdirde konsolosluk mensubu kişilere de uygun mesken sağlanması konusunda yardımcı olunması gerektiğine açıkça hükmedilmiştir¹⁷⁰.

Konsolosluk binaları, içindeki mallar ya da ulaşım araçları kamu yararı veya milli savunma gibi amaç ve gerekçelerle hiçbir şekilde elkoymanın konusu olamazlar. Bu amaçlara dayanılarak kamulaştırma gerekliyse konsolosluğun görevlerinde aksama olmayacak şekilde tedbirler alınarak gönderen Devlete de adil, yeterli bir tazminat peşin olarak ödenir(Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesi m.31/4). Konsolosluğu kabul eden Devlet makamları, gönderen devletin konsolos şefi veya diplomatik temsilcilik şefinin izni dışında konsolosluk işleri için kullanılan kısımlara giremezler. İstisnası, acil koruma tedbirleri gerektiren yangın vs. gibi durumlarda şefin zımni rızasının bulunduğu varsayımdır(Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesi m.31/2).

¹⁷⁰ TBMM

(https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc058/kanuntbmmc058/kanuntbmmc05801901.pdf (Erişim: 28.09.2020))

Gönderen Devlet veya bu Devlet adına hareket eden yetkili kişilerin maliki ya da kiracısı olduğu konsolosluk binaları ve konsolosluk şefinin ikametgâhı, alınan özel hizmetler hariç her türlü ulusal, bölgesel vs. tüm vergi ve benzeri harçlardan muaf tutulmuştur(Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesi.32/1).

Bahsettiğimiz Viyana Sözleşmelerinin dışında Türkiye; Almanya, İtalya, Hırvatistan, Romanya, Bulgaristan, Belçika, Tunus, Suriye, Polonya, Mısır, SSCB, Çekoslovakya, Çin, Azerbaycan, Arnavutluk, Türkmenistan, Litvanya, Kazakistan, Özbekistan, Kırgız Cumhuriyeti, Gürcistan, Ukrayna, Moldova, Bosna Hersek, Libya, Lübnan, Makedonya gibi birçok devletle de konsolosluk sözleşmeleri yapmıştır¹⁷¹. Bu sözleşmelere tek tek değinilerek açıklama yapılması konumuz dışında kalacağından ayrı başlıklar altında incelenmemiştir.

Türkiye'nin iç hukukunda da diplomatik temsilcilik ve konsoloslukların taşınmaz mal edinimleri bakımından birtakım kanuni düzenlemeler mevcuttur. Kısaca bunları da açıklamak gerekirse öncelikle 6593 sayılı Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun'a değinmek gerekir. Buna göre kanunun 1.maddesinde "*Ecnebi Devletlere Ankara'da sefarethane ve konsoloshane inşa eylemek üzere Hazinece bedelsiz arsa tahsis ve temlik edilebilir*". 2. Maddesinde ise "*Gerek bu arsaların, gerekse bu arsalar üzerine inşa olunacak sefarethane ve konsoloshanelerin tapuya tescillerinde harç ve resim alınmaz*" düzenlemeleri mevcuttur. Ancak aynı Kanunun 4.maddesinde 1. ve 2. Maddelere atıf yapılarak mütekabiliyet yani karşılıklılık esasının gerekli olduğu beyan edilmiştir. Buna göre, Türkiye'de yabancı devletlerin diplomatik temsilcilik ya da konsolosluk binası olabilmesi için ya aralarında bir sözleşme yapılmış olmalı ya da dış işleri bakanları veya elçiler aracılığıyla ülkelerin birbirlerine yazılı veya sözlü belge göndermesi¹⁷² yani nota vermeleriyle mümkün olabilecektir.

Bir başka düzenleme ise 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda yer almaktadır. Orman sayılmayan yeşil alanların korunmasına ilişkin 5.maddede Boğaziçi alanında bulunan yabancı ülke temsilciliklerinin korularının da bu yasaya göre korunacağı hükmüdür.

Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile hazineye ait malların, karşılıklı

¹⁷¹ EKŞİ, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 258-259.

¹⁷² YILMAZ, s. 571.

olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşünü almak ve diplomatik amaçlarla kullanılması suretleriyle yabancı devletlere piyasa fiyatı üzerinden doğrudan satılabileceği düzenlenmiştir¹⁷³.

6.6. Uluslararası Kuruluşların Temsilcileri Bakımından

Kanunlarımızda uluslararası kuruluşların Türkiye’de taşınmaz mal edinimlerinin mümkün olup olmadığına dair bir düzenleme bulunmamaktadır¹⁷⁴. Ancak uluslararası kuruluşların, kurulma anlaşmalarında sahip olacakları kişilik ve sorumlulukları, taşınır taşınmaz mal edinip edinemeyecekleri, sözleşme düzenleyip düzenleyemeyecekleri gibi yetkiler düzenlenmiştir. Bu anlaşmalar uluslararası anlaşma niteliğinde olacağından düzenlemeler bu nitelikte değerlendirilecektir. Söz konusu anlaşmalarda Türkiye’nin de taraf olması yahut Türkiye tarafından anlaşmanın onaylanması hâlinde, anlaşma hükümlerinin nasıl değerlendirileceğine dikkat edilmesi gerekir. Bu noktada da bilindiği üzere Anayasamızın 90.maddesinin 5.fıkrasında uluslararası anlaşmaların usulüne uygun bir şekilde yürürlüğe konulması hâlinde anlaşma maddelerinin kanun hükmünde değerlendirileceği düzenlenmiştir. Buna göre iç hukukta uluslararası kuruluşların taşınmaz edinip edinemeyeceği düzenlenmemiş olsa bile usule uygun şekilde yapılan anlaşmaların ülkemizde kanun gibi görüleceği anlaşılmaktadır. Burada asıl olan, uluslararası kuruluşun amacına yönelik şekilde usulüne uygun olarak anlaşma yoluyla kurulmasıdır. Bir diğer önemli durum, Türkiye’nin bu kuruluş anlaşmasını onaylamasıdır.

Nitekim bu kuruluşların anlaşmalarında taşınmaz alma, satma vs. gibi hukukî işlemlerin de bulunması hâlinde hem onaylayan devletler bakımından uluslararası düzeyde geçerli bir anlaşma hem de kuruluşların bulunduğu ülkelerde taşınmaz alma veya satma gibi tasarruf yetkilerini kullanabilmesinin mümkün olabileceği anlaşılmaktadır¹⁷⁵.

Türkiye’nin taraf olduğu ve onayladığı bazı sözleşmelerden örnek vermemiz gerekirse EUROCONTROL, IFC, KEİ, ICSID, MIGA, IDA vs. şeklinde sayabiliriz.

Bu kuruluşların anlaşmalarında genel itibariyle uluslararası düzeyde tüzel bir kişiliğe sahip oldukları, hukuki işlem yapabilecekleri, mahkemeye başvurma hakkına

¹⁷³ EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 257-258.

¹⁷⁴ EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 275.

¹⁷⁵ Detaylı bilgi için bkz. EKŞİ, N. (2012), s. 275-285

sahip olabilecekleri, menkul gayrimenkul satın alabilecekleri ve bu mallar üstünde tasarruf yetkisine sahip olabilecekleri, sözleşme yapabilecekleri yer almaktadır. Hatta görevlerini yerine getirebilmeleri için gerekli olan malların her türlü resim, vergi ve harçtan muaf olduğu, bu mallara dokunulamayacağı ayrıcalıklardan yararlanacağı düzenlenmiştir¹⁷⁶.

