

AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Güven YARAR

YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2014

AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Güven YARAR

YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ

Danışman

Yrd. Doç. Dr. Necla ÖZTÜRK

Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2014

Akdeniz Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Güven YARAR'ın bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Prof. Dr. Bilgin TİRYAKİOĞLU (İmza)

Üye (Danışmanı) : Yrd. Doç. Dr. Necla ÖZTÜRK (İmza)

Üye : Prof. Dr. Yavuz KAPLAN (İmza)

Tez Başlığı:Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri

Onay : Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Tez Savunma Tarihi : 09/01/2014

Mezuniyet Tarihi : 16/01/2014

Prof. Dr. Zekeriya KARADAVUT
Müdür

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ	ix
ÖZET	xi
SUMMARY	xii
ÖNSÖZ	xiii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TEMEL KAVRAMLAR ve BAZI ÜLKE UYGULAMALARI

1.1 Temel Kavramlar	4
1.1.1 Yabancı	4
1.1.1.1 Tanım	4
1.1.1.2 Kapsam	5
1.1.1.2.1 Yabancı Gerçek Kişiler	5
1.1.1.2.1.1 Yabancı Devlet Vatandaşları	5
1.1.1.2.1.2 Vatansızlar	6
1.1.1.2.1.3 Mülteciler ve Sığınmacılar	6
1.1.1.2.1.4 Göçmenler	8
1.1.1.2.2 Yabancı Tüzel Kişiler	9
1.1.1.2.2.1 Şirketler	10
1.1.1.2.2.2 Dernekler	11
1.1.1.2.2.3 Vakıflar	11
1.1.2 Mülkiyet Hakkı	12
1.1.2.1 Tanım	12
1.1.2.1.1 Bazı Uluslararası Metinlerde Mülkiyet Hakkı	14
1.1.2.1.1.1 Amerikan İnsan Hakları ve Ödevleri Bildirisi	14
1.1.2.1.1.2 İnsan Hakları Evrensel Bildirisi	14
1.1.2.1.1.3 Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi	15
1.1.2.1.1.4 Afrika İnsan ve Halkların Hakları Sözleşmesi	15
1.1.2.1.1.5 Birleşmiş Milletler Tüm Göçmen İşçiler ve Aile Bireylerinin Haklarının Korunması Hakkında Uluslararası Sözleşme	15
1.1.2.1.1.6 Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi	16
1.1.2.1.1.6.1 Mülkiyet Hakkı Kavramı	16

1.1.2.1.1.6.2	Malik Kavramı	17
1.1.2.1.1.6.3	Mülkiyet Hakkının Korunması.....	18
1.1.2.1.1.6.4	Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması	19
1.1.2.1.2	Anayasalarda Mülkiyet Hakkı	20
1.1.2.1.2.1	Osmanlı Dönemi.....	20
1.1.2.1.2.2	Cumhuriyet Dönemi	20
1.1.2.1.2.2.1	1921 Anayasası	20
1.1.2.1.2.2.2	1924 Anayasası	20
1.1.2.1.2.2.3	1961 Anayasası	21
1.1.2.1.2.2.4	1982 Anayasası	21
1.1.2.2	Türleri	22
1.1.2.2.1	Taşınır Mülkiyeti	22
1.1.2.2.2	Taşınmaz Mülkiyeti	22
1.1.2.2.2.1	Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu	23
1.1.2.2.2.1.1	Arazi	23
1.1.2.2.2.1.2	Bağımsız ve Sürekli Nitelikteki Aynı Haklar	23
1.1.2.2.2.1.3	Kat Mülkiyetine Kayıtlı Bağımsız Bölümler	24
1.1.2.2.2.2	Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasının Yolları	25
1.1.2.2.2.2.1	Aslen Kazanma-Devren Kazanma	25
1.1.2.2.2.2.2	Tescille Kazanma-Tescilsiz Kazanma	25
1.1.2.2.2.2.3	Zamanaşımı Yoluyla Kazanma	26
1.1.2.2.2.2.3.1	Olağan Zamanaşımı Yoluyla.....	26
1.1.2.2.2.2.3.2	Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla.....	27
1.1.2.2.2.3	Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı	27
1.2	Bazı Ülke Düzenlemelerinde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri	28
1.2.1	Bazı Avrupa Ülkeleri.....	28
1.2.2	Bazı Asya Ülkeleri.....	33
1.2.3	Diğer Bazı Ülkeler.....	34
1.2.4	Değerlendirme	35

İKİNCİ BÖLÜM

YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ KONUSUNDAKİ TARİHSEL SÜREÇ

2.1	Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri Konusundaki Gelişmeler.....	36
2.1.1	Osmanlı Dönemi.....	36
2.1.1.1	7 Safer 1284 Tarihli Kanun Öncesi Durum.....	36
2.1.2	7 Safer 1284 Tarihli Kanun	38
2.1.3	Cumhuriyet Dönemi	40
2.1.3.1	Anayasal İlke	40
2.1.3.2	Yasal Düzenlemeler.....	42
2.1.3.2.1	Tapu Kanunu'nun Kabulüne Kadar Olan Dönem	42
2.1.3.2.1.1	Lozan Barış Antlaşması ile İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename	42
2.1.3.2.1.2	Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun	43
2.1.3.2.1.3	Köy Kanunu	44
2.1.3.2.1.4	Türk Kanunu Medenisi	45
2.1.3.2.2	Tapu Kanunu	46
2.1.3.2.2.1	Genel Olarak.....	46
2.1.3.2.2.2	Koşullar	46
2.1.3.2.2.2.1	Karşılıklılık İlkesi.....	47
2.1.3.2.2.2.1.1	Genel Olarak	47
2.1.3.2.2.2.1.2	Karşılıklılık İlkesinin Türleri	47
2.1.3.2.2.2.1.2.1	Siyasi (Ahdi) Karşılıklılık	47
2.1.3.2.2.2.1.2.2	Kanuni Karşılıklılık.....	48
2.1.3.2.2.2.1.2.3	Fiili Karşılıklılık.....	48
2.1.3.2.2.2.1.3	Karşılıklılık İlkesinin Türk Hukukundaki Gelişimi	49
2.1.3.2.2.2.1.3.1	Tapu Kanunu'nun Yürürlüğe Girmesinden 2003 Yılına Kadar	49
2.1.3.2.2.2.1.3.2	2003 Yılında Kabul Edilen 4916 Sayılı Kanun'da Karşılıklılık İlkesi.....	53
2.1.3.2.2.2.1.3.3	2005 Yılında Kabul Edilen 5444 Sayılı Kanun'da Karşılıklılık İlkesi.....	53
2.1.3.2.2.2.1.3.4	2012 Yılında Kabul Edilen 6302 Sayılı Kanun'da Karşılıklılık İlkesi.....	54

2.1.3.2.2.1.4	Karşılıklılık İlkesinin Uygulanmayacağı Kişiler	54
2.1.3.2.2.1.5	Vatansızlar.....	54
2.1.3.2.2.1.5.1	Mülteciler	55
2.1.3.2.2.2	Kanuni Sınırlamalara Uyma.....	55
2.1.3.2.2.2.1	Köy Kanunu	55
2.1.3.2.2.2.2	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu	55
2.1.3.2.2.3	Mukabele-i Bilmisil Kanunu	56
2.1.3.2.2.3.1.1.1	Genel Olarak	56
2.1.3.2.2.3.1.1.2	Bazı Mukabele-i Bilmisil Uygulamaları	59
2.1.3.2.2.3.1.1.3	Mukabele-i Bilmisilin Uygulanmasında Vatandaşlık Durumu	63
2.1.3.2.2.4	Türk Vatandaşlığı Kanunu	65
2.1.3.2.2.4.1	Çıkarma	65
2.1.3.2.2.4.2	Kaybettirme	66
2.1.3.2.2.4.3	Vatandaşlığa Alınma Kararının İptali	67
2.1.3.2.3	Tapu Kanununda Yapılan Değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi Kararları	68
2.1.3.2.3.1	1984 Yılında 3029 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı	68
2.1.3.2.3.2	1986 Yılında 3278 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı	73
2.1.3.2.3.3	2003 Yılında 4916 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı	74
2.1.3.2.3.3.1	Değişiklikler ve Yenilikler	75
2.1.3.2.3.3.1.1	Karşılıklılık İlkesinin Tanımı	75
2.1.3.2.3.3.1.2	Sınırlı Ayni Haklarda Karşılıklılık Koşulunun Kaldırılması	76
2.1.3.2.3.3.1.3	Kanuni Mirasta Karşılıklılık ve Kanuni Sınırlara Uyma Koşullarının Gerçekleşmemesi Halinin Düzenlenmesi	76
2.1.3.2.3.3.1.4	Bakanlar Kurulu'na Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri Alanları Belirleme Yetkisinin Verilmesi	77
2.1.3.2.3.3.1.5	Köy Kanunu'nun 87. ve Tapu Kanununun 36. Maddesinin Yürürlükten Kaldırılması	77
2.1.3.2.3.3.2	Anayasa Mahkemesi Kararı	78
2.1.3.2.3.3.2.1	İptal Kararı	78

2.1.3.2.3.3.2.2	İptal Gerekçeleri.....	80
2.1.3.2.3.3.2.2.1	Konunun Usul ve Esaslarının Belirsiz Olması.....	80
2.1.3.2.3.3.2.2.2	Yasama Yetkisinin Devredilmezliğinin İhlali.....	80
2.1.3.2.3.3.2.2.3	Sınırlamanın Kanunla Yapılması Gerektiği.....	81
2.1.3.2.3.3.2.2.4	Sınırlı Ayni Haklar Konusunda Belirsizliğin Olması .	81
2.1.3.2.3.4	2005 Yılında 5444 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı	81
2.1.3.2.3.4.1	Değişiklikler ve Yenilikler	82
2.1.3.2.3.4.1.1	Taşınmaz Malın Kullanım Amacı.....	83
2.1.3.2.3.4.1.2	Taşınmaz Malın Bulunduğu Alan	83
2.1.3.2.3.4.1.3	Sınırlı Ayni Hakların Durumu	84
2.1.3.2.3.4.1.4	Taşınmaz Malın Miktarı.....	84
2.1.3.2.3.4.1.5	Taşınmaz Üzerinde İpotek Hakkı.....	85
2.1.3.2.3.4.1.6	Yabancı Dernek ve Vakıfların Taşınmaz Mal Edinme Sorunu	86
2.1.3.2.3.4.2	Kanuni Miras-Ölüme Bağlı Tasarruf Ayrımı.....	86
2.1.3.2.3.4.2.1	Karşılıklılığın Uygulanması	86
2.1.3.2.3.4.3	Bakanlar Kurulu'na Tanınan Yetki	87
2.1.3.2.3.4.4	Anayasa Mahkemesi Kararı	88
2.1.3.2.3.4.4.1	İptal Kararı	88
2.1.3.2.3.4.4.2	İptal Gerekçeleri.....	89
2.1.3.2.3.4.4.2.1	Yasama Yetkisinin Yürütmeye Devri	89
2.1.3.2.3.4.4.2.2	Açık ve Belirlilikten Uzak Olması.....	90
2.1.3.2.3.5	2008 Yılında 5782 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı	90
2.2	Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri Konusundaki Gelişmeler	92
2.2.1	Osmanlı Dönemi.....	92
2.2.1.1.1	7 Safer 1284 Tarihli Kanun	92
2.2.1.1.2	Eşhas-I Hükmiyenin Emvali Gayrimenkule Tasarruflarına Mahsus Kanunu Muvakkat	93
2.2.2	Cumhuriyet Dönemi	93
2.2.2.1	Anayasal İlke	93
2.2.2.2	Yasal Düzenlemeler.....	93
2.2.2.2.1	Köy Kanunu.....	93
2.2.2.2.2	Türk Kanunu Medenisi.....	94

2.2.2.2.3 Tapu Kanunu	94
2.2.2.2.4 4916 Sayılı Kanun İle Getirilen Düzenleme.....	95
2.2.2.2.5 5444 Sayılı Kanun İle Getirilen Düzenleme.....	95
2.3 Yabancıların Sınırlı Aynı Hak Edinmeleri Konusundaki Gelişmeler	96
2.3.1 Osmanlı Dönemi.....	96
2.3.2 Cumhuriyet Dönemi	97
2.3.2.1 Anayasal İlke	97
2.3.2.2 Yasal Düzenleme	97
2.4 Yabancıların Miras Yoluyla Taşınmaz Mal Edinmeleri Konusundaki Gelişmeler.....	99
2.4.1 Osmanlı Dönemi.....	99
2.4.2 Cumhuriyet Dönemi	99
2.4.2.1 Anayasal İlke	99
2.4.2.2 Yasal Düzenleme	100
2.4.2.2.1 Mukabele-i Bilmisil Kanunu	100
2.4.2.2.2 Köy Kanunu.....	100
2.4.2.2.3 Türk Kanunu Medenisi.....	101
2.4.2.2.4 Türk Vatandaşlığı Kanunu.....	102
2.4.2.2.5 Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.....	102
2.4.2.2.6 Tapu Kanunu	102
2.4.2.2.6.1 1934 ilâ 2003 Yılları.....	102
2.4.2.2.6.2 2003 ilâ 2005 Yılları.....	103
2.4.2.2.6.3 2005 ilâ 2012 Yılları.....	104

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRK POZİTİF HUKUKUNDA YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ

3.1 Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri.....	105
3.1.1 Anayasal İlke	105
3.1.2 Yasal Düzenleme	105
3.1.2.1 Tapu Kanunu	105
3.1.2.1.1 2012 Yılında 6302 Sayılı Kanun İle Yapılan Değişikliklerin Kabul Süreci	106
3.1.2.1.1.1 Genel Gerekçe	106
3.1.2.1.1.2 Kanun Tasarısı.....	108
3.1.2.1.1.3 Alt Komisyonunda Yapılan Değişiklikler ve Öneriler.....	114
3.1.2.1.1.4 Adalet Komisyonu'nda Yapılan Değişiklikler ve Öneriler	116

3.1.2.1.1.5 TBMM’de Yapılan Değişiklikler ve Öneriler	118
3.1.2.1.2 Pozitif Düzenleme ve Değerlendirme.....	119
3.1.2.1.2.1 Pozitif Düzenleme	119
3.1.2.1.2.2 Pozitif Düzenleme Çerçevesinde Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmelerinin Koşulları	120
3.1.2.1.2.2.1 Bakanlar Kurulu Tarafından Belirlenen Ülke Vatandaşı Olmak	121
3.1.2.1.2.2.2 Bakanlar Kurulu Tarafından Yapılan Sınırlamalara Uymak...	123
3.1.2.1.2.2.3 Miktar Açısından Var Olan Sınırlamalara Uymak.....	125
3.1.2.1.2.2.4 Yapısız Taşınmazlar İçin Bakanlığın Onayına Proje Sunmak	126
3.1.2.1.2.2.5 Edinim Amacına Uygun Kullanmak	127
3.1.2.1.2.3 Değerlendirme	127
3.1.2.2 Diğer Kanunlardaki Sınırlayıcı Hükümler	131
3.2 Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri	132
3.2.1 Anayasal İlke	132
3.2.2 Yasal Düzenleme.....	132
3.2.2.1 Tapu Kanunu	132
3.2.2.1.1 Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Mal Edinmeleri	132
3.2.2.1.2 Yabancı Dernek ve Vakıfların Taşınmaz Mal Edinmeleri	133
3.2.2.2 Turizmi Teşvik Kanunu.....	134
3.2.2.3 Petrol Piyasası Kanunu	134
3.2.2.4 Özel Öğretim Kurumları Kanunu	135
3.2.2.5 Türk Petrol Kanunu	135
3.3 Yabancıların Taşınmaz Mal Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri	136
3.3.1 Anayasal İlke	136
3.3.2 Yasal Düzenleme.....	136
3.3.2.1 İrtifak Hakkı	137
3.3.2.1.1 Taşınmaza Bağlı İrtifak Hakkı	138
3.3.2.1.2 Kişiye Bağlı İrtifak Hakkı	138
3.3.2.1.2.1 Devredilemeyen Kişiye Bağlı İrtifak Hakkı.....	139
3.3.2.1.2.1.1 İntifa Hakkı	139
3.3.2.1.2.1.2 Oturma Hakkı	139
3.3.2.1.2.2 Devredilebilen Kişiye Bağlı İrtifak Hakkı	140
3.3.2.1.2.2.1 Üst Hakkı.....	140
3.3.2.1.2.2.2 Kaynak Hakkı.....	141

3.3.2.1.2.3 Karışık İrtifak Hakları	141
3.3.2.2 Rehin Hakkı	142
3.3.2.3 Taşınmaz Yüğü	143
3.4 Yabancıların Miras Yoluyla Taşınmaz Mal Edinmeleri	144
3.4.1 Anayasal İlke	144
3.4.2 Yasal Düzenleme	144
SONUÇ	146
KAYNAKÇA	150
Ö Z G E Ç M İ Ş	162

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜSBFD	: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi
B.	: Baskı
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
bkz.	: bakınız
C.	: Cilt
D.	: Danıştay
dn.	: dipnot
E.	: Esas
ETTK	: Eski Türk Ticaret Kanunu
HD	: Hukuk Dairesi
İ.K	: İskân Kanunu
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
MHB	: Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni
TMK	: Türk Medeni Kanunu
MSB	: Milli Savunma Bakanlığı
MÖHUK	: Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun
RG	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
T.	: Tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi

TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMMO	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları
TVK	: Türk Vatandaşlığı Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TÜBİTAK	: Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
USA.	: United States of America
USAK	: Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu
vd.	: ve devamı
YD	: Yargıtay Dergisi
YİSHK	: Yabancıların Türkiye’de İkamet ve Seyahatleri Hakkında Kanun
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

ÖZET

Son yıllarda ülkemizde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusundaki yasal düzenlemelerde hareketlilik yaşanmaktadır. Kanun koyucu özellikle son on yılda konuyla ilgili sık sık yeni düzenlemeler kabul etmiştir. Bu düzenlemelerin bir kısmı kanun koyucunun değişikliğe gitme ihtiyacından, bir kısmı ise yapılan değişikliklerin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi nedeniyle oluşan kanun boşluğun giderilmesi ihtiyacından kaynaklanmıştır. Kanun koyucu tarafından kabul edilen yasal düzenlemeler Türk medyasında geniş yer bulmakta, hatta toplumda ülke topraklarının satıldığı yönünde endişeler yayılmaktadır. Tüm bu nedenler yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunu Türk Yabancılar Hukukunun en çok tartışılan konusu haline getirmiştir.

Konuyla ilgili son değişiklik 3.5.2012 tarihli ve 6302 sayılı Kanun'la yapılmıştır. Bu değişiklikle birlikte yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık şartı kaldırılmış, Bakanlar Kurulu'na yabancıların taşınmaz mal edinmelerine yönelik önemli yetkiler verilmiş, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri kolaylaştırılmıştır. Yabancı tüzel kişiler bakımından ise bir değişikliğe gidilmemiş, eski düzenlemede olduğu gibi yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mal edinebilmeleri öngörülmüştür.

Anahtar Kelimeler: Yabancı, Taşınmaz Mal, Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, 6302 Sayılı Kanun.

SUMMARY

ACQUIRING REAL ESTATE PROPERTY of FOREIGNERS in TURKEY

During the recent years, there has been mobility on acquiring real estate by foreigners in Turkey. The law makers have been involved in making new legislations in this area for a decade. The reason for making new legislations from amendments is to primarily cover the legal gap due to cancellation of the legislations by the Constitutional Court. Each amendment in the legislation has had a tremendous influence in media and on the public. This further invokes the public opinion that the country is become more unfriendly with legislation regarding aliens acquiring real estate property. As a result, it is an important topic of discussion.

The last amendment relevant to the topic was made with affect to the law numbered as 6302 passed on 3.5.2012. With this amendment, reciprocity requirement for aliens' acquiring real estate in Turkey has been abolished. Substantial powers are given to the Council of Ministers to acquire real estate in Turkey and therefore it has become easier for aliens' to acquire real estate in Turkey as compared to the previous law. There has been no amendment regarding foreign entities governed and owned by aliens with respect to the laws governing in their own countries national laws, and such entities acquire real estate in Turkey based on private law provisions.

Keywords: Foreigner, Real Estate, Acquiring Real Estate by Foreigners, Law No. 6302

ÖNSÖZ

Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri konulu yüksek lisans tezi Prof. Dr. Bilgin TİRYAKİOĞLU, Prof. Dr. Yavuz KAPLAN ve Yrd. Doç. Dr. Necla ÖZTÜRK’ten oluşan juri üyeleri karşısında savunulmuş ve oybirliği ile kabul edilmiştir.

Bu tezin yazılmasında, akademik hayata başladığım ilk günden beri hiçbir konuda yardımını esirmeyen, asistanı olmaktan gurur duyduğum danışman hocam Yrd. Doç. Dr. Necla ÖZTÜRK’ün katkısı büyüktür. Ayrıca tez jürimde yer alarak beni onurlandıran, yapıcı eleştirileri ile teze önemli katkı sağlayan hocalarım Prof. Dr. Bilgin TİRYAKİOĞLU ve Prof. Dr. Yavuz KAPLAN’a teşekkürü borç bilirim.

Tezde kullanılmak üzere gerekli eserleri temin etmemi kolaylaştıran, diğer ihtiyaçlarımın karşılanmasında her türlü desteği ve imkânı sağlayan Akdeniz Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri Koordinasyon Birimi’ne de çok teşekkür ederim.

GİRİŞ

Konunun Önemi

Tarihin en eski dönemlerinden beri devletler yabancılara haklar tanıma konusuna tereddütle yaklaşmışlardır. Bu tereddütlerin sonucu olarak yabancılara bazı haklar ya hiç verilmemiş ya da belli kısıtlamalar getirilerek tanınmıştır. Bu kısıtlamaların en yaygın görüldüğü alanlardan biri yabancının taşınmaz mal edinmeleridir. Nitekim toprak devletin asli unsurlarından biridir ve yabancı tarafından mülkiyet hakkına konu olabilmesi bazı güçlükleri beraberinde getirir. Bunun sonucu olarak, yabancılar kendi ülke toprakları dışında taşınmaz mal edinirken taşınmazın kullanım amacı, taşınmazın bulunduğu alan, taşınmazın yüzölçümü gibi kısıtlamalarla karşılaşabilirler.

Yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda benzer endişelerin sonucu olarak, Osmanlı Devleti'nde yabancılar, uzun yıllar boyunca taşınmaz mal edinme hakkına sahip olamamışlardır. Yabancı gerçek kişiler ilk kez 1867 yılında, yabancı tüzel kişiler ise 2003 yılında taşınmaz mal edinme hakkını elde etmişlerdir. Yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkı, *Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun*¹(*Safer Kanunu*) ile yabancı tüzel kişilere ise *Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*² ile tanınmıştır.

Safer Kanun'undan sonra yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda hükümler içeren en önemli kanun 1934 yılında kabul edilen 2644 sayılı Tapu Kanunu'dur³. Bu Kanun'la yabancı gerçek kişilerin karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak koşuluyla taşınmaz mal edinebilecekleri kabul edilmiştir. Tapu Kanunu'nda 1984 ve 1986 yıllarında iki kez karşılıklılık ilkesi kaldırılmış; fakat Anayasa Mahkemesi'nin bu Kanun'ları iptal etmesiyle birlikte eski uygulamaya geri dönmüştür. Bir başka anlatımla, bu iki Kanun hükümlerini dikkate almazsak, 1934 yılında yürürlüğe giren Tapu Kanunu 2003 yılına kadar kabul edildiği şekliyle yürürlükte kalmıştır.

2003 yılı yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri konusunda bir başlangıcın habercisi olmuştur. Zira 2003 yılından itibaren Tapu Kanunu'nda yabancıların taşınmaz mal

¹ Düstur, 1. Tertip, C. I, s. 230. Kanun Hicri Takvim'e göre Safer ayında kabul edildiği için çalışmamızın ilerleyen bölümlerinde kısaca *Safer Kanunu* olarak anılacaktır.

² RG: 19.7.2003-25173.

³ RG: 2.12.1934-2892.

edinmeleri konusunda düzenlemeler yapılmaya başlanmış, bu düzenlemelerin bazı hükümleri Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Bunun sonucunda kanun koyucu yeni düzenlemeler yapmış, 2003 yılında 4916, 2005 yılında 5444, 2008 yılında 5782 ve son olarak 2012 yılında 6302 sayılı Kanun’larla Tapu Kanunu’nun yabancıların taşınmaz mal edinmeleri ile ilgili hükümleri değiştirilmiştir. Yapılan tüm bu değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi kararları nedeniyle konu teknik ve karmaşık bir hâl almıştır.

“*Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri*” bu nedenlerden ötürü Türk Yabancılar Hukukunun en çok tartışılan ve üzerinde en sık değişikliklerin yapıldığı konularından biri olup bu önemi binaen tez konusu olarak seçilmiştir.

Konunun Sınırlandırılması

Çalışmamızın başlığı “*Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri*”dir. Bu başlık altında, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri incelenecektir. Yabancı sermayeli şirketler Türk şirketi olduğu için bu şirketlerin taşınmaz mal edinmeleri konumuzun kapsamı dışında bırakılmıştır.

Çalışmamızda, özellikle yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri ele alınacaktır. Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri, uygulama alanının son derece sınırlı olması nedeniyle genel olarak anlatılacaktır. Zira yabancı gerçek kişilerle karşılaştırdığımızda yabancı tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinmelerinin uygulaması pek rastlanılan bir durum değildir. Çünkü yabancı tüzel kişiler doğrudan yabancı yatırım kapsamına girmek ve mevzuatımızda sağlanan avantajlardan yararlanmak için yabancı sermayeli Türk şirketi olarak kurulmayı tercih etmektedir. Çalışmamızda yabancıların sınırlı aynı hak edinmelerine de genel hatlarıyla yer verilecektir. Sınırlı aynı haklar konu başlığımızın kapsamına girmemekle birlikte, aynı hak olmaları ve bu haklardan bazılarının sahibine mülkiyet hakkına yakın yetkiler vermesi nedeniyle konumuzun kapsamına dâhil edilmiştir.

Çalışmamızda yabancıların taşınmaz mal edinme yollarından biri olan, yabancıların miras yoluyla taşınmaz mal edinmeleri konusuna da yer verilecektir.

İnceleme Planı

Çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, temel kavramlar açıklanmaya çalışılacaktır. Bu bağlamda öncelikle yabancı kavramının tanımı ve kapsamına yer verilecek, daha sonra mülkiyet hakkı kavramı, mülkiyet hakkının düzenlendiği bazı önemli uluslararası metinler ve mülkiyet hakkına ilişkin Anayasalarda yer alan hükümler incelenecektir. Yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda bazı ülke düzenlemelerine yer verilerek birinci bölüm tamamlanacaktır.

İkinci bölümde, yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerinin tarihsel sürecine değinilecektir. Bu bağlamda, Osmanlı Devleti ve Cumhuriyet Dönemi’nde Anayasal düzenlemelerden başlanarak ilgili mevzuatta yer alan hükümlere yer verilecek, yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerinin koşulları açıklanacaktır. Ayrıca, konuyla ilgili Anayasa Mahkemesi Kararlarına da yer verilecektir. Yabancıların taşınmaz mallar üzerinde sınırlı ayni hak edinmeleri ve miras yoluyla taşınmaz mal edinmeleri konusunda yaşanan gelişmelere değinildikten sonra ikinci bölüm tamamlanacaktır.

Üçüncü bölümde, Türk pozitif hukukunda yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusu ele alınacaktır. Bu bağlamda, yürürlükte olan 6302 sayılı Kanun’un kabul ediliş sürecinden bahsedilecek ve günümüzde yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerinin şartları incelenecektir. Akabinde yabancıların pozitif düzenlemeye göre Türkiye’de sınırlı ayni hak ve miras yoluyla taşınmaz mal edinmeleri konusu ele alınarak üçüncü bölüm tamamlanacaktır.