6.7. Uzun Dönem İkamet İzni Alanlar Bakımından

Uzun dönem ikamet izni almış olan yabancı kişilerin, özel statüye sahip sayılması ve diğer yabancı kişilerden farklı değerlendirilmesinin nedeni bu kişilere kanunumuzun sağlamış olduğu birtakım haklardan dolayıdır. Bu haklar YUKK m.44'te sayılmıştır. Buna göre uzun dönem ikamet izni bulunan yabancılar, seçme ve seçilme haklarına sahip olmayan, kamu görevi yapamayan ve muaf olarak araç ithal edemeyen kişilerdir(YUKK Yönetmelik m.41/1). Aynı zamanda Türkiye'de askerlik yapma yükümlülüğünden de muaftırlar. Ayrıca bu kişilerin, kanunda belirlenen şartlar dâhilinde Türk vatandaşlarına tanınan haklardan yararlanacağı da düzenlenmiştir. Bununla birlikte YUKK Yönetmelik hükümlerinde bu izni almış kişilerin, Türkiye'de taşınır taşınmaz iktisabı veya ferağı gibi konulara yönelik yapacağı işlemlerinin ilgili kuruluşlar tarafından Türk vatandaşlarına uygulanan mevzuata göre uygulama yapılacağı belirtilmiştir(YUKK Yönetmelik m.41/1-ç). Ancak maddenin 2.fikrasında belirtilen hak ve yükümlülüklerin kullanılmasında özel kanunlarda Türk vatandaşı olma şartı bulunuyorsa bu haklardan yararlanmayı talep edemeyecekleri de açıkça düzenlenmiştir¹⁷⁷.

Ancak bu düzenlemelere göre; Türk vatandaşı olma şartı içeren hükümlerden bu kişilerin faydalanamayacağı yer alırken YUKK Yönetmelik m.41/1-ç'de yer alan “ ...Bu kişilerin, Türkiye'deki ikamet, seyahat, çalışma, yatırım, ticari faaliyet, miras, taşınır ve taşınmaz iktisabı ile ferağı gibi konulara yönelik işlemleri, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından Türk vatandaşlarına uygulanmakta olan mevzuata göre yürütülür”. İfadesi karışıklığa yol açmıştır diyebiliriz¹⁷⁸. Nitekim doktrinde bu

¹⁷⁶ Detaylı bilgi için bkz. EKŞİ, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 277-285.

¹⁷⁷ ÇÖRTOĞLU-KOCA, S. (2016). “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Uyarınca Yabancıların Türkiye'de İkameti ve Uzun Dönem İkamet İznine İlişkin Değerlendirmeler”, *Ankara Barosu Dergisi*, s. 71.

¹⁷⁸ ÇÖRTOĞLU-KOCA, s. 73.

karışıklığın önüne geçmeye yönelik olarak YUKK m. 41/1-ç’de sayılan hakların sayılmaması gibi pratik bir çözüm önerisi yer almaktadır¹⁷⁹.

Kısaca; uzun dönem ikamet izni almış yabancı kişilerin, Türkiye’de sağlararası hukuki işlemle taşınmaz mal edinmek istediğinde veya Türkiye’de kendilerine miras kaldığında, mirasçı sıfatına sahip olacakları hallerde TK m. 35’in sınırlamaları dâhilinde bu haklardan yararlanabileceği yasal düzenlemelerden anlaşılmaktadır.

6.8. Turkuaz Kart Sahipleri Bakımından

Turkuaz Kart; yetenekleri ve vasıfları sayesinde, yüksek nitelikli işgücü, yüksek nitelikli yatırımcı, bilim insanı veya araştırmacı, Türkiye’nin milli menfaatlerine uluslararası alanda katkı sağlayan veya bunun için uğraşan ve kültürel, sanatsal, spor alanlarında uluslararası seviyede başarılı olmuş yabancı kişilere başvurusu hâlinde verilmektedir. 14 Mart 2017 tarihinde RG’ de yayımlanan Turkuaz Kart Yönetmeliği ile hayata geçirilen bu uygulama, yüksek nitelikli yabancı kişilerin Türkiye’de süresiz çalışma izni gibi birtakım haklara sahip olmasını sağlayarak uluslararası alanda nitelikli işgücünü ölkemize çekmeyi amaçlamıştır. Bu karta sahip olan yabancılar, üç yıllık geçiş süresi sonrasında süresiz turkuaz karta sahip olurlar¹⁸⁰ bu sayede süresiz çalışma ve ikamet hakkından yararlanırlar. Süresiz Turkuaz karta sahip yabancılar istisnai yoldan Bakanlığı teklifi ile Türk vatandaşlığını kazanabilirler(Turkuaz K. Yönetmelik m.19/3). Aynı zamanda kendisi, yabancı eşı ve ergin olmayan bağımlı yabancı çocuklarına da ikamet hakkı veren bir belge sağlar. Bununla birlikte bu kart sahiplerinin ve yakınlarının, Türk vatandaşı olmak istemeleri hâlinde milli güvenlik ve kamu düzeni hükmü saklı kalmak kaydıyla TVK m. 12/1-b’ye dayanarak istisnai yoldan vatandaşlık kazanabilirler¹⁸¹.

Bu kişilerin Türkiye’de ikamet etmeleri, seyahat etmeleri, çalışmaları, yatırım yapmaları, ticari faaliyetlerde bulunmaları, menkul ve gayrimenkul mal edinebilmeleri, devredebilmeleri ayrıca mirasa ilişkin konulardaki işlemleri, Türk vatandaşlarına uygulanan mevzuata göre ilgili kurumlar tarafından yapılır.(Turkuaz K. Yönetmelik m.19/1-ç) Ancak bu hakların kullanımında özel kanunlarda Türk vatandaşı olma koşulu aranmışsa turkuaz kart sahipleri bu haktan yararlanamayacaktır.

¹⁷⁹ Detaylı bilgi için bkz. ÇÖRTOĞLU-KOCA, s. 73,74.

¹⁸⁰ DOĞAN, V. (2020). *Türk Vatandaşlık Hukuku*, Ankara, s. 79.

¹⁸¹ GÜNGÖR, G., s. 103.

Anlaşıldığı üzere turkuaz kart sahibi olan yabancı kişilerin de Türkiye’de taşınmaz edinmek istemesi hâlinde, uzun dönem ikamet izni alanlar gibi değerlendirildiği ilgili Yönetmelik hükümleriyle tespit edilmiştir.





7. TÜRK VATANDAŞLARIYLA EŞİT MUAMELE GÖREN YABANCILAR

7.1. Doğumla Türk Vatandaşlığını Kazanmış Ancak İzin Alarak Türk Vatandaşlığından Çıkmış Kişiler Bakımından (Mavi Kart Sahipleri)

I. Dünya Savaşı'nın sonrasında mevcut durumlardan ötürü ortaya çıkan vatansızlar, azınlıklar, mülteciler vs. kavramların oluşması gibi II. Dünya Savaşı sonrasında da kişilerin göç etme mecburiyetleri neticesinde vatandaşı olmadıkları ülkelerde kalmaları¹⁸² yeni düzenlemeler gerektirmiştir. Kimi ülkeler başka bir devletin uyrukluğunda bulunurken kendi devletlerinin de vatandaşı olunabileceğini kabul etmiş kimi ülkeler de kişilerin kendi devletlerinin uyruğunda bulunabilmeleri için başka bir devletin uyrukluğunda bulunmasını kabul etmemiştir. Özetle çifte vatandaşlığı kabul eden ve etmeyen devletler söz konusu olmuştur.