Konunun değerlendirilmesinin yapıldığı ve önerilerimizi de içeren sonuç kısmı ile çalışmamız sonlandırılacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

TEMEL KAVRAMLAR ve BAZI ÜLKE UYGULAMALARI

1.1 Temel Kavramlar

1.1.1 Yabancı

1.1.1.1 Tanım

Yabancı kelimesi Farsça kökenli olup, *insan yaşamayan ıssız yer* anlamına gelen *yaban* kelimesinden türemiştir⁴. Sözlüklerde yabancı kavramı için; “*başka bir milletten olan, başka devlet uyruğunda olan kimse*”⁵, “*ülke sınırları içerisinde yaşayan ancak o ülkenin vatandaşı ya da süjesi olmayan kişi*”⁶, “*bir devlete oranla, kendi uyrukluğundan olmayan gerçek veya tüzel kişi*”⁷ gibi tanımlar yapılmaktadır. Yabancı kavramını tanımlarken temel aldığımız ölçütlere göre tanımın mahiyeti değişmektedir. Yabancı kavramının esasının *vatandaşlık bağı* olduğunu kabul edersek, kişi ile devlet arasında vatandaşlık bağı yoksa, kişi söz konusu devlette yabancı kabul edilmelidir. Yabancı kavramının esasının vatandaşlık bağı yerine *sosyal gerçekler* olduğunu kabul edersek tanım farklılaşacaktır. Bu ölçüte göre bir kimse hayatını sürdürebilmek için gerekli olan işlemleri bir ülkede toplamışsa, vatandaşlık bağı dikkate alınmadan, o ülkenin vatandaşları ile eşit tutulacaktır. Vatandaşlık bağına esas alan görüş *klasik görüş*, sosyal gerçekleri esas alan görüş ise *sosyolojik görüş* olarak adlandırılır⁸.

Yabancı tanımı konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmakla birlikte, genellikle kabul gören tanım Devletler Hukuku Enstitüsü’nün 1892 yılında Cenevre’de yaptığı toplantıda kabul ettiği tanımdır⁹. Buna göre, “*bir devletin ülkesinde bulunup o devlet vatandaşlığını hâlen iddiaya hakkı olmayan kimse*” yabancıdır. Görüldüğü gibi, bu tanımda klasik görüş esas alınmıştır. Tanımda dikkat çeken husus kişinin yabancı sayılması için mutlaka vatandaşı olduğu ülkenin dışına çıkmasının gerekli olmasıdır. Başka bir anlatımla kişi, vatandaşı olmadığı bir ülkede bulunmadığı sürece yabancı sayılmayacaktır. Tanım, bu yönüyle eleştiriye açıktır. Kanaatimizce bir kimse yabancı bir ülkede bulunmadan da herhangi

⁴ Sözlerin Soyağacı, Nişanyan Etimolojik Sözlük, <http://www.nisanyansozluk.com> (Erişim Tarihi: 11.10.2013).

⁵ Türk Dil Kurumu Sözlüğü, <http://www.tdk.gov.tr> (Erişim Tarihi: 3.9.2013).

⁶ **Garner, Bryan A.:** Black’s Law Dictionary, B. 8, Texas ,U.S.A 2004, s. 79.

⁷ **Yılmaz, Ejder:** Hukuk Sözlüğü, B. 10, Ankara 2011, s. 1474.

⁸ **Göğer, Erdoğan:** Yabancılar Hukuku, B. 2, Ankara 1976, s. 3-4 (Yabancılar).

⁹ **Altuğ, Yılmaz:** Yabancıların Hukuki Durumu, B. 3, İstanbul 1971, s. 8 (Yabancılar); **Tekinalp, Gülören:** Türk Yabancılar Hukuku, B. 8, İstanbul 2003, s. 8; **Çelikel, Aysel / Gelgel (Öztekin), Günseli:** Yabancılar Hukuku, B. 19, İstanbul 2013, s. 17; **Çiçekli, Bülent:** Yabancılar Hukuku, B. 4, Ankara 2013, s. 24.

bir ülke nezdinde yabancı sayılabilmelidir¹⁰. Nitekim kişi, vatandaşı olduğu ülke sınırlarında iken yabancı bir ülkede kendisine bir taşınmaz malın miras kalması hâlinde, bu hukuki olay nedeniyle taşınmazın bulunduğu devletin hukuk düzeni bakımından yabancı sayılabilir. Kişi, vatandaşı olmadığı bir ülkeye gitmeden vekil aracılığıyla o ülkede dava açması halinde de yabancı sayılacaktır¹¹. Dolayısıyla bir kişinin yabancı sayılabilmesi için mutlaka vatandaşı olduğu devlet sınırlarının dışına çıkmasına gerek bulunmamaktadır.

Türk hukukunda yabancı tanımı ilk kez 29 Mayıs 2009 tarihli 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu¹² ile mevzuatımıza girmiştir. Bu Kanun’a göre yabancı; “*Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi*”dir (m. 3(1)d). 4 Nisan 2013 tarihli Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu¹³ da aynı tanıma yer vermektedir (m. 3(1)ü). Görüldüğü gibi Türk pozitif hukuku yabancı tanımını vatandaşlık bağı ve klasik görüşü esas alarak yapmaktadır¹⁴.

1.1.1.2 Kapsam

Yabancı kavramı ile ilk akla gelen yabancı gerçek kişiler olsa da, bu kavramın kapsamına yabancı tüzel kişileri de dâhil etmek gerekir. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler bünyelerinde çeşitli grupları barındırır. Yabancı gerçek kişiler; yabancı devlet vatandaşları, vatansızlar, mülteciler, sığınmacılar ve göçmenleri kapsarken; yabancı tüzel kişiler, yabancı şirketler, yabancı dernekler ve yabancı vakıfları kapsamaktadır.

1.1.1.2.1 Yabancı Gerçek Kişiler

1.1.1.2.1.1 Yabancı Devlet Vatandaşları

Devletler Hukuku Enstitüsü tarafından yapılan tanım esas alındığında yabancı, “*bir devletin ülkesinde bulunup o devlet vatandaşlığını hâlen iddiaya hakkı olmayan kimsedir*”. Bu tanımdan hareketle, bir kimse, vatandaşlığını iddiaya hakkı olmadığı bir ülkede bulunuyorsa ve başka bir devletin vatandaşı ise bulunduğu ülkeye göre yabancı devlet

¹⁰ Aynı yönde görüşler için bkz. **Aybay, Rona / Dardağan Kibar, Esra:** Yabancılar Hukuku, B. 3, İstanbul 2010, s. 13; **Levi, Selim:** Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul 2006, s. 17. Diğer bir görüşe göre, 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu (RG: 22.2.1964-11638) Türk vatandaşı olmayan herkesi yabancı kabul eder, kişinin Türkiye’de bulunup bulunmaması önem taşımaz: **Gürzumar, Aydanur:** *Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?* Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan, MHB, Y. 1999-2000, C. 19, S. 1-2, s. 383, dn. 4.

¹¹ **Levi**, s. 17, dn. 3.

¹² RG: 12.6.2009-27256.

¹³ RG: 11.4.2013-28615.

¹⁴ Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun’un (RG:12.12.2007-26728) *vatandaşlık esasına göre yetkili hukuk* başlığını taşıyan 4/c maddesinde sosyolojik görüşün esas alındığı söylenebilir. Bu madde hükmünce, eğer kişinin birden fazla vatandaşlığı varsa ve bu vatandaşlıklardan hiçbirisi Türk vatandaşlığı değilse, o kişiye daha sıkı ilişki hâlinde bulunduğu devlet hukukunun uygulanması öngörülmüştür. Başka bir anlatımla, Türk vatandaşlığı bulunmaksızın birden fazla vatandaşlığa sahip olan bir kişi hayatını sürdürebilmek için hangi ülke ile daha sıkı bağlara sahipse, vatandaşlık esasına göre yetkili hukuk belirlenirken o ülkenin hukukunun uygulanması iç hukukumuzda kabul edilmiş ve bu noktada sosyolojik görüşe yaklaşmıştır.

vatandaşıdır. Örneğin, Türk vatandaşlığına sahip olmayıp Türkiye’de bulunan İspanyol vatandaşı, Türkiye açısından yabancı devlet vatandaşıdır.

1.1.1.2.1.2 Vatansızlar

Vatansızlar hiçbir devlete vatandaşlık bağı bulunmayan, hiçbir devletin vatandaşı olmayan kişilerdir¹⁵. Vatansızlık hâli, kişinin hiçbir devletin vatandaşlığını kazanamadığı durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, vatansız anne ve babanın çocuğu ile doğum yeri esasını benimsemiş bir devlet vatandaşının, mutlak olarak kan esasını kabul eden bir devlette doğan çocuğu ve vatandaşı olduğu devletin vatandaşlığını kaybeden kişi vatansız kalabileceği gibi, vatandaşlık kanunlarının menfi çatışması sonucu da vatansızlık söz konusu olabilmektedir¹⁶.

Vatansızlık hali *de facto* olabileceği gibi, *de jure* de olabilir. *De facto* vatansızlık, hiçbir devletin vatandaşlığına sahip olmamayı, *de jure* vatansızlık ise bir devletin vatandaşlığına sahip olmakla birlikte, fiilen vatandaşı olduğu devletten diplomatik koruma talep edememeyi ifade eder¹⁷. Örneğin mülteciler *de jure* vatansızdırlar.

Vatansız kişi, kendi yasalarının işleyişi içinde hiçbir devletin vatandaşlığında değildir¹⁸. Bu nedenle, hiçbir devletin korumasını talep edemez. Korumasız bir durumda olan vatansız kişilerin hukuki durumlarının düzeltilmesi amacıyla uluslararası hukukta bazı sözleşmeler yapılmıştır. Bu Sözleşmelerden başlıcaları Birleşmiş Milletler’in teşebbüsü ile 28 Eylül 1954 tarihinde imzalanan “*Vatansız Kişilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme*¹⁹” ile Avrupa Konseyi Kişi Halleri Komisyonu’nca kabul edilen “*Vatansızlık Hallerinin Azaltılmasına Dair Sözleşme*²⁰”dir. Türkiye, Vatansızlık Hallerinin Azaltılmasına Dair Sözleşme’ye 1975 yılından itibaren taraf olmakla birlikte Vatansız Kişilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme’ye taraf değildir.

1.1.1.2.1.3 Mülteciler ve Sığınmacılar

Devletler Hukuku Enstitüsü tarafından yapılan tanıma göre mülteci, “*vatandaşı bulunduğu memlekette meydana gelen siyasal olaylar sonucunda bu ülkeyi iradesi ile veya zorla terk etmiş, yeni bir vatandaşlığa geçmemiş ve hiçbir devletin diplomatik korumasını haiz bulunmayan kişidir*²¹”. Türkiye’nin taraf olduğu 28 Temmuz 1951 tarihli Mültecilerin

¹⁵ Tekinalp, s. 7; Çelikel / Gelgel, s. 18.

¹⁶ Nomer, Ergin: Türk Vatandaşlık Hukuku, B. 19, İstanbul 2012, s. 40-41.

¹⁷ Ekşi, Nuray: Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular, B. 4, İstanbul 2012, s. 5 (Yabancılar).

¹⁸ Bu tanım Vatansız Kişilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme’de kabul edilmiştir (m. 1/1).

¹⁹ Sözleşme metni için bkz. http://www.unicankara.org.tr/doc_pdf/metin127.pdf (Erişim tarihi: 11.11.2013).

²⁰ RG: 4.5.1975-15226.

²¹ Altuğ (Yabancılar), s. 8.

Hukuki Durumuna Dair Cenevre Sözleşmesi²², Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu ve 2510 sayılı mülga İskân Kanunu²³ da mülteci tanımına yer vermektedir.

1951 Cenevre Sözleşmesi'nde mülteci; *ırkı, dini, tabiiyeti, belirli bir sosyal gruba mensubiyeti veya siyasi düşünceleri nedeniyle 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 mutâden ikamet ettiği ülke dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen şahıs*²⁴ olarak tanımlanmıştır (m. 1(A)2).

Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu, mültecilik statüsünü, Türkiye'nin 1951 Cenevre Sözleşmesi'ne koyduğu coğrafi sınırlamayı esas alarak düzenlemiştir. Kanun'a göre, *"Avrupa ülkelerinde meydana gelen olaylar nedeniyle; ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncelerinden dolayı zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancıya veya bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişiye statü belirleme işlemleri sonrasında mülteci statüsü verilir"* (m. 61).

Mülga İskân Kanunu'nda ise mülteci, *"bir zorunluluk nedeniyle geçici olarak Türkiye'de oturanlar"* şeklinde tanımlanmıştır. Uluslararası literatürde, mülteci kavramının karşılığı olarak *refugees*, sığınmacı kavramının karşılığı olarak da *asylum seekers* terimleri kullanılmaktadır. Mülteci, iltica etme hakkı tanınmış, mülteci statüsünü hukuken kazanmış, 1951 Cenevre Sözleşmesi'nde tanınan bütün haklardan yararlanan kişi iken; sığınmacı, mültecilik statüsü incelenen, henüz hukuken mültecilik statüsünü kazanamayan; fakat fiili ve kısa süreli de olsa barınma ve sosyal yardım alma imkânına sahip kişi anlamına gelmektedir²⁵.

Türk hukukunda ise mülteci-sığınmacı ayrımı daha farklı bir esasa dayanmaktadır. Türkiye'ye İltica Eden veya Başka Bir Ülkeye İltica Etmek Üzere Türkiye'den İkamet İzni Talep Eden Münferit Yabancılar İle Topluca Sığınma Amacıyla Sınırlarımıza Gelen Yabancılar ve Olabilecek Nüfus Hareketlerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında

²² RG: 5.9.1961-10898. Bundan itibaren 1951 Cenevre Sözleşmesi olarak anılacaktır.

²³ RG: 15.8.1975-15327. Bu Kanun'un yerine 19.9.2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu (RG: 26.9.2006-26301) kabul edilmiş ve yürürlüğe girmiştir.

²⁴ 1951 Cenevre Sözleşme'sinde mülteci tanımı zaman sınırlaması ile kabul edilmişti. Mülteci tanımında *'1 Ocak 1951 tarihinden önce cereyan eden olaylar nedeniyle'* ifadesi yer almaktaydı. Bunun anlamı, 1 Ocak 1951 tarihinden sonra meydana gelen olaylar sebebiyle mültecilik statüsü kazanılamayacaktı; ancak zaman sınırlaması 1951 Cenevre Sözleşmesi'ne Ek 1967 Protokolü ile kaldırılmıştır. Türkiye bu Protokol'ü 1968 yılında kabul etmiştir. Protokol'ün akit devletler açısından bağlayıcılık kazandığı andan itibaren mülteci tanımında zaman sınırlaması uygulanamayacaktır: **Eksi (Yabancılar)**, s. 8.

²⁵ **Odman, Tefik**: Mülteci Hukuku, Ankara 1995, s. 189; **Çiçekli**, s. 238.

Yönetmeliğin²⁶ 3. maddesinde mülteci ve sığınmacı kavramları tanımlanmıştır. Yönetmelik'teki ayrıma göre; Avrupa ülkelerinden gelen ve uluslararası koruma talep eden yabancılar mülteci, Avrupa ülkeleri dışından ülkemize gelen yabancılar ise sığınmacı statüsünde kabul edilecektir. Sığınmacı kavramı, mülteci tanımındaki şartları taşıyan; fakat Avrupa dışından gelen ve güvenli bir üçüncü ülke bulunana kadar kendisine geçici oturma izni verilen kişiyi ifade etmektedir. Sığınmacı statüsünde kabul edilen yabancıların üçüncü bir ülke tarafından mültecilik statüsü verilene kadar, makul bir sürede Türkiye'de ikamet etmelerine izin verilir²⁷.

1.1.1.2.1.4 Göçmenler

Ekonomik, toplumsal, dini, siyasi vb. nedenlerle bağlı bulunduğu ülkeyi terk ederek başka bir ülkeye yerleşmek amacı ile giden kişilere göçmen (muhacir) denir²⁸. Türk hukukunda göçmenler, 5543 sayılı İskân Kanunu'nda düzenlenmiştir. Buna göre göçmen, *“Türk soyundan gelen ve Türk kültürüne bağlı olup, tek başına veya toplu halde yerleşmek amacıyla Türkiye'ye gelip İskân Kanunu'na göre kabul olunanlara”* denir (m.3/d). İskân Kanunu'na göre göçmen sayılabilmek için, Türk soyundan olmak, Türk kültürüne bağlı olmak ve Türkiye'ye yerleşmek amacıyla gelmiş olmak gerekir²⁹. Göçmen olarak kabul edilecek kişilerin Türk soyundan olup olmadığı ve Türk kültürüne bağlılığının tayin ve tespiti ilgili Bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile yapılır (İ.K m. 7).

İskân Kanunu'na göre serbest göçmen, iskânlı göçmen, münferit göçmen ve toplu göçmen olmak üzere dört çeşit göçmen vardır.

- Serbest Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelip, devlet eliyle iskân edilmelerini istememek şartıyla yurda kabul edilenlerdir (m. 3/e).
- İskânlı Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, özel kanunlarla yurt dışından getirilen ve bu kanun hükümlerine göre taşınmaz mal verilerek iskânları sağlananlardır (m. 3/f).
- Münferit Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yurdumuza yerleşmek amacıyla bir aile olarak gelenlerdir (m. 3/g).
- Toplu Göçmen: Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, iki ülke arasında yapılan anlaşmaya göre yurdumuza yerleşmek amacıyla toplu olarak gelen ailelerdir (m. 3/ğ).

²⁶ RG: 30.11.1994-22127.

²⁷ Çiçekli, s. 239.

²⁸ Çelikel / Gelgel, s. 22; Ekşi (Yabancılar), s. 12.

²⁹ Çelikel / Gelgel, s. 22.

Göçmen olarak kabul edilen kişiler, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 12. maddesi ve İskân Kanunu'nun 8 / IV. maddesi hükümlerine göre³⁰ milli güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir hâli bulunmamak şartıyla, İçişleri Bakanlığı'nın teklifi ve Bakanlar Kurulu'nun kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilirler. Küçükler; baba ve analarına, baba ve anaları yoksa kan ve kayın hısımlarına bağlı tutulurlar. Kimsesiz gelen küçükler, yaşlarına bakılmaksızın istisnai yoldan vatandaşlık kazanırlar.

1.1.1.2.2 Yabancı Tüzel Kişiler

Toplumsal yaşamın devam etmesi için ihtiyaç duyulan şeylerin sadece gerçek kişiler tarafından karşılanma olanağı yoktur. Bu ihtiyaçların giderilmesi için gerçek kişilerin elinde dağınık halde bulunan güçlerin bir araya getirilmesi gerekebilmektedir. İşte bu nedenle hukuk düzeni gerçek kişilerin yanında tüzel kişileri de bir hukuk süjesi olarak kabul edip, bunlara gerçek kişilerden tamamen bağımsız, varsayımsal kişilik tanımıştır³¹. İnsan olmadıkları halde, kişi sayılan kuruluşlara tüzel kişi (hükmi şahıs) denir³².

Tüzel kişiler çeşitli ölçülere göre sınıflandırılabilirler. Bu sınıflandırmalardan biri, kamu hukuku tüzel kişileri-özel hukuk tüzel kişileri ayrımıdır³³. Kamu hukuku tüzel kişilerinin hangi devlet örgütünün içinde yer aldığı açıkça belli olduğu için tabiiyetinin saptanması kolaydır³⁴; ancak özel hukuk tüzel kişilerinin tabiiyetinin belirlenmesi bu kadar kolay değildir. Tüzel kişilerin tabiiyeti konusunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre, tabiiyet bir kişiyi devlete bağlayan hukuki ve siyasi bağıdır. Tüzel kişilerin ise devletle arasında sadece hukuki bir bağ bulunmaktadır. Bu görüşü savunanlara göre tabiiyetin özünü kişi ile devlet arasındaki sadakat ilişkisi oluşturmaktadır. Bu ilişki ise yalnız gerçek kişilerle devlet arasında söz konusu olabileceğinden tüzel kişilerin tabiiyetinden bahsedilemez. Doktrinde hâkim olan diğer görüşe göre, tabiiyet bağında siyasi bağın ve sadakat bağının mutlaka olması gerekmektedir; ancak siyasi bağın ve sadakat bağının olmaması tüzel kişilerin tabiiyetinin olmayacağı anlamına gelmez. Tabiiyet, tüzel kişilerin hukuki statüsünü belirleme açısından çok önemlidir. Bu nedenle, tüzel kişilerin de tabiiyetinin olduğunu kabul etmek bir zorunluluktur³⁵. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre tüzel kişilerin tabiiyetinin olduğunu kabul etmek gerekmektedir.

³⁰ Göçmenlerin İskân Kanunu'na göre Türk vatandaşlığını kazanmaları konusunda ayrıntılı bilgi için bkz.: **Öztürk, Yılmaz Necla:** 5543 Sayılı İskân Kanunu Hükümleri Uyarınca Türk Vatandaşlığının Kazanılması, TBBD, 2007, S. 68, s. 258 vd. (İskân).

³¹ **Öztan, Bilge:** Medeni Hukukun Temel Kavramları, B. 37, Ankara 2012, s. 320.

³² **Güriz, Adnan:** Hukuk Başlangıcı, B. 9, Ankara 2003, s. 176.

³³ **Aybay, Rona:** Vatandaşlık Hukuku, B. 2, İstanbul 2006, s. 372.

³⁴ **Aybay,** s. 372.

³⁵ **Doğan, Vahit:** Türk Vatandaşlık Hukuku, B. 11, Ankara 2012, s. 212 (Vatandaşlık).

Tüzel kişilerin tabiiyetini³⁶ belirlemek için çeşitli kriterler öngörülmüştür. Devletler kabul ettikleri bu kriterlere göre tüzel kişileri kendi tabiiyetlerinde veya yabancı olarak kabul etmektedirler³⁷. Her devlet, hangi tüzel kişinin kendi tabiiyetini haiz olup, hangilerinin olamayacağını belirleme noktasında tam bir serbestîye sahiptir³⁸.

Tüzel kişilerin tabiiyetinin tespit edilmesinde uluslararası hukukta kabul edilen kriterler şunlardır³⁹:

- Kuruluş yeri sistemi,
- Merkez yeri sistemi,
- Ortakların vatandaşlığı esasına dayanan sistem,
- Sermayenin bulunduğu yer sistemi ve
- Kontrol sistemi.

Tüzel kişilerin tabiiyetinin belirlenmesinde farklı devletler tarafından farklı kriterlerin benimsenmiş olması tüzel kişilerin farklı devletlere tabiiyet bağı ile bağlı olması sonucunu doğurabilmektedir⁴⁰.

Hukuk sistemimizde yabancı tüzel kişiler; yabancı şirketler, dernekler ve vakıflar olmak üzere üç ana grupta incelenmektedir.

1.1.1.2.2.1 Şirketler

Türk hukukunda şirketlerin tabiiyetinin tespitinde 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu⁴¹ hükümlerinden yararlanılmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun çeşitli hükümlerine bakıldığında (TTK m.40/III, m. 40/IV, m.48/III) merkezi Türkiye'de bulunan ticari işletmeler ve merkezleri Türkiye dışında bulunan ticari işletmelerden bahsedildiği görülmektedir. Buna göre, merkezi Türkiye dışında bulunan yabancı ortaklıklar yabancı statüsündedir. Bu ortaklık, merkezinin bulunduğu devletin tabiiyetindedir. Aynı şekilde, bu hükümlerden Türkiye'de

³⁶ Tabiiyet ve vatandaşlık kavramlarının anlamları bakımından doktrinde birlik yoktur. Tabiiyet ve vatandaşlık kavramlarının aynı anlama geldiğini ifade eden görüş olduğu gibi, tabiiyetin kişi ve şeyleri (gemiler ve hava gemileri) devlete bağlayan bağ; vatandaşlığın ise sadece gerçek kişileri devlete bağlayan hukuki ve siyasi bağ olduğunu ifade eden görüş de bulunmaktadır. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre, tabiiyet kavramı üst kavram olup vatandaşlığı da kapsamaktadır. Bu görüşe göre tüzel kişilerin ve gemilerin vatandaşlığından bahsedilemez ancak tabiiyetinden bahsedilebilir. **Berki, Osman Fazıl:** Devletler Hususi Hukuku, C. I, Tabiiyet ve Yabancılar Hukuku, B. 7, Ankara 1970, s. 15-16. (Tabiiyet ve Yabancılar); **Doğan (Vatandaşlık)**, s. 23. Tüzel kişilerin tabiiyeti hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Birsan, Kemalettin:** Devletler Hususi Hukuku C.1, İstanbul 1936, s. 191-193.; **Seviğ, Muammer Raşit:** Devletler Hususi Hukuku - Giriş Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, İstanbul 1983 (DHH), s. 61 vd.; **Arat, Tuğrul:** Ticaret Şirketlerinin Tabiiyeti, Ankara 1970; **Güngör, Gülin:** Tabiiyet Hukuku, Ankara 2012, s. 1. vd.; **Nomer, s. 43;** **Erdem, Bahadır:** Türk Vatandaşlık Hukuku, İstanbul 2010, s. 25-26; **Doğan, Vahit / Odabaşı, Hasan:** Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, Ankara 2004, s. 18-19 (Yargı). Vatandaş kelimesinin sadece gerçek kişiler için kullanılabileceği ve tüzel kişiler ve nesneler için uyrukluk kelimesi kullanılması gerektiğine dair görüş için bkz.: **Aybay (Vatandaşlık)**, s. 13.

³⁷ **Tekinalp**, s. 7 vd.

³⁸ **Berki (Tabiiyet ve Yabancılar)**, s. 128 vd.

³⁹ Tüzel kişilerin tabiiyetinin belirlenmesinde kabul edilen sistemler hakkında bilgi için bkz.: **Güngör**, s. 202 vd.

⁴⁰ **Nomer**, s. 44.

⁴¹ RG: 14.2.2011-27846.

kurulmuş ve idare merkezi Türkiye’de olan sermaye şirketlerinin Türk şirketi olduğu anlaşılmaktadır. İdare merkezi ise tüzel kişinin tescil ve ilan edildiği yerdir. Bu nedenle, Türk hukukuna göre, Türkiye’de kurulmuş ve statüsündeki idare merkezi Türkiye’de olan ticaret şirketleri Türk şirkettir. Statüdeki idare merkezi ile gerçek idare merkezinin farklı olması hâlinde ise gerçek idare merkezi esas alınır⁴².

1.1.1.2.2.2 Dernekler

Dernekler, ideal amaçlar etrafında birleşmiş olan kişi topluluğu türündeki tüzel kişilerdir⁴³. Türk Medeni Kanunu’nun ⁴⁴ 56. maddesinde dernek tanımı şu şekilde yapılmıştır:

“Dernekler, en az yedi gerçek kişinin kazanç paylaşma dışında belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere, bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları, tüzel kişiliğe sahip kişi topluluklarıdır”. Buna göre, bir kişi topluluğunun Türk Medeni Kanunu bakımından dernek vasfını kazanabilmesi için en az yedi gerçek kişi tarafından, para kazanmak dışındaki belirli bir ideal amacı gerçekleştirmek amacıyla kurulması gerekmektedir.

Türk Medeni Kanunu’na göre, yabancı dernekler, Dışişleri Bakanlığı’nın görüşü alınmak suretiyle İçişleri Bakanlığı’nın izniyle Türkiye’de faaliyette ve işbirliğinde bulunabilirler, şube açabilirler, üst kuruluşlar kurabilir ve kurulmuş üst kuruluşlara katılabilirler (m. 92). Benzer bir düzenleme Dernekler Kanunu’nun 5. maddesinde de yer almaktadır.

Yabancı dernek tanımı ise Dernekler Yönetmeliği’nin⁴⁵ dördüncü maddesinde yapılmıştır. Buna göre, *“Yabancı dernekler; merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile dernek ve vakıf dışındaki kâr amacı gütmeyen kuruluşları ifade eder”*.

Dernekler Yönetmeliği’ndeki tanım ile Türk Medeni Kanunu ve Dernekler Kanunu’ndaki hükümler birlikte değerlendirildiğinde, derneklerin tabiiyetinde esas alınan sistemin *merkez yeri sistemi*, ölçütün ise *idare merkezi* olduğu sonucuna ulaşılmaktadır⁴⁶.