Türkiye'de çifte vatandaşlık 1981 yılında kabul edilmiştir. Ancak çifte vatandaşlığı kabul etmeyen bazı devletler için ayrıca düzenleme yapılması gerekmiştir. Bu devletlerde bulunup orada çalışan, yaşayan Türk vatandaşlarının, bulundukları devletin vatandaşlarına sağladıkları haklardan yararlanabilmesi o devletin vatandaşı olabilmesi için Türk vatandaşlığından ayrılmaları mutlaklıdır. Bu yüzden Türk vatandaşlığından çıkmak istememesine rağmen çıkmak zorunda olan vatandaşlar için bu düzenleme getirilmiştir. TVK'nın 25.maddesinde Türk vatandaşlığından izinle çıkabilmelerin şartları sayılmıştır. Buna göre;

- Ergin ve ayırt etme gücüne sahip olan,
- Yabancı bir devlet vatandaşlığını kazanmış ya da kazanacağına dair inandırıcı delilleri bulunan,
- Herhangi bir suç veya askerlik hizmeti nedeniyle aranmıyor olan,
- Hakkında herhangi bir mali veya cezai sınırlama bulunmayan kişilerin,

taleplerinin uygun görülmesi halinde Bakanlık tarafından çıkma izni ya da çıkma belgesi verilir. Burada sayılan şartlardan kişilerin yabancı bir devletin vatandaşlığını kazanacağına dair inandırıcı delillere örnek vermemiz gerekirse;

Vatandaşlığını kazanmak istediği ülkenin yetkili mercilerinden aldığı,

¹⁸² KAVAFOĞLU, N. (2020), *Türk Vatandaşlığını Çıkma İzni İle Kaybeden Mavi Kart Sahibi Kişiler*, Ankara, s. 19.

- uzun süredir o ülkede oturmasına, mesleki veya ticari faaliyetlerde bulunmasına izin verildiğini gösteren bir belge,
- bulunduğu ülkenin vatandaşı ile evli olduğunu beyan eden bir belge,
- yetkili mercilerden alınmış olan o ülkenin vatandaşlığına kabul edileceğine dair bir belge gibi

örnekler sayabiliriz¹⁸³.

Çıkma izni ile Türk vatandaşlığını kaybedenler, kayıp tarihinden itibaren yabancı muamelesine tabi tutulur. Ancak TVK m.28’de ayrıcalıklı olarak nitelendirilen ve mavi kart sahibi olan bu kişilere tanınan haklar belirtilmiştir.

Buna göre, milli güvenlik ve kamu düzeni bakımından tehlike oluşturmayan ve doğumla Türk vatandaşlığını kazanıp çıkma izniyle vatandaşlığını kaybedenler ve onların 3.dereceye kadar altsoyları(3.derecen itibaren hangi dereceye kadar altsoyların bu haklardan yararlanıp yararlanamayacağına Cumhurbaşkanı karar verir.(TVK m.28/4)) istisnalar haricinde Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanırlar. Yani bu kişiler; miras, taşınmaz edinimi gibi konularda yasal durumları itibariyle yabancı sayılıp Türk vatandaşları gibi hak sahibi olabilmektedirler¹⁸⁴.

7.2. KKTC Vatandaşları Bakımından

Hâlihazırda Türkiye Cumhuriyeti devletinin haricinde hiçbir ülke tarafından tanınmayan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, bu nedenle uluslararası alanda ekonomi, spor, posta ve ulaşım gibi konularda ambargolara maruz kalmaktadır. Bu ambargolar neticesinde de Türkiye’ye bağımlı bir devlet hâline dönüşmek durumunda kalmıştır. Bu yüzden iki devlet 19 Temmuz 1999 tarihinde “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlâve Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma” imzalamışlardır¹⁸⁵. 4465 sayılı 3 Kasım 1999 kabul tarihli bu anlaşma ile KKTC vatandaşlarının, TC vatandaşlarına tanınan tüm ekonomik ve sosyal haklardan yararlanması sağlanmaya çalışılmıştır.

Anlaşma hükümleri incelendiğinde, 4.maddede KKTC vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz mal satın almak istemeleri hâlinde bu işlemlerin kolaylaştırılacağı

¹⁸³ SARGIN, s. 181.

¹⁸⁴ ÇELİKEL, A., ÖZTEKİN-GELGEL, G., s. 29; EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 231-232; AYDOĞMUŞ, s. 116; KAVAFOĞLU, s. 73.

¹⁸⁵ TBMM(<https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4465.html>) (Erişim:20.06.2021))

düzenlemesi görülmektedir. Bu anlaşmanın ardından TKGM Yabancı İşleri Dair Başkanlığı 06.08.2012 tarihinde 1734 numaralı bir genelge yayımlamıştır. Buna göre; “... 20.12.2000 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının Türkiye’de miras, satın alma, veya mülkiyeti nakledici bir sözleşme yoluyla taşınmaz mal edinimlerinde, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmaları ve yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları belirlendiğinden, anılan anlaşma ve Bakanlar Kurulu kararı uyarınca Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal edinme talepleri kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf olarak doğrudan yine Tapu Müdürlüklerince sonuçlandırılması,... ” gerekmektedir¹⁸⁶.

Böylelikle KKTC vatandaşlarının Türkiye’de Türk vatandaşları gibi taşınmaz edinebildikleri¹⁸⁷, yabancılara getirilmiş olan kısıtlamalara dâhil olmadıkları net bir şekilde anlaşılmaktadır.

Nitekim KKTC vatandaşları, TC vatandaşı olmak istediklerinde TVK m.42/1 hükmüne dayanarak yazılı beyanla yetkili kurum ve kuruluşlara başvurmaları hâlinde TC vatandaşlığını kazanabilirler. Bu düzenleme KKTC vatandaşlarına özel ve istisnai bir düzenlemedir.

¹⁸⁶ TKGM Yabancı İşler Daire Başkanlığı, Konu: Yabancı Uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimi, Sayı: B.09.1.TKG.0.16.00.01.350-353/846 (<https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-12/2012-12.pdf> (Erişim: 20.06.2021))

¹⁸⁷ ÜÇÜNCÜ, S. (2014). “6302 Sayılı Kanun’un Yürürlüğe Girmesinden Sonra Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu İle Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”, *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, 34, s. 139,140.



8. DİĞER KANUNLARDA YER ALAN SINIRLAMALAR

Yabancı kişilerin Türkiye’de hukuki işlem veya miras yoluyla taşınmaz edinmesinde Tapu Kanunumuzda yer alan miktar, yer ve amaç bakımından belirlenen sınırlandırmalarına yukarıda değinmiştik. Bunun haricinde Tapu Kanunu m.35’te de geçen Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu’nda, Özel Öğretim Kurumları Kanunu’nda ve Mukabele-i Bilmisil Kanunlarında da bazı sınırlandırmalar mevcuttur. Bu başlık altında bahsedilen mevcut sınırlandırmalara detaylıca değinilecektir.

8.1. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

Bu bölgeler genel itibariyle vatan savunması bakımından ciddi ölçüde önem arz eden, hava, kara ve denizden ülkenin güvenliğini, gizliliğini sağlayan askeri tesis ve bölgelerdir. Askeri Yasak Bölgeler, 2 derece olarak belirlenmiştir. Cumhurbaşkanı kararıyla bu bölgeler kurulabilmekte veya kaldırılabilir. Güvenlik bölgeleri ise Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı birliklerinin bulunduğu hizmet binalarının olduğu yerlerdir. Bu bölgeler de Cumhurbaşkanının kararıyla kurulabilir ya da kaldırılabilir. Askeri yasak bölgelerin de özel güvenlik bölgelerinin de sınırları, kurulmalarını ilan eden kararlara ekli uygun ölçekli harita ve koordinat listelerinde açıklanır (AYBGBK m.4). Kara, Hava ve Deniz Askeri Yasak Bölgeleri olarak 3’e ayrılmıştır. Konumuz itibariyle Kara Askeri Yasak Bölgelerin birinci ve ikinci derecelerinde yabancıların taşınmaz üzerindeki hakları incelenecektir.

Birinci dereceden kara askeri yasak bölgelerinde yabancıların taşınmaz mal edinebilmeleri mümkün değildir. Çünkü bu bölge içindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır. Bölgeye sadece orada görev alan ve yetkili komutanlığın izin verdiği Türk vatandaşı olan görevli kişiler girebilir ve oturabilir. Burada görevli kişilerin aileleri de ancak yetkili komutanlığın izniyle girebilir ve oturabilir. Yabancı kişilerin geçici olarak bu bölgeye girmeleri ve oturmaları Genelkurmay Başkanlığı’nın izniyle mümkün olabilir. Yönetmeliğe göre, yabancı kişilerin, “...Bu konudaki izin talepleri, ilgili makamlarca Genelkurmay Başkanlığına iletilir ve sonucu Kuvvet veya Jandarma Genel Komutanlığı kanalı ile ve bölgedeki yetkili komutanlığa bildirilir. Bu hususta yetkili komutanlıkça mahallin Mülki Amirine de bilgi verilir. Bölgede bulundukları sürece yabancılara bir refakatçi verilmesi zorunludur”.(AYBGBK Yönetmelik m.5/5) Yani yabancı uyruklu kişilerin bu bölgelerde taşınmaz edinebilmesi mümkün

olmadığı gibi geçici olarak girebilmeleri ve oturabilmeleri de belli birtakım izinlere tabidir. Nihayetinde bu bölgelerde bulundukları süre içerisinde de hem bir nevi gözetim altında olmaları adına hem de kılavuzluk ve yol göstericilik¹⁸⁸ yapılması adına yanlarına refakatçi verileceği açıkça belirtilmiştir.

İkinci dereceden kara askeri yasak bölgelerinde de yabancı kişilerin taşınmaz edinemeyeceği açıkça düzenlenmiştir. Hatta bu bölgede yabancı kişilerin taşınmazının bulunması hâlinde tasfiyesine karar vermeye, şekil ve şartlarını tespiti Cumhurbaşkanının yetkili olduğu ifade edilmiştir(AYBGBK m.9/1-b). Yabancı kişiler, bu bölgelere izin almadan geçici bile olsa giremezler, oturamazlar ve burada taşınmaz kiralayamazlar, çalışamazlar. Sivil yabancıların bu bölgelere turistik amaçlı şahsen valiliğe başvurmalıdır. Bu başvurulara Garnizon Komutanlıklarının görüşü alınarak vali tarafından karar verilir(AYBGBK Yönetmelik m.9/3).

8.2. Özel Öğretim Kurumları Kanunu

Kanunda yabancılara ilişkin olarak 4 çeşit okuldan bahsetmemiz mümkündür. Bunlar; özel öğretim kurumları, yabancı okullar, milletlerarası özel öğretim kurumları ve azınlık okullarıdır. Sayılan tüm okullardan bahsedip kurulup kurulamayacaklarına ve taşınmaz edinimlerinin mümkün olup olmadığına mümkünse sınırlamalarının neler olduğuna değinilecektir.

8.2.1. Özel Öğretim Kurumları

Yabancı kişilerin Türkiye’de özel öğretim kurumu açabilmesi Özel Öğretim Kurumları Kanunu(ÖÖKK)’nda düzenlenmiştir. Kanunun 3 maddesinin 12. Fıkrasına göre, “...belirtilen şartları taşıyıp özel hukuk tüzel kişileri veya özel hukuk hükümlerine göre yönetilen tüzel kişiler tarafından açılan özel öğretim kurumlarının kurucularında yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin ortaklığının tespit edilmesi hâlinde söz konusu kurumlara brüt asgari ücretin 20 katı idari para cezası uygulanır ve bu kurumlara yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin ortaklığının sona erdirilmesine ilişkin 30 iş günü süre verilir. Söz konusu süreye rağmen yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin ortaklığının sona erdirilmemesi veya aynı kurumda ikinci kez yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin ortaklığının tespiti hâlinde söz konusu kurumun kurum açma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı iptal

¹⁸⁸ TDK (<https://sozluk.gov.tr/>) (Erişim: 11.10.2020))

edilir... ”düzenlemesiyle ortaklık hâlinde dahi olsa tespit edilmesiyle işyeri açma ve ruhsatının iptal edileceğine hükmedilmiştir. Aksine bir yasal düzenleme yapılmadığı sürece yabancı kişilerin Türkiye’de özel öğretim kurumu açamayacağı anlaşılmaktadır¹⁸⁹.

8.2.2. Yabancı Okullar

Yabancı gerçek kişiler tarafından Osmanlı Devleti zamanında kurulmasına izin verilmiş ve günümüzde varlığını devam ettiren İtalyan Lisesi, Amerikan Koleji, Robert Koleji, Saint Benoit, Alman Lisesi ve Saint Joseph gibi okullardır. Türkiye Cumhuriyeti kurulduktan sonra İsmet Paşa’nın ilgili devletlere gönderdiği, mevcutta bulunan okulların tanınacağı ancak yenilerinin açılmasının mümkün olmadığını belirttiği mektuplar ve Lozan Anlaşmasına bağlı olarak düzenlenen İkamet ve Adli Salahiyet Sözleşmesi 7 sene yürürlükte kalmıştır. Günümüzde yürürlükte değildir 30 Ekim 1914 tarihinden önce onaylanan yabancı okullar tanınmaya hatta eğitim vermeye devam etmektedirler. Ancak yeni yabancı okulların yabancı kişiler tarafından açılması kanun düzenlemelerine göre mümkün değildir. ÖÖKK’da yabancı okulların, izinle yeni arazi edinebilecekleri ve kapasitelerini en fazla 5 katına kadar arttırabilecekleri, üzerine kuruldukları arazileri genişletmeden izinle o arazi üzerindeki bina, öğrenci ve donanım kapasitelerini yalnızca 1 katına kadar arttırabilecekleri, izinle tadilat yaptırabilecekleri, bunların haricinde binalarını genişletemeyeceklerini, yeni şube açamayacaklarını, mevcut binalarının üstüne yeniden bina inşa edemeyecekleri ve bu amaçlarla herhangi bir mülk edinemeyecekleri ya da kiralayamayacakları düzenlenmiştir(ÖÖKK m.5/b-4).

Kuruluş amacı eğitim vermek olan TMK’ ya göre kurulmuş vakıflar ya da Bakanlığa Cumhurbaşkanının izni ile yabancı okulların taşınmaz malları devredilebilir. Devredilen kurumlar incelenerek yönetim, eğitim ve öğretim bakımından korunması faydalı görünenlerin Bakanlık tarafından tespit edileceğine hükmedilmiştir.(ÖÖKK m.5/b-5)

8.2.3. Milletlerarası Özel Öğretim Kurumları

Yükseköğretim dışında sadece yabancı gerçek kişilerin gidebileceği özel öğretim kurumlarıdır. ÖÖKK m.5/a’ da hükümleri yer almaktadır. Buna göre bu kurumları,

¹⁸⁹ ÇELİKEL, s. 299.

yabancı gerçek veya tüzel kişiler ya da Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan gerçek veya tüzel kişiliklerle Cumhurbaşkanı'nın izniyle DYYK'nın sınırları içinde ortaklı olarak açabilirler.

Aynı zamanda Türk vatandaşı olan gerçek kişiler, tüzel kişiler ve özel hukuk hükümlerine göre yönetilen tüzel kişiler kendi adlarına aynı hedefle milletlerarası özel öğretim kurumu açabilir.

Bu kurumlarda Türkiye Devleti ile ilgili ülke bütünlüğüne ve güvenliğine zarar verebilecek, kötüleyici, menfaatlerine aykırı, milletin ahlâki, manevî, kültürel ve insanî değerlerine karşı eğitim öğretim yapılamaz.

Nihayetinde yabancı gerçek kişilerin tek başına bile olsa milletlerarası özel öğretim kurumu açabileceği madde hükmünden açıkça anlaşılmaktadır.