1.1.1.2.2.3 Vakıflar

Kişiler, bazı amaçlarının gerçekleşmesi için ayrı bir kişiliğe sahip olmak suretiyle mallarını özgüleyebilirler. Böylelikle, malını bu amaca özgüleyen kişiden bağımsız bir tüzel kişilik oluşturulur ki, bu tüzel kişilere vakıf denir⁴⁷.

⁴² Arat, s. 106 vd; Doğan (Vatandaşlık), s. 217; Çelikel / Gelgel, s. 29.

⁴³ Serozan, Rona: Medeni Hukuk / Genel Bölüm / Kişiler Hukuku, İstanbul 2011, s. 448; Kılıçoğlu, Ahmet M.: Medeni Hukuk Temel Bilgiler, B. 2, Ankara 2012, s. 222.

⁴⁴ RG: 8.12.2001-24607.

⁴⁵ RG: 31.3.2005-25772.

⁴⁶ Aynı yönde görüşler için bkz. Güngör, s. 213; Doğan (Vatandaşlık), s. 218-219.

Vakıf; dernek, kooperatif ya da ticaret şirketlerinden farklı olarak kişi topluluğu oluşturmayıp bir mal topluluğu oluşturur. Dolayısıyla vakıf, bireyden oldukça soyuttur⁴⁸.

Medeni Kanun'un 101. maddesine göre, *“Vakıflar, gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemesiyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarıdır”*.

Yabancı vakıf tanımı ise Dernekler Yönetmeliği'nin dördüncü maddesinde şöyle yapılmıştır: *“Yabancı vakıflar; merkezleri yurt dışında bulunan vakıfları ifade eder”*

Türk Medeni Kanunu'nun 117. maddesi derneklerin uluslararası faaliyette bulunmalarına ilişkin hükümlerin vakıflar bakımından da uygulanacağını düzenlemektedir. Türk Medeni Kanunu ve Dernekler Yönetmeliği hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, Türkiye'de kurulmuş ve idare merkezi Türkiye'de bulunan vakıfların Türk tabiiyetinde bulunduğu, vakıfların tabiiyeti konusunda kabul edilen sistemin merkez yeri sistemi, ölçütün ise idare merkezi olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır⁴⁹.

1.1.2 Mülkiyet Hakkı

1.1.2.1 Tanım

Tarihi süreç içerisinde mülkiyet hakkı⁵⁰ tanımının tam anlamıyla yapıldığını söylemek güçtür. Bunun nedeni mülkiyet hakkının felsefe, sosyoloji, iktisat, siyaset, hukuk gibi birçok alanla sıkı ilişkiye sahip olmasıdır.

Orta çağdan itibaren mülkiyet hakkı siyasi nitelikte özel bir hak olarak kabul edilmiş, 20. yüzyılın başlarına kadar oy hakkı ile servet arasında bağlantı kurulmak istenilmiştir. Bu ilişki bazen servet sahibi olanların oy hakkına sahip olması şeklinde kurulurken, bazen de bu kişilerin birden fazla oy hakkına sahip olmaları şeklinde tezahür etmiştir. Servet kavramının belirlenmesinde de taşınmaz mal mülkiyetine sahip olmak büyük önem taşımıştır. Taşınmaz mal mülkiyetine sahip kişilerin oy kullanma ehliyetine de sahip olduğunun kabulüne

⁴⁷ Kılıçoğlu, s. 230.

⁴⁸ Serozan, s. 453.

⁴⁹ Güngör, s. 214-215; Doğan, s. 218; Çelikel / Gelgel, s. 30.

⁵⁰ Mülkiyet hakkı konusunda ayrıntılı bilgi için bkz.: Başpınar, Veysel: Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Ankara 2009, s. 85 vd.; Özücü, Esin: Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı (Mülkiyet Hakkının Sınırlanması), İstanbul 1976, s. 3 vd.; Güriz, s. 155 vd.; Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku II, Mülkiyet, 4.B, Konya 2012, s. 3 vd. (Mülkiyet); Akipek, Jale G. / Akıntürk, Turgut: Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 375 vd.; Eren, Fikret: Mülkiyet Hukuku, B. 2, Ankara 2012, s. 3 vd.; Gemalmaz, H. Burak: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, İstanbul 2009, s. 1. vd.; Sirmen, A. Lale: Eşya Hukuku, Ankara 2013, s. 261 vd.; Tekinay, Selahattin Sulhi: Eşya Hukuku, Cilt I, B. 3, İstanbul 1978, s. 319 vd.; Levi, s. 23 vd.; Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Özdemir, Saibe Oktay: Eşya Hukuku, B. 15, İstanbul 2012, s. 2 vd.; Şimşek, Suat: Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, Ankara 2011, s. 3 vd. (Mülkiyet); Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, B. 9, İzmir, 2011, s. 205 vd.; Erman, Hasan: Eşya Hukuku Dersleri, B. 3, İstanbul 2013, s. 57 vd.

rastlanılmıştır⁵¹. Nitekim bu durumun örneklerine Türk Hukukunda da rastlamak mümkündür. 1876 Anayasası'nın 66. maddesine göre, yapılacak seçimlere ilişkin çıkarılan geçici talimatnamede milletvekili olabilmek için taşınmaz mal sahibi olma şartı aranmıştır. Ayrıca, 1285 yılında çıkarılan Dersaadet İdare-i Belediye Nizamnamesi'nde belediye seçimlerine katılabilmek için 20 yaşından büyük olmak ve yıllık iki bin beş yüz kuruş getiren taşınmaz mal sahibi olmak şartları aranmıştır⁵².

Çalışmamızın bu kısmında mülkiyet hakkı hukuki yönü ile ele alınmış, diğer yönleri çalışmanın kapsamı dışında bırakılmıştır.

Mülkiyet hakkının tanımlanmasında doktrinde benimsenen iki temel görüş yer almaktadır: klasik ve modern görüş⁵³.

Klasik mülkiyet anlayışına göre, mülkiyet hakkı kişiye bağlı, dokunulmaz, zamanaşımına uğramaz bir haktır ve sadece yetkilerden oluşur. Kanun koyucu bu yetkilere dair en ufak bir sınırlama getiremez, zira böyle bir sınırlama mülkiyet hakkını zedeler⁵⁴. Mülkiyet hakkı sahibi, mülkiyet konusu eşyayı dilediği gibi kullanabilir, yararlanabilir; hatta eşyaya zarar verip, yok edebilir⁵⁵. Bu görüşe göre, mülkiyet hakkına ancak sosyal zorunluluklar nedeniyle sınırlamalar getirilebilir; ancak bu istisnai bir durumdur.

Modern mülkiyet anlayışına göre, mülkiyet hakkının içeriğinde yetkiler olduğu kadar ödevler de bulunmaktadır. Bu nedenle, mülkiyet hakkına yönelik kanunla getirilen her sınırlama, aslında mülkiyet hakkının özünde yer alan bir ödevdir⁵⁶. Bu görüşe göre, mülkiyet hakkı, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar çerçevesinde, eşyalar üzerinde herkese karşı ileri sürülebilecek en geniş yetkileri bünyesinde barındıran; ancak bununla birlikte bazı ödevler de yükleyen aynı bir haktır⁵⁷.

Mülkiyet hakkı, 1982 Anayasası'nın Temel Haklar ve Ödevler başlığını taşıyan ikinci kısmının ikinci bölümünde düzenlenmiştir. Anayasa'nın 35. maddesine göre; *“herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”*. Görüldüğü

⁵¹ Amerika Birleşik Devletlerinde oy kullanma hakkı sadece vatandaşlara değil, ikamet edenlere ve taşınmaz mal sahiplerine de tanınmış bir haktır. Nitekim Amerikan Anayasası 1788 yılında kabul edildiğinde, hemen tüm eyaletler oy kullanma hakkı için malvarlığına sahip olma koşulunu aramaktaydı: Konu ile ayrıntılı bilgi için bkz. **Porter, Kirk Harold**; A History of Suffrage in the United States, Chicago 1918. s. 133-134; **Hayduk, Ronald**: Democracy for All: Restoring Immigrant Voting Rights in the United States, New York 2006, s. 16; **Rosberg, M. Gerald**: General Constitutional Considerations “Aliens and Equal Protection: Why Not the Right to Vote?”, Immigration and Nationality Law Review, 1978-1979, C. 2, s. 81; **Cogan, Jacob Katz**: The Look Within: Property, Capacity, and Suffrage in Nineteenth-Century America, The Yale Law Journal, 1977, C. 107, s. 476 vd.

⁵² Göğer (Yabancılar), 103.

⁵³ Akipek / Akıntürk, s. 375; Sirmen, s. 261.

⁵⁴ Ayan (Mülkiyet), s. 4.

⁵⁵ Sirmen, s. 261.

⁵⁶ Sirmen, s. 262; Akipek / Akıntürk, s. 376.

⁵⁷ Akipek / Akıntürk, s. 377.

gibi Anayasa, mülkiyet hakkı ve bu hakkın hangi koşullara sınırlandırılabilceğini düzenlemiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesine göre; *“bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir”*. Görüldüğü gibi Kanun'da malikin mülkiyet hakkından doğan yetkilerini ancak hukuk düzeninin sınırları içerisinde kullanabileceği belirtilmiştir.

1982 Anayasası ve Türk Medeni Kanunu'nda mülkiyet hakkına ilişkin hükümler birlikte değerlendirildiğinde, Türk hukukunda modern mülkiyet anlayışının benimsendiği görülmektedir. Başka bir anlatımla, Türk hukukunda kabul edilen sisteme göre mülkiyet hakkı sahibine en geniş yetkileri tanımakla birlikte, bünyesinde bazı ödevleri de barındırmaktadır⁵⁸.

1.1.2.1.1 Bazı Uluslararası Metinlerde Mülkiyet Hakkı

1.1.2.1.1.1 Amerikan İnsan Hakları ve Ödevleri Bildirisi

2 Mayıs 1948 tarihinde kabul edilen Amerikan İnsan Hakları ve Ödevleri Bildirisi'nin 23. maddesinde mülkiyet hakkı düzenlenmiştir. Buna göre, *“her kişinin iyi bir yaşam sürdürebilmesi, temel ihtiyaçları ve bireysel ve ailesel onurunu korumaya yardımcı olması için özel mülkiyet hakkı vardır.”*

Bu hüküm özel mülkiyet hakkını düzenlemekte; ancak mülkiyet hakkını ayrıntılı bir şekilde garanti altına almamaktadır. Başka bir anlatımla, Bildiride sadece insanın yaşamını sürdürebilmesi için gerekli ölçüde özel mülkiyet hakkına sahip olabilmesi güvence altına alınmıştır⁵⁹.

1.1.2.1.1.2 İnsan Hakları Evrensel Bildirisi

İnsan Hakları Evrensel Bildirisi, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu tarafından hazırlanmış ve 10 Aralık 1948 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu tarafından kabul edilmiştir⁶⁰.

Bildiri, diğer düzenlemelerden farklı olarak herhangi bir sınırlama olmaksızın mülkiyet hakkını kabul etmiştir⁶¹. Bildiri'nin 17. maddesine göre; *“herkesin tek başına veya başkalarıyla ortaklaşa mülkiyet hakkı vardır. Kimse keyfi olarak mülkiyet hakkından yoksun bırakılamaz”*.

⁵⁸ Akipek / Akıntürk, s. 379.

⁵⁹ Tiburcio, Carmen: The Human Rights of Aliens under International and Comparative Law, The Hague, Boston, London, 2001, s. 136.

⁶⁰ 6 Nisan 1949 tarihli 9119 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin Resmi Gazete ile yayımlanması, yayımdan sonra okullarda ve diğer eğitim müesseselerinde okutulması ve yorumlanması ve bu Beyanname hakkında radyo ve gazetelerde munasip neşriyatta bulunulması” kararlaştırılmıştır. RG: 27.5.1949-7217, <http://www.ombudsman.gov.tr> (Erişim Tarihi: 20.8.2013).

⁶¹ Tiburcio, s. 136.

Hukuki bir bağlayıcılığı olmayan Bildiri, mülkiyet hakkına hiçbir sınırlama getirmemesi bakımından diğer uluslararası düzenlemelere örnek teşkil etmekte ve bu yönüyle önem taşımaktadır⁶².

1.1.2.1.1.3 Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi

22 Kasım 1969 tarihinde Amerikan Devletleri İnsan Hakları İhtisas Konferansı'nda kabul edilen Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 21. maddesinde mülkiyet hakkı düzenlenmiştir. Maddeye göre, *“herkes mal ve mülkünü kullanma ve yararlanma hakkına sahiptir. Kullanma ve yararlanma hakkı toplum yararına sınırlandırılabilir. Kimse mülkiyet hakkından mülkün bedelinin ödenmesi, kamu yararı, toplumsal çıkarlar ve kanunda öngörülen haller haricinde mahrum bırakılamaz”*.

Bildiride malikin kullanma ve yararlanma hakkı güvence altına alınmış; fakat mülkiyet hakkının kazanılmasına yer verilmemiştir. Bildiri aynı zamanda kamulaştırma hâlinde tazminat ödenmesini de güvence altına almaktadır⁶³.

1.1.2.1.1.4 Afrika İnsan ve Halkların Hakları Sözleşmesi

Afrika İnsan ve Halkların Hakları Sözleşmesi 27 Haziran 1981 tarihinde Afrika Birliği Organizasyonu tarafından kabul edilmiş ve 21 Ekim 1986 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Sözleşmenin 14. maddesine göre, *“mülkiyet hakkı güvence altına alınmalıdır. Mülkiyet hakkı ancak kamu yararı, toplumsal ihtiyaçlar ve meşru kanunlar ile sınırlandırılabilir”*.

Görüldüğü gibi Sözleşmede mülkiyet hakkı güvence altına alınmış ve hangi hallerde sınırlandırılacağı açık bir şekilde düzenlenmiştir⁶⁴.

1.1.2.1.1.5 Birleşmiş Milletler Tüm Göçmen İşçiler ve Aile Bireylerinin Haklarının Korunması Hakkında Uluslararası Sözleşme

18 Aralık 1990 tarihinde kabul edilen⁶⁵ Sözleşme'nin 15. maddesine göre, *“hiçbir göçmen işçi veya aile ferdi, ister bireysel, ister başkalarıyla ortak olarak mal ve mülk edinme hakkından keyfî bir şekilde mahrum bırakılamaz. 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”*.