8.2.4. Azınlık Okulları

Rum, Ermeni ve Musevî azınlıklar tarafından kurulmuş ve Lozan Anlaşması'nın 40. Maddesiyle güvence altına alınmış okullardır. Esas itibarıyla karşılıklılık ilkesine dayanır. Azınlık okulu açılacak olan milletin uyruğunda bulunduğu devletin de ülkesinde bulunan Türk asıllı azınlıklara aynı hakkın sağlanması hâlinde Türkiye'de bulunan azınlıklara da bu hakkın sağlanacağı düzenlenmiştir. Okullardaki uygulamaların, derslerin mütekabiliyet esasına dayanılarak yapılacağı belirtilmiştir. Bu okullarda azınlık milletin masraflarını kendileri karşılamak suretiyle her türlü dini, sosyal kurum, eğitim ve öğretimi, idare edip denetleme kendi dillerini burada serbestçe kullanma haklarına sahiptir. Bununla birlikte azınlık okullarında Türk dili öğrenimi zorunlu tutulmuştur. Yalnızca aynı milletin azınlığına mensup Türk vatandaşları azınlık okulunda okuyabilir (ÖÖKK m.5/c).

8.3. Mukabele-i Bilmisil Kanunu

28 Mayıs 1927 kabul tarihli 1062 sayılı “Hudutları Dâhilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabelei Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun” günümüzde mevcut 4 maddesiyle hâlen kullanılmaktadır. Kısaca Mukabelei Bilmisil Kanunu olarak ifade edilir. Bu kanun, yabancı ülkelerde bulunan TC vatandaşının mülkiyet haklarının kısmen ya da tamamen bulundukları devlet tarafından sınırlandırılması durumunda, Türkiye'de bulunan o ülke uyruğundaki yabancı kişilerin de mülkiyet haklarının kısmen veya

tamamen sınırlandırılmasını sağlayan karşılık verme hâlini gösteren¹⁹⁰ bir düzenlemedir. Karşılık olarak verilen bu kararlar Cumhurbaşkanı tarafından verilir ve siyasi nitelik taşıdığından idari yargı denetimine tabi değildir¹⁹¹.

Danıştay kararıyla da bu şekilde yorumlanmış olan bu tedbirlerin karşı işlem(misilleme) esasına dayandığı belirtilir. Ancak farklı bir değerlendirmeye Danıştay Dava Daireleri Kurulu'nun 3 Mayıs 1968 tarihli kararında bu tür işlemlerin dava konusu yapılabileceği belirtilse de 1062 sayılı Mukabelei Bilmisil Kanunu'nun Anayasamıza aykırı olmadığı da ifade edilmiştir¹⁹².

Türkiye'de bulunan; Suriye, Yunanistan, Romanya, Arnavutluk, Lübnan ve Bulgaristan vatandaşlarına bu Kanun'a dayanılarak bazı mukabelei bilmisil tedbirler uygulanmıştır. Yunanistan vatandaşlarından yalnızca Rum asıllı Yunan vatandaşlarına bu tedbirler uygulanmıştır. Davos zirvesinin ardından Bakanlar Kurulu kararıyla bu tedbirler yürürlükten kaldırılmıştır. Rum asıllı Yunan vatandaşlarına ve Arnavutluk vatandaşlarına konulan bu tedbirler sadece Bakanlar Kurulu kararıyla uygulamaya konulduğundan, Resmi Gazete'de yayımlanmadığından gizli kararname olarak da ifade edilirler¹⁹³.

Romanya vatandaşlarına yönelik uygulanan tedbirler, Romanya'daki millileştirme hareketleri nedeniyle yapılmıştır. Bunun için, 18 Eylül 1976 tarihinde Bakanlar Kurulu Kararı ile *"Romanya'da Millileştirme Tedbirleri veya Buna Benzer Kanuni ve İdari Diğer Tedbirlerden Zarar Görmüş Türk Mal, Hak ve Menfaatlerinin Tasfiyesi Hakkında Yönetmelik"* çıkarılmıştır¹⁹⁴.

Sonuç olarak bu Kanun, yabancı kişilerin Türkiye'de hukukî işlem ya da miras yollarıyla taşınmaz iktisap edebilmelerini kısmen veya tamamen sınırlandırılmalarını sağlayan bir düzenlemedir. Siyasi nitelikte Cumhurbaşkanı tarafından verilen bu kararlar ancak iki devletin tekrar uzlaşması ve birbirleriyle anlaşmaları halinde kaldırılabilir veya yeniden düzenlenebilir. Şartlar oluşmadığı sürece yabancı kişiler, belirlenen sınırlandırmalar dâhilinde taşınmaz edinebilir ya da edinemez.

¹⁹⁰ ÇELİKEL, s. 318.; EKŞİ, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 140.

¹⁹¹ EKŞİ, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 140.

¹⁹² Danıştay, T. 14.10.1931-29/2504; EKŞİ, *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, s. 284.

¹⁹³ EKŞİ, *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, s. 285.

¹⁹⁴ ÇELİKEL, s. 320.



9. TAŞINMAZ ALIMI İLE TÜRK VATANDAŞLIĞI KAZANILMASI

Yabancı gerçek kişilerin istisnai yoldan vatandaşlık kazanımını sağlayan bu düzenleme yeni sayılabilir. Asıl olarak 18 Eylül 2018'den itibaren satın alınan taşınmazları kapsamı altına alsa bile 2017 tarihinde edinilmiş olan taşınmazlarla ilgili de düzenlemeler yapılmıştır. Yabancıların ülkemizde belirlenen tutarda taşınmaz satın almasıyla Türk vatandaşlığını kazanmasını sağlayan bu düzenleme, Türk Vatandaşlığı Kanunun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20. Maddesinde detaylıca açıklanmıştır. Bu maddenin dayanağı da TVK'nın Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılmasını düzenleyen 12. maddesidir. 28 Temmuz 2016 tarihinde bahsedilen Kanunun 12. maddesine b bendi eklenmiş ve buna göre *“4/4/2013 tarihli ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 31 inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca ikamet izni alanlar...”* istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanacak kişilere eklenmişlerdir. Kanunda bahsedilen YUKK m.31/1-j incelendiğinde, *“Türkiye’de çalışmayan ancak Cumhurbaşkanınca belirlenecek kapsam ve tutarda yatırım yapacaklar ile bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu...”* nun kısa dönem ikamet izni alabileceği düzenlenmiştir.

Buna göre, yabancı kişiler için Türk vatandaşlığını istisnai yoldan kazanmanın bir başka yolu da Cumhurbaşkanınca belirlenen kapsam ve tutarda yatırım yapanlardır. Aynı zamanda bu kişinin yabancı eşi ve kendisi ile onlara bağımlı ergin olmayan çocukları da bu haktan faydalanabilecektir. 18 Eylül 2018 tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanan 106 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik¹⁹⁵ Cumhurbaşkanının ek kararı ile yürürlüğe girmiş ve Yönetmelik bugünkü hâlini almıştır. Bu Yönetmeliğin 20. maddesinin 2. fıkrasının b bendine göre; *“En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkini yapılmayacağı taahhüdüyle tapu*

¹⁹⁵ RG, T. 18.09.2018, S. 106 (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180919-15.pdf> (Erişim: 17.06.2021))

siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen, ...” ve bu istisnai yolla Türk vatandaşlığını kazanmak isteyen yabancı kişi hakkında Bakanlık yazılı talimatıyla, yetkili başvuru merciden kanunda belirlenen belgeleri dosya haline getirmesini ve bu dosyayı karar verilmesi için Bakanlığa gönderilmesini ister. Gerekli hâllerde başvurular aynı dosya düzeni ile Bakanlık tarafından da alınabilir. Düzenlemede Amerikan doları sabit olarak belirlenmiş ve hesapların bu para birimine göre yapılacağı da açıkça ifade edilmiştir.

Türkiye’de bulunan yabancı gerçek kişinin belirlenen miktarda taşınmaz satın almak suretiyle istisnai yoldan vatandaşlık talep etmesi için öncelikle,

- Taşınmazın ya da taşınmazların tutarının en az 250.000(iki yüz elli bin) Amerikan dolarını bulması,
- Taşınmaz Türk Lirası ya da başka bir döviz birimi ile satın alınmışsa bu birimin tespitin yapılacağı tarihte Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası(TCMB)’nın efektif satış kuru veya çapraz döviz kuru esas alınarak hesaplaması yapıldığında yine 250.000 doları bulması(TVK Yönetmelik m.20/6),
- Tutarının 250.000 doları bulduğu tespit edilen taşınmaz veya taşınmazların Türk vatandaşı olmak isteyen yabancı kişi tarafından 18 Eylül 2018 tarihinden sonra satın alınmış olması,
- Bu taşınmaz ya da taşınmazların aynı zamanda tapuya kayıtlarında 3 yıl boyunca satılamayacağı şerhinin de bulunması gereklidir.

Türkiye’de bulunan yabancı gerçek kişilerin 7 Aralık 2018 tarihinden sonra kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurduğu,

- Tutarının yine en az 250.000 Amerikan doları veya miktarın tespit edileceği tarihte belirledikleri para birimleri TCMB verilerine göre en az 250.000 dolara denk olmalı,
- Bu tutar peşin olarak yatırılmalı,
- Söz konusu taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterde düzenlenmiş sözleşme bulunmalı,
- 3 yıl süreyle hakkını devretmeme ve terkinde bulunmama taahhüdü olmalı,
- Bu taahhüdü tapu siciline şerh ettirmiş olmalı,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca da bunun tespit edilmiş olması gereklidir.

Bununla birlikte geçmişe yönelik taşınmaz edinimleri dikkate alındığında 12 Ocak 2017 tarihinden 18 Eylül 2018 tarihine kadar olan süreçte taşınmaz ya da taşınmazlar edinen yabancı kişiler için belirlenen değer 1.000.000 Amerikan dolarıdır¹⁹⁶.

12 Ocak 2017 öncesinde edindikleri taşınmazlar içinse vatandaşlık başvurusu mümkün değildir. Aynı şekilde 7 Aralık 2018 tarihinden önce de taşınmaz satış vaadine konu edilmiş olan taşınmazlar ile vatandaşlık başvurusu yapılamaz.

Yabancı gerçek kişilerin yukarıda sayılan koşulları sağlamasıyla vatandaşlık taleplerine esas belge niteliğinde “Uygunluk Belgesi” verilir. Bu belgeyi alan kişiler sırasıyla İl Göç İdaresi Müdürlüğüne ikamet izni için, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri İl Müdürlüğüne de vatandaşlık için başvuruda bulunur¹⁹⁷. Şartları sağlayan kişiler, onların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan ya da bağımlı yabancı çocuğu ilgili Bakanlığın yazısıyla Cumhurbaşkanı kararıyla T.C. vatandaşı olabilmektedir¹⁹⁸.

TVK m.12/1-b ve kanun maddesinde yapılan atfa göre YUKK m. 31/1-j’de yer alan maddelerden özetle; Cumhurbaşkanının belirlediği kapsam ve tutarda yatırım yaparak kısa dönem ikamet izni alanlar ile turkuaz kart sahibi yabancılar ve sayılan bu kişilerin yabancı eşleri, kendilerinin veya eşlerinin ergin olmayan, bağımlı çocukları ülkenin milli güvenliğine veya kamu düzenine karşı tehdit oluşturmadıkları müddetçe Cumhurbaşkanının kararıyla Türk vatandaşı olabilmektedirler. Yönetmelik m. 20/2’de TVK m. 12/1-b’ye yapılan atıfla belirlenen tutarlarda; sermaye yatırımı yapan, taşınmaz alan, banka hesaplarına yatıran, yatırım fonlarına katkıda bulunan yine belirlenen miktarda istihdam sağlayan ve yetkili merciler tarafından bu tutarların tespit edilmesi şartlarıyla yabancı kişilerin istisnai yoldan Türk vatandaşlığını kazanabilecekleri düzenlenmiştir. Buna göre sermaye yatırımıyla istisnai yoldan vatandaşlık sağlayan yönetmelik maddesi TVK m. 12/1-b’nin adeta ek şartları gibi düşünülmesini sağlar. Ancak anayasa m.66/3’te bulunan “*Vatandaşlık, kanunun gösterdiği şartlarla kazanılır ve ancak kanunda belirtilen hallerde kaybedilir*”. Hükmü düzenlemenin bu şekilde yorumlanmasına engel teşkil etmektedir¹⁹⁹.

¹⁹⁶ TKGM, Your Key Turkey Portalı, Vatandaşlık Kazanımı (<https://www.yourkeyturkey.gov.tr/citizenship-information> (Erişim:17.06.2021))

¹⁹⁷ TKGM Your Key Turkey Portalı (<https://www.yourkeyturkey.gov.tr/citizenship-information> (Erişim: 10.12.2020))

¹⁹⁸ DOĞAN, V., *Türk Vatandaşlık Hukuku*, s. 78.

¹⁹⁹ GÜNGÖR, s. 111

Aynı zamanda doktrinde TVK Yönetmelik m. 20/2’de belirtilen şartların, YUKK m.31/1-j’ye göre kısa dönem ikamet izni talebinde bulunanların ve Turkuaz kart talebinde bulunanların idarenin takdir yetkisini kullandığı veya yerindelik değerlendirmesi yaptığı kriterler olabilecekken bu şartların doğrudan TVK m. 12/1’e bağlanması yerinde bir karar olarak bulunmamıştır. Yönetmeliğin bahsi geçen maddesinde yer alan şartlar, takdir yetkisi veya yerindelik değerlendirmesinin esasları olarak düşünülse de bu düzenlemenin TVK’ ya uygunluğu tartışmalı bulunmuştur²⁰⁰.

²⁰⁰ GÜNGÖR, s. 111.

10. SONUÇ

Tarihi süreç içerisinde özellikle yabancı kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinimi pek çok kez kanuni değişikliklere konu olmuştur. Öncelikle karşılıklılık ilkesinin esas olduğu, yabancıların köylerde taşınmaz edinmelerinin yasak olduğu, köy dışında miktar bakımından sınırlamaya tabi tutuldukları ve bunları da ancak hükümetin izniyle alabilecekleri şeklinde kısıtlı bir düzenleme ile başlamıştır. Sonrasında bu hükmün kapsamı zaman içinde farklı durum ve gerekçelerle genişletilmeye çalışılmıştır. Kanun maddesinin içeriği, her seferinde benzeri şekillerde farklı ifadelerle değiştirilmiş, yapılan bu değişiklikler de her seferinde AYM'nin kararlarıyla iptal edilmiştir. TK'nun günümüze en yakın hâli olan 2012 değişikliğinde en önemli değişim, karşılıklılık esasının kaldırılmasıdır.

Karşılıklılık esas, devletlerin birbirlerinin vatandaşlarına karşı aynı şartları sağladıkları, aralarında sağladıkları haklar açısından eşitlik sağlayan bir ilkedir. Karşılıklılık ilkesi olarak da ifade edilen bu husus, AYM'nin bir kararında da ifade edildiği gibi uluslararası ilişkilerin eşitliğini sağlayan bir denge aracıdır²⁰¹. Bu esas Anayasamıza ve uluslararası hukuk düzenine aykırı değildir. Ancak buna rağmen kaldırılmış, yeni düzenleme ve son değişikliklerle birlikte Cumhurbaşkanı, uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatleri çerçevesinde belirleyeceği ülkelerin uyruğundan olan yabancı kişilere taşınmaz edinme hakkı sağlanmıştır. Tanınan bu yetki, uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller şeklinde belirtilen bir sınırlamanın yoruma oldukça açık olmasından dolayı tartışılmalıdır. Yasal sınırların tam olarak belli olmaması yetki sahibinin isteğine bağlılığına, keyfiyetine neden olabilmesi tehlikesini ortaya çıkarır.