⁶² Levi, s. 34.

⁶³ Tiburcio, s. 136.

⁶⁴ Tiburcio, s. 136.

⁶⁵ Türkiye Sözleşme'yi 26.4.2001 tarihinde 4662 sayılı “Tüm Göçmen İşçilerin ve Aile Fertlerinin Haklarının Korunmasına Dair Uluslararası Sözleşmenin Uygun Bulunduğu Hakkında Kanun” ile kabul etmiş ve Sözleşme yürürlüğe girmiştir: RG: 9.5.2001-24397.

Görüldüğü gibi sözleşmede taşınır-taşınmaz mal ayrımı yapılmadan göçmen işçilerin ve aile fertlerinin mülkiyet hakkı güvence altına alınmış⁶⁶, kamulaştırma halinde tazminat ödenmesi gerektiği ayrıca düzenlenmiştir.

1.1.2.1.1.6 Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) 4 Kasım 1950 tarihinde Roma’da imzalanmış, 3 Eylül 1953 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Sözleşme yürürlüğe girdiği tarihte, içeriğinde mülkiyet hakkını düzenleyen herhangi bir hüküm bulunmamaktaydı. Mülkiyet hakkı Sözleşmeye ilk kez 20 Mart 1952 tarihinde Paris’te imzalanan İnsan Haklarını ve Ana Hürriyetleri Korumaya İlişkin Ek Protokol ile dâhil olmuştur⁶⁷.

Türkiye, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve 1 Numaralı Ek Protokol’ü 6336 sayılı Kanun ile onaylamıştır⁶⁸. Anayasa’nın 90. maddesine göre, *“usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası antlaşmalar kanun hükmündedir. Bunlar hakkında Anayasa’ya aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesi’ne başvurulamaz. Usulüne göre yürürlüğe konulmuş temel hak ve özgürlüklere ilişkin milletlerarası antlaşmalarla kanunların aynı konuda farklı hükümler içermesi nedeniyle çıkabilecek uyuşmazlıklarda milletlerarası antlaşma hükümleri esas alınır.”* Dolayısıyla AİHS ve Ek Protokol iç hukukumuzun bir parçası olup Sözleşme hükümleri ile iç hukukumuzdaki düzenlemeler arasında bir çelişkinin ortaya çıkması hâlinde Sözleşme hükümlerinin öncelikli olarak uygulanması gerekmektedir. Bu nedenle mülkiyet hakkı ile ilgili olarak Sözleşme ve Ek Protokol hükümlerini daha ayrıntılı olarak incelemekte fayda bulunmaktadır. Bu kısımda, mülkiyet hakkı, malik, mülkiyet hakkının korunması ve sınırlandırılması konularına değinilecektir.

1.1.2.1.1.6.1 Mülkiyet Hakkı Kavramı

Mülkiyet hakkı Ek Protokolün birinci maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre⁶⁹, *“her hakiki veya hükmi şahıs mallarının masuniyetine riayet edilmesi hakkına maliktir. Herhangi bir kimse ancak amme menfaati icabı olarak ve kanunun derpiş eylediği şartlar ve devletler hukukunun umumi prensipleri dâhilinde mülkünden mahrum edilebilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, emvalin, umumi menfaate uygun olarak istimalini tanzim veya vergilerin veyahut da sair mükellefiyetlerin veyahut da para cezalarının tahsili için zaruri gördükleri kanunları yürürlüğe koymak hususunda malik bulundukları hukuka hâlel getirmez”*⁷⁰. Görüldüğü gibi,

⁶⁶ Tiburcio, s. 137.

⁶⁷ Dinç, Güney: *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Mülkiyet Hakkı*, TBBD, 2004, S. 54, s. 133; Levi, s. 36.

⁶⁸ RG: 19.3.1954-8662.

⁶⁹ TBMM tarafından onaylanan yasadaki şekliyle alınmıştır: Dinç, s. 133-134.

⁷⁰ Madde günümüz Türkçesiyle de şu şekilde ifade edilebilir: *“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse ancak kamu yararı sebebiyle ve yasa*

maddede kişilerin mal ve mülklerinin dokunulmazlığı esas alınmış, ilgilinin mülkiyet hakkından yoksun bırakılabilmesi için bazı koşulların gerçekleşmesi gerektiği vurgulanmış ve devletlerin mülkiyet hakkını ancak kamu yararı gerekçesi ile sınırlandırabileceği düzenlenmiştir⁷¹. Protokol’de mülkiyet hakkının korunması düzenlenmekle birlikte, mülkiyet edinme, bir hak olarak Protokol kapsamına dâhil edilmemiştir⁷². Başka bir anlatımla, Ek Protokol’e göre mülkiyet hakkı, devletlerin herkese tanınması gereken bir hak olarak düzenlenmemiştir.

Ek Protokol’ün birinci maddesinde mülkiyet hakkı, mal ve mülk dokunulmazlığı şeklinde tanımlanmıştır. Bir şeyin mal veya mülk olarak kabul edilebilmesi, dolayısıyla mülkiyet hakkına konu olabilmesi için iktisadi değer taşıması gerekmektedir. İktisadi değeri olmayan veya iktisadi değer konusunda *meşru bir beklenti*⁷³ olmayan şey bu madde kapsamında mülkiyet hakkının konusunu oluşturmaz⁷⁴. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) ise verdiği kararlarda mülkiyet hakkını daha geniş şekilde yorumlamıştır. Mahkeme mülkiyet hakkının kapsamına taşınır ve taşınmaz mülkiyetinden başka ekonomik içeriği ve parasal değeri olan her türlü malı dâhil etmeye çalışmıştır⁷⁵.

1.1.2.1.1.6.2 Malik Kavramı

Malik, mülkiyet hakkının öznesidir. Ek Protokol’ün 1. maddesinde gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyet hakkının varlığından bahsedilmekte; ancak malik kavramının içeriği konusunda herhangi bir açıklama bulunmamaktadır.

Sözleşmenin 34. maddesinde AİHS’nin sağladığı korumalardan yararlanabilecek kişi grupları sayılmıştır. Buna göre; *“bu sözleşme veya protokollerinde tanınan haklarının yüksek sözleşmeciler tarafından biri tarafından ihlal edilmesinden dolayı mağdur olduğunu öne süren her gerçek kişi, hükümet dışı kuruluş veya kişi grupları mahkemeye başvurabilir”*. Buna göre malik; gerçek kişi, hükümet dışı kuruluş veya kişi gruplarından olabilir.

AİHS’de gerçek kişiler kavramı kullanılmak suretiyle malik kavramının kapsamı geniş tutulmuştur. Sözleşme uyarınca mülkiyet hakkının korunabilmesi için taraf ehliyeti ve dava

öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler devletlerin mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin veya başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez”.

⁷¹ Şimşek (Mülkiyet), s. 615.

⁷² Huysal, Burak: *Suriye Arap Cumhuriyeti Vatandaşlarının Türkiye’de Bulunan Taşınmazlarına İlişkin Bazı Sorunlar ve Tespitler*, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, İstanbul 2007, s. 392.

⁷³ Gözübüyük, A. Şeref / Gölcüklü, Feyyaz: *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Uygulaması*, B. 8, Ankara 2009, s. 418.

⁷⁴ Tatar, Onur: *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Mülkiyet Hakkı*, Ankara 2003, s. 8.

⁷⁵ Dinç, s. 134.

ehliyeti gibi ayrımlara gidilmemiş ve rüşt, temyiz kudreti gibi hiçbir şart aranmamıştır⁷⁶. Ayrıca AİHS’de siyasal haklar dışında vatandaş ve yabancı eşit kabul edildiğinden, yabancıların da vatandaşlar gibi mülkiyet hakları korunmuştur⁷⁷. Aynı şekilde kişi topluluklarının da dava açabileceği Sözleşme’nin 34. maddesinde açıkça öngörülmüştür. Buna göre, Sözleşmeye taraf olan devletlerden birinin, mülkiyet hakkına müdahale ettiği gerekçesiyle kişi topluluğu dava açabilecektir⁷⁸.

Gerçek kişiler gibi tüzel kişilerin de mülkiyet hakkının korunacağı Ek Protokol’ün birinci maddesinde düzenlenmiştir. Böylelikle, AİHS uyarınca mülkiyet hakkının öznesi gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilecektir.

1.1.2.1.1.6.3 Mülkiyet Hakkının Korunması

Devletlerin gerçekleştirmek zorunda oldukları pozitif ve negatif yükümlülükler bulunmaktadır. Pozitif yükümlülüklerde devlet aktif olmak ve söz konusu yükümlülükleri gerçekleştirmek için gereken tüm tedbirleri almak zorundadır. Negatif yükümlülüklerde ise devletin söz konusu hakka müdahale etmemesi ve saygı göstermesi gerekmektedir. Mülkiyet hakkı, devletin müdahale etmemesi ve saygı göstermesi gereken negatif bir yükümlülüğüdür⁷⁹. Mülkiyet hakkı kural olarak devletin negatif bir yükümlülüğü olmakla birlikte AİHM tarafından devletin bu konudaki pozitif yükümlülüklerinden de bahsedilmiştir. Nitekim *Öneryıldız ve Diğerleri & Türkiye davasında*⁸⁰ mahkeme; “mülkiyet hakkının gerçekten ve etkili bir şekilde kullanılabilmesi, devletin sadece müdahale etmekten kaçınmasına bağlanamaz. Özellikle başvurucunun yetkililerden meşru beklentisinin olduğu tedbirler ile maliki olduğu şeyden etkili bir biçimde yararlanabilmesi arasında doğrudan bir bağ bulunduğu durumlarda, pozitif koruma tedbirleri alınmasını da gerektirebilir⁸¹” ifadesini kullanarak, devletin mülkiyet hakkı konusunda pozitif yükümlülüklerinin de olduğunu vurgulamıştır.

AİHM’nin mülkiyet hakkının korunması bakımından önüne gelen davalarda kullandığı bir analiz yöntemi vardır. Buna doktrinde üç kural analizi denilmektedir⁸². AİHM, *Sporrong ve Lönnroth / İsveç 1982-1984 davasında*⁸³ üç kuralın genel olarak ölçütlerini ortaya

⁷⁶ Gemalmaz, s. 33; Şimşek (Mülkiyet), s. 672 vd.

⁷⁷ Gemalmaz, s. 34-35.

⁷⁸ Şimşek (Mülkiyet), s. 674.

⁷⁹ Bulut, Burcu: *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Çerçevesinde Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması Esasları*, Leges Hukuk Dergisi, 2012, Y. 3, S. 33, s. 17 vd.

⁸⁰ <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-67614> (Erişim tarihi: 11.10.2013).

⁸¹ Bulut, s. 18’den naklen.

⁸² Ayrıntılı bilgi için bkz. Şimşek, Suat: *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi*, Sayıştay Dergisi, 2013, S. 88 (Üç Kural Analizi).

⁸³ <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57580> (Erişim tarihi: 11.10.2013).

koymuştur⁸⁴. Buna göre, 1 Nolu Protokol'ün birinci maddesi üç belirgin kuraldan oluşmaktadır. Genel nitelikteki birinci kural, mal ve mülkün dokunulmazlığı ilkesidir. İkinci kural, mülkiyetinden yoksun bırakılma koşulları, üçüncü kural ise devletlerin kamu yararı ve genel çıkarlar doğrultusunda yasal yol ve yöntemlerle mülkiyet hakkını sınırlandırma, kullanımını denetleme ve yönlendirme yetkileridir⁸⁵.

Birinci kural, genel anlamda mülkiyet haklarına saygı şeklinde isimlendirilirken, ikinci kural mülkiyet hakkına müdahale edilmesinin şartları, üçüncü kural ise mülkiyet hakkı konusunda devletin yetkisi olarak ifade edilmektedir⁸⁶.

1.1.2.1.1.6.4 Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması

Ek Protokol'ün birinci maddesine göre mülkiyet hakkı, sınırlandırılması mümkün olan bir hak olup bazı nedenlerle sınırlandırılabilir. Bu nedenler, kamu yararı, vergi ve benzeri katkılar ile para cezalarının ödenmesi ve mülkiyet hakkının toplum yararına kullanımının sağlanmasıdır⁸⁷.

AIHS gereğince mülkiyet hakkının sınırlandırılma nedenlerinin başında *kamu yararı* gelmektedir. Kamu yararı kavramının net olarak tanımının yapılması güç olmakla birlikte bu kavram, bir ülkede yaşamını sürdürmekte olan toplumun ortak yaşamı ile ilgili menfaatleri olarak tanımlanabilir⁸⁸. AIHM tarafından *sosyal ve ekonomik politikalar, ulusal güvenlik, tarihi ve kültürel varlıkların korunması, tabiatın ve çevrenin korunması, ülkenin ekonomik çıkarlarının korunması, tarımda verimliliğin arttırılması, planlı şehirleşme, suçla mücadele, ahlakın korunması, vergilerin ve para cezalarının tahsilinin sağlanması, ticari hayatın korunması* gibi durumlar kamu yararının kapsamına dâhil edilmektedir⁸⁹.

AIHS'ye göre mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının nedenlerinden bir diğeri de *vergi ve benzeri katkılar ile para cezalarının ödenmesinin sağlanmasıdır*. Buna göre devletin en önemli geliri olan vergiler ile çeşitli resim, harç ve para cezaları gibi devlet gelirlerinin ödenmesini sağlamak amacıyla mülkiyet hakkı sınırlandırılabilir⁹⁰.

AIHS'de mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına ilişkin olarak temel nedenlerden sonuncusu, *mülkiyet hakkının toplum yararına kullanımının sağlanmasıdır*. Buna göre, devlet toplum yararına olarak çeşitli kanunlar çıkarmak suretiyle bireysel mülkiyette olan mallar

⁸⁴ Dinç, 146.

⁸⁵ Dinç, s. 146.

⁸⁶ Şimşek (Üç Kural Analizi), s. 29.

⁸⁷ Şimşek, s. 772-773.

⁸⁸ Levi, s. 43.

⁸⁹ Şimşek (Mülkiyet), s. 725-730.

⁹⁰ Şimşek (Mülkiyet), s. 742.

hakkında çeşitli tedbirler alabilir. Ülkeye kaçak olarak sokulan mallara el konulması, suçta kullanılan malların müsadere edilmesi bu kapsamda değerlendirilebilir⁹¹.

1.1.2.1.2 Anayasalarda Mülkiyet Hakkı

1.1.2.1.2.1 Osmanlı Dönemi

Osmanlı Devleti'nde, 1876 tarihli Kanun-i Esasi'de mülkiyet hakkına yer verilmiştir. Kanun-i Esasi'nin 21. maddesinde, *“herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir. Menafi umumiye için lüzüm-u sabit olmadıkça ve kanunu mucibince değer bahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz”* ifadesi ile herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu, kişinin yasalara uygun bir şekilde edindiği mal ve mülke kamu yararı olmadıkça, kanun öngörmedikçe ve söz konusu mülkün değeri ödenmedikçe müdahale edilemeyeceği öngörülmüştür. Böylelikle olası bir kamulaştırmanın nasıl yapılacağı genel hatları ile düzenlenmiştir⁹².

1876 Anayasası 1909 yılında değişikliklerle birlikte tekrar yürürlüğe konulmuş; ancak mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır⁹³.

1.1.2.1.2.2 Cumhuriyet Dönemi

1.1.2.1.2.2.1 1921 Anayasası

1921 Anayasası her ne kadar mülkiyet hakkına ilişkin herhangi bir hüküm içermemekte⁹⁴ ise de, doktrinde 1876 tarihli Kanun-i Esasi'de yer alan mülkiyete ilişkin hükümlerin aynı şekliyle bu dönemde de geçerli olduğu ileri sürülmüştür⁹⁵.

1.1.2.1.2.2.2 1924 Anayasası

1924 Anayasası'nın 70. maddesinde, *“şahsi mazuniyet, vicdan tefekkür, kelam, neşir, seyyahat, akid, sayı amel, temellük ve tasarruf, içtima, cemiyet, şirket hak ve hürriyetleri Türklerin tâbii hukukundandır”* denilmiştir. Bu hüküm mülkiyet hakkının sadece vatandaşlara tanınıp yabancılara tanınmadığı anlamına gelmez. Anayasa koyucu mülkiyet hakkını Türk vatandaşları için anayasal güvence altına almıştır. Kanun koyucu, 1924 Anayasası'nın çizdiği sınırlar dâhilinde yabancılara mülkiyet hakkını bahsedebilecektir⁹⁶.

⁹¹ Şimşek (Mülkiyet), s. 743.

⁹² Örücü, s. 22.

⁹³ Güriz, s. 160.

⁹⁴ TBMM, 1921 Anayasası'nın Kurtuluş Savaşı sırasında kabul edildiğini, bu Anayasa'nın geçici bir nitelik taşıdığını bu nedenle mülkiyet hakkı ile ilgili bir hüküm içermemesinin doğal olduğunu açıklamıştır: Güriz, s. 160.

⁹⁵ Tunaya, Tarık Zafer: Siyasi Müesseseler ve Anayasa Hukuku, İstanbul 1975, s. 333.

⁹⁶ Ertaş, Şeref: Osmanlı'da Mülkiyet, Yaşama ve İnanç Özgürlüğü, Prof. Dr. İrfan Baştuğ Armağanı, Ankara 2001, s. 66; Sargın (Taşınmaz), s. 52.

1924 Anayasasının 68. maddesine göre, “*hukuku tabiyeden olan hürriyetin herkes için hududu başkalarının hürriyetidir. Bu hudut ancak kanun marifetiyle tespit ve tayin edilir*”. Bu hükümle hakların dolayısıyla mülkiyet hakkının ancak kanunla sınırlandırılabilceğı belirtilmiştir⁹⁷.

1.1.2.1.2.2.3 1961 Anayasası

1961 Anayasası’nın *Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler* başlığını taşıyan üçüncü bölümünde yer alan 36. maddesine göre “*herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir ve bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir*”⁹⁸. 1961 Anayasası’nın bu hükmünden yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda eşitlik sisteminin benimsendiğı sonucuna ulaşılır. Nitekim Anayasa’nın *Yabancıların Durumu* başlığını taşıyan 13. maddesine göre temel hak ve hürriyetler yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak, kanunla sınırlandırılabilir.

1.1.2.1.2.2.4 1982 Anayasası

1982 Anayasası’ndaki mülkiyet hakkına ilişkin hükümler 1961 Anayasası ile benzerlik gösterir. Anayasa’nın *Mülkiyet Hakkı* başlığını taşıyan 35. maddesine göre, “*herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*.” Bu hükümle, mülkiyet ve miras hakkının varlığı ve dolayısıyla bu hakların korunması ilkesi benimsenmiştir⁹⁹.

Yabancıların durumu başlığını taşıyan 16. maddesine göre, “*temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlandırılabilir*”.

Anayasamızın 35. maddesi ile 16. maddesi birlikte değerlendirildiğinde Türk hukukunda mülkiyet hakkı konusunda eşitlik-genellik ilkesinin benimsendiğı sonucuna ulaşılır. Yabancıların mülkiyet hakkı konusunda bir sınırlama yapılacaksa bunun ancak kamu yararı amacı ile milletlerarası hukuka uygun olarak ve kanunla mümkün olacağı açıktır.

1982 Anayasası’nda mülkiyet hakkını sınırlayan bazı hükümler bulunmaktadır. Örneğin, Anayasa’nın 43. maddesine göre, kısıyılardan yararlanma konusunda sınırlamalar yapılabilir. Ayrıca kamulaştırmayı düzenleyen 46. madde¹⁰⁰, devletleştirme işlemleri

⁹⁷ Şimşek (Mülkiyet), s. 265.

⁹⁸ Madde gerekçesinde mülkiyet hakkının sınırsız bir şekilde kullanılamayacağından bahsedilmiştir. Buna göre; “*artık mülkiyet hakkı Roma Hukukundaki anlamda ferdin toplumsal menfaatini dahi hesaba katmaksızın istediğı gibi kullanabileceğı bir hak, hudutsuz bir hürriyet niteliğı taşımamaktadır. Batı medeniyetinin öncüleri olan kolektif iktisat temayüllerinden çok uzak bulunan memleketlerde ve hatta eski hukukumuzda dahi mülkiyet anlayışı mülkiyetin aynı zamanda sosyal karaktere sahip bir hak olduğu yolundadır*”.

⁹⁹ Güriz, s. 161.

¹⁰⁰ 1982 Anayasası’nın bu maddesine göre, “*devlet ve kamu tüzelskileri; kamu yararının gerektirdiğı hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir*

hakkındaki 47. madde¹⁰¹ ve ormanların korunmasını düzenleyen 169. madde¹⁰² mülkiyet hakkının sınırlanmasına verilebilecek diğer örneklerdir¹⁰³.

1.1.2.2 Türleri

Mülkiyet hakkı, taşınır mal ve taşınmaz mal mülkiyeti olmak üzere iki temel başlıkta incelenebilir.

1.1.2.2.1 Taşınır Mülkiyeti

Taşınır malların mülkiyeti teslimle geçtiğinden ve mülkiyetin nakli için kayıt ve sicil tutulmasına gerek olmadığından bu konuda yabancılar için bir sınırlamanın getirilmesi mümkün değildir. Yabancılar ile vatandaşlar arasında taşınır mülkiyeti edinme konusunda kural olarak bir fark bulunmamaktadır¹⁰⁴. Yabancılar da vatandaşlar gibi Türk Medeni Kanun'unun taşınır mülkiyeti hükümlerine göre, taşınır mallar üzerinde tasarrufta bulunabilirler. Taşınır malların miras yoluyla yabancılar intikal etmesinde de herhangi bir engel söz konusu değildir. Yabancılar Türk vatandaşları gibi miras yoluyla taşınır mallara sahip olabilirler¹⁰⁵.

Taşınır mal edinme konusunda vatandaş-yabancı ayrımı bulunmamaktadır; ayrıca çalışmamızın konusu yabancıların taşınmaz mal edinmeleridir. Bu nedenle yabancıların taşınır mal edinmeleri çalışmamızın kapsamı dışında bırakılmıştır.

1.1.2.2.2 Taşınmaz Mülkiyeti

Dünya üzerinde sabit olan ve bir yerden başka bir yere taşınma imkânı olmayan şeylere taşınmaz denir¹⁰⁶. Medeni Kanun'da taşınmaz mülkiyetinin konusu 704 ilâ 761. maddeler arasında ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu maddelerde taşınmaz mülkiyetinin konusu,

kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir...

¹⁰¹ 1982 Anayasası'nın bu maddesine göre, “*kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir. Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir...*”

¹⁰² 1982 Anayasası'nın bu maddesine göre, “*devlet ormanlarının mülkiyeti devrolunamaz. Devlet ormanları kanuna göre, Devletçe yönetilir ve işletilir. Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz...*”

¹⁰³ Şimşek (Mülkiyet), s. 267.

¹⁰⁴ Kural olarak taşınır mülkiyeti edinmede vatandaş ile yabancı gerçek kişiler veya tüzel kişiler arasında bir fark yoktur. Ancak bu kuralın bazı istisnaları bulunmaktadır. Örneğin 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu'na göre yabancıların taşınır mallar üzerinde de mülkiyet hakkı sınırlandırılabilir. Taşınır mal niteliğinde olan deniz ve hava gemileri üzerindeki mülkiyet hakkı ETTK m. 823 vd. maddelerine göre sadece Türk vatandaşlarına hasredilmişti. 403 sayılı mülga TVK'ya göre vatandaşlıktan ıskat edilenlerin taşınır malları da tasfiye edilmiştir: Göger (Yabancılar), s. 102.

¹⁰⁵ Özdemir, Şükrü: Açıklamalı Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mülk Edinmeleri, Ankara 1986, s. 604.

¹⁰⁶ Güriz, s. 161.

kazanılış şekli, kapsamı, bu haktan doğan ödevler ve taşınmaz malikinin sorumluluğu ile ilgili hükümler yer almaktadır¹⁰⁷.

1.1.2.2.2.1 Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu

Medeni Kanun'un 704. maddesine göre, taşınmaz mülkiyetinin konusunu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturur.

1.1.2.2.2.1.1 Arazi

Arazi; sınırları belirtilerek diğer toprak parçalarından ayrılan, bağımsız bir eşya haline gelen üç boyutlu toprak parçasıdır¹⁰⁸. Arazide en önemli unsur sınırlandırılmadır. Arazinin eşya niteliğini alabilmesi için toprak yüzeyinin sınırlandırılması yoluyla belirlilik ve bütünlük kazanması gerekmektedir¹⁰⁹. Ancak arazi sınırlarının ölçme ve işaretleme yoluyla belirlenmiş olması zorunlu değildir, belirlenebilir olması yeterlidir¹¹⁰.

Özel mülkiyete konu olabilen arazi, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilerek medeni hukuk bakımından taşınmaz mal halini alır ve arazi hakkında taşınmaz mallara ilişkin hükümler uygulanır¹¹¹.

Medeni Kanun'un 684 ve 718. maddelerine göre, arazi mülkiyeti, o arazinin bütünleyici parçalarını da kapsamaktadır. Bu nedenle arazideki tüm yapılar, bitkiler ve kaynaklar arazi mülkiyetine dâhildir. Kat mülkiyetine tâbi bölümler ise bu kuralın istisnasını oluşturmaktadır.

1.1.2.2.2.1.2 Bağımsız ve Sürekli Nitelikteki Ayni Haklar

İktisadi ve sosyal nedenlerle bazı irtifak haklarının piyasada tedavülünü sağlamak ve daha büyük ekonomik değerler kazandırmak amacıyla kanun koyucu bu hakların tapu siciline kaydedilerek taşınmaz sayılmasını öngörmüştür¹¹². Bu haklar, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya işlenir ve böylelikle taşınmaz hükümlerine tâbi olurlar¹¹³. Bir hakkın bağımsız ve sürekli nitelikte bir hak olup tapu siciline kaydedilebilmesi için aşağıda belirtilen şartlar gereklidir.

- Bir irtifak hakkı bulunmalıdır. İrtifak hakkı özel mülkiyete tâbi bir taşınmaz üzerinde kurulabileceği gibi, kamu malı üzerinde de kurulabilir. İrtifak hakları dışında kalan

¹⁰⁷ Akipek / Akıntürk, s. 455; Ertaş, s. 257.

¹⁰⁸ Akipek / Akıntürk, s. 457

¹⁰⁹ Sirmen, s. 158.

¹¹⁰ Sirmen, s. 158.

¹¹¹ Akipek / Akıntürk, s. 457.

¹¹² Ertaş, s. 106; Oğuzman / Seliçi / Özdemir, 139.

¹¹³ Tekinay, s. 188.

sınırlı aynı haklar, örneğin taşınmaz yükü bağımsız ve sürekli nitelikte bir hak olarak kaydedilemez¹¹⁴.

➤ İrtifak hakkı, sürekli nitelikte olmalıdır. Medeni Kanun'un 998. maddesine göre, süreklilik koşulunun gerçekleşebilmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir. Tapu Sicil Tüzüğü'nün¹¹⁵ 10. maddesinde süresiz veya en az otuz yıl süreli olmak şartı aynen tekrarlanmıştır.

➤ İrtifak hakkı, bağımsız nitelikte olmalıdır. Bir irtifak hakkının bağımsız nitelikte olması, münhasıran belli bir şahıs veya taşınmaz lehine tesis edilmemiş olması demektir. İrtifak hakkı belli bir kişi lehine tesis edilmişse ve o şahsın kişiliğine bağlı ise bağımsız nitelikte değildir¹¹⁶. İrtifak hakkının devredilmesi mümkün değilse bağımsızlık niteliği gerçekleşmez. İntifa ve oturma hakkı devredilemediklerinden bağımsız ve sürekli nitelikte değildir. Kişiye bağlı irtifak haklarından üst hakkı ve kaynak irtifakının durumu özellik arz etmektedir. Bu haklar kural olarak devredilebilirler. Ancak Medeni Kanun'un 826 ve 837. maddelerine göre sözleşme ile devredilemeyecekleri kararlaştırılabilir. Üst hakkı ve kaynak irtifakının devredilemeyeceği kararlaştırılmamışsa bunların bağımsız nitelikte olduğu kabul edilir¹¹⁷.