Tarihsel süreç içerisinde de farklı hükümetlerin benzeri şekilde yaptığı değişiklik düzenlemeleri iptal davasına konu olmuş ve iptal edilmiştir. Ancak 3 Temmuz 2008 tarihli ve 5782 sayılı değişiklikle Bakanlar Kurulu'na sulama, enerji vs. gibi özellikleriyle korunması gereken ve stratejik alanlarda bulunan taşınmazların yabancılar tarafından edinilmesine kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından belirleme yetkisinin verilmesi ve değişikliğin bu hükmünün AYM tarafından iptal edilmemesiyle 3 Mayıs 2012 değişikliğine yol gösterici nitelikte olmuştur. Nitekim 2012 değişikliğinde de uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatine göre yabancıların

²⁰¹ AYM 13.06.1985 tarihli 1984/14 Esas ve 1985/7 Karar sayılı kararı.

taşınmaz edinimini belirlemesi hususunda Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiştir. 2017 Referandumundan sonra çıkarılan 698 sayılı KHK ile birlikte de düzenleme bugünkü hâlini almış, bu yetki Cumhurbaşkanına ait olmuştur.

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesiyle ilgili hükümde yapılan düzenlemede dikkat edilmesi gereken kısaca, "uluslararası ikili ilişkilerin ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâller" ifadesinin yoruma açık olmasıdır. Aynı zamanda bu ifadeyle belirlenen ülkelerin her an değişime açık oluşu uygulamada karışıklığı da sebebiyet verebilir.

Kısa vadede ülkenin yararına gibi düşünülen adımlar, uzun vadede ülkenin zararına bile neden olabilir. Konu içinde bahsettiğimiz tarihsel süreç içinde hükümetlerin kendi dönemlerinde mevcut olan ekonomik, iktisadi kaygılarına geçici ve hızlı çözüm bulmak adına yabancı kişilere taşınmaz satışını kolaylaştırması ve her seferinde bu düzenlemelerin AYM kararlarıyla iptal edilmesi buna örnek gösterilebilir.

Aynı zamanda TK m. 35/3'te Cumhurbaşkanına verilen ülke menfaatleri gerekçesiyle yabancı kişilerin ülkemizde taşınmaz edinimini sınırlayabilmesi, kısmen veya tamamen durdurabilmesi ya da yasaklayabilmesi hem AİHS Ek-1 Protokolünde düzenlenen mülkiyet hakkına hem İHEB m.17'ye hem de Anayasamıza ayrı bir sorun teşkil etmektedir.

Bunların yerine uluslararası eşitliği sağlayan karşılıklılık ilkesine yer verilirse devletler, birbirlerine karşılıklı olarak aynı seviyede haklar sağlayacağından oluşan durumlar taraflar için farklılık göstermeyecek ve neticesinde sorun oluşturmayacaktır. Devletlerin birbirlerine sağladıkları haklardan iki tarafın vatandaşı da faydalanacağından aksi bir durumda direkt karşılığı verilebilecek konumda olacaklardır. Taraflar karşılıklı olarak mağduriyet yaşayacağından da anlaşmazlıklarını devam ettirmek yerine uzlaşmak ya da anlaşmak durumunda kalacaklardır.

Nitekim bunların yanında TKm.35'te yapısız taşınmazlar için belirtilen proje düzenlemesi hariç yabancı kişilerin hangi amaçla taşınmaz edineceğine hiç değinilmemiştir²⁰². Düşünülüğünde yabancı kişilerin hangi amaçla ülkemizden taşınmaz edinmek istediklerini öğrenmek, hatta amaçlarına göre taşınmaz edinimlerini

²⁰² YILMAZ, s. 1124.

sınıflandırarak kanun düzenlemesi yapmak hem yabancı kişilerin buradaki mülklerini ne için kullanacakları veya neden edinmek istedikleri bilinir hem uzun vadede kontrol mekanizmasına fayda sağlar hem de istatistiki bilgiler elde etmemize yardımcı olabilir.





KAYNAKÇA

- Altıparmak, A. K. (2017). *İngiliz, Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda Mirasa Uygulanacak Hukuk*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul
- Altıparmak, C. (2019). *Yabancıların Türkiye’de Mülk Edinmesinin Temel Esasları*, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Apaydın A., Tosun N., Tanrıvermiş H., Atasoy T. (2013). “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi”, Onuncu Bölüm *Yabancıların Taşınmaz Satın Alma Kararına Göre Bölge Tercihlerinin Analitik Hiyerarşi Prosesi ile Belirlenmesi Ve Değerlendirme*, TÜBİTAK-KAMAG 110G020 KODLU Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, s. 362-368
- Aral, F., Ayrancı, H. (2020). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* 13. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara
- Asar, A. (2020). *Yabancılar Hukuku(Temel Konular)* 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- Ayan, M. (2020). *Miras Hukuku Gözden Geçirilmiş* 10. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara
- Aydoğmuş, A.Y. (2016). *AİHS’e Ek İno’lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul
- Aydos, O. S. (2020). *Pratik Eşya Hukuku* 3. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara
- Aygün, M., Kaya, C. (2016), “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukukunda Kalıcı Bir Çözüm Olarak Yerel Entegrasyon”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 7, Sayı: 1, s.87-142
- Batmaz, A. (2020). *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimleri Mülhazalar ve Hukuki Sorunlar*, Adalet Yayınevi, Ankara
- Berki, O. F. (1948). “Vatansızlık”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5, s. 167-192
- Bilici, T. (2018). *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul
- Can, H., Toker, A.G. (2018). *Milletlerarası Özel Hukuk* 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara
- Cin, H., Akgündüz, A. (2017). *Türk Hukuk Tarihi*, Osmanlı Araştırmaları Vakfı, İstanbul
- Civelek, J. (2011). “1789 Fransız Bildirisi ve 1948 Evrensel İnsan Hakları Bildirisi”, *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, 9, s. 1-9
- Çelikel, A., Erdem, B. (2020). *Milletlerarası Özel Hukuk*, Beta Yayıncılık, İstanbul
- Çelikel, A., Öztekın-Gelgel, G. (2020). *Yabancılar Hukuku* 25. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul
- Çınar, K. (2016). *Milletlerarası Özel Hukukta Taşınmazlara İlişkin Sözleşmeler*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul

- Çörtoğlu-Koca, S. (2016). “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Uyarınca Yabancıların Türkiye’de İkameti ve Uzun Dönem İkamet İznine İlişkin Değerlendirmeler”, *Ankara Barosu Dergisi*, 2, s. 41-88
- Dayıoğlu, E. (2015). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Yabancıların Taşınmaz Üzerindeki Haklarının Korunması*, Adalet Yayınevi, Ankara
- Doğan İ. (2019). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Hukuku*, Astana Yayınları, Ankara
- Doğan, V. (2016). *Milletlerarası Özel Hukuk* 4. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara
- Doğan, V. (2020). *Türk Yabancılar Hukuku* 5. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara
- Doğan, V. (2020). *Türk Vatandaşlık Hukuku*, Savaş Yayınevi, Ankara
- Dural, M., Ögüz, T. (2015). *Türk Özel Hukuku Cilt II Kişiler Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul
- Ekinci, B. (2017). *Osmanlı Hukuku Adalet Ve Mülk*, Arı Sanat Yayınevi, İstanbul
- Ekşi, N. (2012). *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, Beta Yayıncılık, İstanbul
- Ekşi, N. (2018). *Yabancılar Ve Uluslararası Koruma Hukuku* 5.Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul
- Erdoğan B. (2012). *Roma Borçlar Hukuku Dersleri*, Der Yayınları, İstanbul
- Eren, F. (2020). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* 25.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara
- Eren, F. (2017). *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara
- Gemalmaz H. B. (2017). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, Beta Yayıncılık, İstanbul
- Grgić, A., Mataga, Z., Longar, M., Vilfan, A. (2007). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ve Ek Protokollerinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz Kitap*, Belçika
- Göğer, E. (1979). *Yabancılar Hukuku*, Sevinç Matbaası, Ankara
- Güngör, G. (2020). *Tâbiyet Hukuku*, Gerçek Kişiler-Tüzel Kişiler-Şeyler,8. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara
- Güriz, A. (2020). *Hukuk Felsefesi* 15. Baskı, Siyasal Kitabevi, Ankara
- Hamamcıoğlu, G.V. (2016). *Bağışlama Sözleşmesi*, Adalet Yayınevi, Ankara
- İMAMOĞLU, M. A. (2006). *Azınlık Vakıfları Ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri*, Yazıt Yayınları, Ankara
- İnan N. A., Ertuş Ş., Albaş H. (2019). *Miras Hukuku* 10. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- İnternet: <https://www.mevzuat.gov.tr/Kanunlar.aspx>, Erişim Tarihi: 07.06.2020
- İnternet:<http://www.mfa.gov.tr/avrupa-konseyi.tr.mfa#:~:text=Almanya%2C%20Andorra%2C%20Arnavutluk%2C%20Avusturya,%2C%20Litvanya%2C%20L%C3%BCksemburg%2C%20Macaristan%2C>, Erişim Tarihi: 16.12.2021

- İnternet: <http://www.multeci.org.tr/wp-content/uploads/2016/12/1951-Cenevre-Sozlesmesi-1.pdf>, Erişim Tarihi: 10.02.2020
- İnternet: https://www.oas.org/dil/access_to_information_human_right_American_Declaration_of_the_Rights_and_Duties_of_Man.pdf, Erişim Tarihi: 02.06.2020
- İnternet: <http://sgdd.org.tr/wp-content/uploads/2017/05/Turkiye-de-Iltica-Sureci.pdf>, Erişim Tarihi: 08.03.2020
- İnternet: <https://sozluk.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 19.02.2020
- İnternet: https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc058/kanuntbmmc058/kanuntbmmc05801901.pdf, Erişim Tarihi: 06.06.2020
- İnternet: <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d26/c016/b081/tbmm260160810237.pdf>, Erişim Tarihi: 10.06.2021
- İnternet: https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-12/turkiyede_yabancilarin_tasinmaz_edinimi_ve_etkilerinin_degerlendirilmesi.pdf, Erişim Tarihi: 20.06.2021
- İnternet: <https://www.unhcr.org/tr/vatansizligin-sonlandirilmesi>, Erişim Tarihi: 17.02.2020
- İnternet: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7190.pdf>, Erişim Tarihi: 07.09.2020
- İnternet: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/8142.pdf>, Erişim Tarihi: 09.09.2020
- İnternet: https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/14890_1.pdf, Erişim Tarihi: 10.09.2020
- İnternet: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/01/20060107-1.htm>, Erişim Tarihi: 18.10.2020
- İnternet: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110723-15.htm>, Erişim Tarihi: 01.07.2020
- İnternet: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/10/20141025-5-1.pdf>, Erişim Tarihi: 20.12.2020
- İnternet: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180919-15.pdf>, Erişim Tarihi: 17.06.2021
- İnternet: <https://www.yourkeyturkey.gov.tr>, Erişim Tarihi: 04.06.2021
- Kavafoğlu, N. (2020) “*Türk Vatandaşlığını Çıkma İzni İle Kaybeden Mavi Kart Sahibi Kişiler*”, Yüksek Lisans Tezi, Ankara
- Kaya, C. (2019), “Kalıcı Çözüm Türü Olarak Gönüllü Geri Dönüş ve Geçici Koruma Kapsamında Yer Alanlar Bakımından Türk Hukukundaki Düzenlenme Şekli”, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 5, Sayı: 2, s. 511-535.
- Kaya, İ., Eren, E. Y. (2015), *Türkiye’deki Suriyelilerin Hukuki Durumu Arada Kalanların Hakları ve Yükümlülükleri*, Seta Yayınları, İstanbul
- Konan, B.(2013). *Osmanlı Devleti’nde Yabancıların Hukuki Statüsü*, Statü Yayıncılık, Ankara
- Köksal, M. (2015). *Yabancıların Taşınmazlarda Mülkiyet Ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri*, Adalet Yayınevi, Ankara

- Levi, S. (2006). *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*, Legal Yayıncılık, İstanbul
- Mutlu, L. (2005). “Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye”, *TBB Dergisi*, Sayı: 59, s. 264-309.
- Oğuzman, K., Seliçi, Ö., Oktay-Özdemir, S. (2020). *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Önen, E. (2002), “Geçmişte Günümüze Özgürlük”, *İKÜ Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 1, Sayı: 1-2, s. 114-126
- Özel, S., Çınar, K. (2017). Taşınmazlara İlişkin Sözleşmelerin Esasına Uygulanacak Hukuka Dair MÖHUK M.25’in Kapsamı, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt: 23, Sayı: 1, s. 325-344
- Özeler, N. (2017), “Afrika İnsan ve Halkların Hakları Sözleşmesi İle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nin Karşılaştırılması”, *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, Sayı: 2, s. 43-62
- Sargın, F. (1997), “Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları”, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Seymen-Çakar, A. (2018), “Sosyal Hakların Gerçekleştirilmesinin Amerikan Devletleri Örgütü Sisteminde Denetimi”, *Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt: 3, Sayı: 2, s. 422-433
- Sirmen L. A. (2018). *Eşya Hukuku* 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Surlu, M.H. (2017). *Açıklamalı – İctihatlı Gayrimenkul Satış Vaadi Satış Vaadine Dayalı Tapu İptali – Tescil Elatmanın Önlenmesi Davaları*, Seçkin Yayınları, Ankara
- Tahiroğlu, B., Erdoğan, B. (2012). *Roma Hukuku Dersleri*, 8. Basım, Der Yayınları, İstanbul
- Tekinalp, G. (2020). *Milletlerarası Özel Hukuk Bağlama ve Usul Hukuku Kuralları*, 13. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul
- Tekinalp, G., Uyanık, A. (2016). *Milletlerarası Özel Hukuk Bağlama Kuralları* Güncelleştirilmiş 12. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul
- Tereci, H. (2010), “Yabancıların Ülkemizde Taşınmaz Edinimi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt: 5, Sayı: 47, s. 183-188
- Toker, A.G., Ruhi, A.C. (2019). *Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun*, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul
- TÜBİTAK-KAMAG 110G020 Kodlu (2013). Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi*, Ankara
- Üçüncü, S. (2014). “6302 Sayılı Kanun’un Yürürlüğe Girmesinden Sonra Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu İle Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”, *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, 34, s. 89 - 152
- Yarar, G. (2018). *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul

Yılmaz, E. (2017). *Hukuk Sözlüğü* 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara

Yılmaz, A.Ç. (2013). “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* C., XVII, Sa. 1-2, s. 1095-1126





ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı: ALTINOK, Zehra Aybike

Uyruğu: Türkiye Cumhuriyeti

Eğitim Bilgileri

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Yüksek Lisans	Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi	-
Lisans	Ufuk Üniversitesi (Hukuk)	04.10.2017
Lisans	Anadolu Üniversitesi (Maliye)	Devam ediyor
Lise	Gazi Üniversitesi Vakfı Özel Anadolu Lisesi	08.06.2012

İş Denevimi

Yıl	Yer	Görev
2018-2019(1 yıl)	AYHAN&ÇAĞLAR Avukatlık Ortaklığı	Stajyer Avukat
2019-hâlen	-	Serbest Avukatlık

Yabancı Dil

İngilizce

Almanca