➤ İrtifak hakkı sahibi tescil talebinde bulunmalıdır. Tapu memuru bağımsız ve sürekli nitelikteki bir hak için re'sen bir sayfa açamaz, hak sahibinin yazılı bir talepte bulunması gereklidir¹¹⁸. Bu irtifak hakkına bağımsız bir sayfa açılmasından, hakkın yükletildiği taşınmazın maliki veya bu taşınmaz üzerinde diğer hak sahipleri zarar görmezler. Bu yüzden bu kişilerin rızalarına ihtiyaç yoktur¹¹⁹.

1.1.2.2.1.3 Kat Mülkiyetine Kayıtlı Bağımsız Bölümler

Medeni Kanun'un 998. maddesine göre, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir. Bu maddede kastedilen özel kanun, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'dur¹²⁰.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13. maddesine göre, ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmak istenmesi hâlinde ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine *'bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir'* ibaresi yazılır. Kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilir. Bu sayfada o bölüme ait arsa payı ve ana taşınmazın kayıtlı bulunduğu genel

¹¹⁴ Tekinay, s. 190; Oğuzman / Seliçi / Özdemir, 139.

¹¹⁵ RG:7.6.1994-21953.

¹¹⁶ Ertaş, s. 106.

¹¹⁷ Oğuzman / Seliçi / Özdemir, s. 140; Ertaş, s. 106.

¹¹⁸ Oğuzman / Seliçi / Özdemir, s. 141.

¹¹⁹ Oğuzman / Seliçi / Özdemir, s. 141.

¹²⁰ RG: 23.6.1965-12038.

kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir. Ana taşınmazın bulunduğu genel kütük sayfasına ise bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle kütükler arasında bağlantı kurulur (KMK m. 13 / II).

Yine aynı maddeye göre, kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliğini haiz olur ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır (KMK m. 13 / IV).

1.1.2.2.2.2 Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasının Yolları

1.1.2.2.2.2.1 Aslen Kazanma-Devren Kazanma

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması aslen veya devren olabilir. Mülkiyet bir başkasının hakkına dayanmaksızın ondan bağımsız olarak kazanılıyorsa aslen kazanma; mülkiyet bir kişiden diğerine geçerek kazanılıyorsa devren kazanma söz konusu olur¹²¹.

Aslen kazanma ile birlikte, kazananın şahsında yepyeni bir mülkiyet hakkı doğar. Bu durumda önceden mevcut olan bir mülkiyet hakkının geçişi söz konusu değildir. Bu nedenle, aslen kazanmada halefiyet yoktur¹²². Aslen kazanmanın en doğal şekli işgal veya yeni bir arazinin oluşması halidir. Bu durumlarda o ana kadar hiç kimsenin mülkiyetinde bulunmayan sahipsiz bir eşya üzerinde mülkiyet kurulmaktadır¹²³. Kazandırıcı zamanaşımı (MK m. 712-713), cebri icra (MK m. 705 / II), kamulaştırma (MK m. 705 / II) ve taşınmaz mülkiyetinin kazanılması diğer asli kazanma yollarından bazılarıdır¹²⁴.

Devren kazanmada ise mülkiyet, önceki malikin mülkiyet hakkına dayanılarak kazanılır ve bu durumda mülkiyet el değiştirir. Devren kazanma, cüz'i halefiyet veya külli halefiyet şeklinde olur. Bir başka deyişle, mülkiyetin kazanılması ya hukuki işlemle ya da miras yolu ile olur¹²⁵.

1.1.2.2.2.2.2 Tescille Kazanma-Tescilsiz Kazanma

Taşınmaz mülkiyeti aslen de kazanılsa devren de kazanılsa mülkiyetin kazanılması ya tescilden önce ya da tescil ile gerçekleşir¹²⁶. Tapuya kayıtlı olan taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının kazanılması için kural olarak tapu kütüğüne tescil yapılması zorunludur. Ancak hukuk düzeninin öngördüğü istisnai hallerde mülkiyetin kazanılması tescilden önce

¹²¹ Sirmen, s. 337.

¹²² Akipek / Akıntürk, s. 461.

¹²³ Akipek / Akıntürk, s. 461.

¹²⁴ Ayan (Mülkiyet), s. 124; Ertaş, s. 258; Eren, s. 198; Sirmen, s. 337; Tekinay, s. 445-446; Oğuzman / Seliçi / Özdemir, s. 286.

¹²⁵ Oğuzman / Seliçi / Özdemir, s. 286; Ayan (Mülkiyet), s. 124.

¹²⁶ Sirmen, s. 338.

olabilir¹²⁷. Medeni Kanun'un 705. maddesine göre, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda sayılan diğer hâllerde¹²⁸ mülkiyet tescilden önce kazanılır. Bu hâllerde her ne kadar mülkiyet tescilden önce kazanılmış olsa da malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

1.1.2.2.2.3 Zamanaşımı Yoluyla Kazanma

Mülkiyet hakkı ayni haktır ve bu yüzden zamanaşımına uğramaz. Başka bir anlatımla, mülkiyet hakkı sahibi eşyasını belli bir süre kullanmadığı için mülkiyet hakkını kaybetmez. Ancak Türk Medeni Kanunu taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında bu kurala bir istisna getirmiştir. Medeni Kanun'un kazandırıcı zamanaşımı başlığını taşıyan 712 ve 713. maddelerinde belirli şartların gerçekleşmesi kaydıyla belirli sürelerle bir taşınmaza zilyet olan kişilerin söz konusu taşınmazların mülkiyetini kazanabilecekleri belirtilmiştir¹²⁹.

Taşınmaz mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılmasında malik, eşya üzerindeki mülkiyet hakkını belirli bir süre kullanmaması nedeniyle kaybetmemektedir. Zilyet belirli özellikleri haiz bir taşınmaz malın mülkiyetini, hukuk düzeninin öngördüğü şartları gerçekleştirerek kazanmaktadır. Zira belirli bir süre taşınmaz malın kullanılmaması mülkiyet hakkına hâlel getirmez¹³⁰.

Medeni Kanun'da olağan zamanaşımı ve olağanüstü zamanaşımı olmak üzere iki tür zamanaşımı yoluyla kazanma hâli düzenlenmiştir.

1.1.2.2.2.3.1 Olağan Zamanaşımı Yoluyla

Türk Medeni Kanun'unun 712. maddesine göre, *“geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapu kütüğüne malik olarak yazılan kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle ve iyiniyetle sürdürürse, onun bu yolla kazanmış olduğu mülkiyet hakkına itiraz edilemez.”*

Olağan zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkını kazanabilmek için her şeyden önce olağan zamanaşımı yoluyla kazanmaya elverişli bir taşınmazın bulunması gerekmektedir. Bunun için özel mülkiyete konu teşkil edebilen tapulu bir taşınmazın olması gerekir. Ayrıca tapu sicilinde yolsuz bir tescilin olması, taşınmaza malik sıfatıyla davasız ve aralıksız olarak on yıl süreyle zilyet olunması ve zilyetin de iyiniyetli olması gerekmektedir¹³¹.

¹²⁷ Ayan (Mülkiyet), s. 125.

¹²⁸ Tescil olmadan kazanma istisnai nitelik teşkil eder ve sadece kanunda öngörülen hallerde gerçekleşir. Bu yüzden tescilsiz kazanma hallerinde sınırlı sayı ilkesi geçerlidir: Ertaş, s. 259.

¹²⁹ Akipek / Akıntürk, s. 481; Ayan (Mülkiyet), s. 205.

¹³⁰ Ayan (Mülkiyet), s. 205-206.

¹³¹ Ayan (Mülkiyet), s. 206 vd.

Olağan zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması bir aslen kazanma çeşidi olup, Medeni Kanun'un 712. maddesinde sayılan şartların gerçekleşmesi ile birlikte taşınmaz mülkiyeti yolsuz tescilin ilk yapıldığı tarihten itibaren geçerli olmaktadır¹³².

1.1.2.2.2.3.2 Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla

Türk Medeni Kanun'unun 713. maddesine göre *“tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir. Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir”*.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkını kazanabilmek için¹³³ tapu kütüğüne kayıtlı olmayan veya maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan bir taşınmazın olması ve söz konusu taşınmazı malik sıfatıyla davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle malik sıfatıyla zilyetlik altında bulundurulması gerekmektedir¹³⁴.

Medeni Kanun'un 713. maddesine göre, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması bir aslen kazanma çeşidi olup, mülkiyet yukarıda sayılan şartların gerçekleştiği andan itibaren kazanılır.

1.1.2.2.2.3 Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı

Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı, malikin mülkiyet hakkından dolayı sahip olduğu yetkilerin yer bakımından nasıl sınırlandırılacağını ifade eder¹³⁵. Türk Medeni Kanun'unun 718 ve devamı maddelerinde taşınmaz mülkiyetinin kapsamına değinilmiştir. 718. maddeye göre *“arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.”* Görüldüğü gibi bu madde sadece arazileri kapsar şekilde düzenlenmiştir. Maddede bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu

¹³² Ayan (Mülkiyet), s. 212.

¹³³ Ayrıntılı bilgi için bkz.: Akipek / Şebnem: Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması, Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri, Ankara 2010, s. 617 vd.

¹³⁴ 5683 sayılı Yabancıların Türkiye’de İkamet ve Seyahatleri Hakkında Kanun’a (YİSHK) göre yabancılar Türkiye’de kısa sürelerle kalabilir. Ancak yabancı ikamet tezkeresi aldıktan sonra belli sürelerde oturma iznini uzatarak daha uzun sürelerle kalabilir. Dolayısıyla yabancıların yirmi yıl gibi uzun sürelerle bir taşınmaza aralıksız olarak zilyet kalabilmesi zor olabilir. Fakat bir yabancı bir Türk vatandaşından devir aldığı taşınmazın tescilini isteyebileceği gibi, MK m. 996 uyarınca da ekleme zilyetlikten yararlanabilir. Dolayısıyla YİSHK kazandırıcı zamanaşımı yoluyla gayrimenkul edinme müessesine engel teşkil etmemektedir: **Düzceer, (Zamanaşımı)**, s. 287.

¹³⁵ Akipek / Akıntürk, s. 509.

olan bağımsız bölümlerden bahsedilmemiştir. Bağımsız ve sürekli haklar üzerindeki mülkiyet hakkının kapsamı, taşınmazın konusu olan irtifak hakkının tapu kütüğünde gösterilmiş olan içeriğine göre tespit edilecektir. Buna karşın, kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkının kapsamı Medeni Kanun hükümleri ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerince belirlenecektir¹³⁶.

Taşınmaz mülkiyetinin kapsamı yatay, dikey ve madde yönünden kapsam olmak üzere üç bölümde ele alınabilir.

Taşınmaz mülkiyetinin yatay kapsamını, kadastrosu yapılmış yerlerde ve kadastrosu yapılmamış yerlerde ayrı ayrı incelemek gerekir. Kadastrosu yapılmış yerlerde arazinin yatay kapsamı tapu plânları ve arz üzerindeki sınır işaretleriyle belirlenir. Kadastrosu yapılmamış tapulu taşınmazlarda ise sınırların nasıl belirleneceğine dair Medeni Kanun'da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır¹³⁷.

Taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamı ise mülkiyet hakkının taşınmaz malın altındaki ve üstündeki alanları ne ölçüde kapsayıp kapsamayacağına ilişkindir. Medeni Kanun'un 718. maddesine göre, *“arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar.”* Görüldüğü gibi Medeni Kanun'un taşınmaz mal mülkiyetinin dikey kapsamını *hukuki yarar* kriteri ile sınırlandırmıştır. Hukuki yarar olduğu sürece bu sınır genişletilebilecektir.

Taşınmaz mülkiyetinin madde yönünden kapsamı ise arazinin dikey sınırları içerisinde yer almakta olan şeylerden hangilerinin mülkiyet hakkının kapsamı içerisinde bulunduğudur¹³⁸. Bunlar ise arazideki yapıları (inşa olunan şeyler), arazi üzerindeki dikili olan şeyleri (bitkileri) ve arazideki kaynakları kapsamaktadır¹³⁹.

1.2 Bazı Ülke Düzenlemelerinde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri

1.2.1 Bazı Avrupa Ülkeleri

Almanya: Almanya'da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda hiçbir sınırlama bulunmamaktadır. Alman Medeni Kanunu'nda taşınmaz mal edinme konusunda vatandaşlar ile yabancılar arasında bir ayırım yapılmamıştır. Almanya'da birçok AB üyesi devletin aksine AB ülkesi vatandaşları ile AB üyesi olmayan ülkelerin vatandaşları arasında taşınmaz mal edinme konusunda bir farklılık bulunmamaktadır. Özetle,

¹³⁶ Akipek / Akıntürk, s. 509; Ayan (Mülkiyet), s. 241.

¹³⁷ Ertaş, s. 338.

¹³⁸ Ertaş, s. 344.

¹³⁹ Öztan, s. 813.

yabancı gerçek ve tüzel kişiler Almanya’da hiçbir sınırlama ve kısıtlamaya tabi tutulmadan taşınmaz mal edinebilirler¹⁴⁰.

Avusturya: Avusturya federal bir devlet olup dokuz eyaletten oluşmaktadır. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri kural olarak bu eyaletlerdeki Toprak Devir Kurumlarından izin alındıktan sonra gerçekleşir. AB vatandaşları ve Avrupa Ekonomik Alanı üyesi devletlerin vatandaşları ve tüzel kişileri Avusturya tabiiyetinde kabul edilirler ve taşınmaz mal edinme konusunda kısıtlamalara tabi tutulmazlar. Öte yandan Avusturya’da bazı belediye sınırları içerisinde *korunmuş bölge* olarak tabir edilen alanlar bulunmaktadır. Bu bölgelerde Avusturya vatandaşları dahi ikinci konut olarak kullanmak amacıyla taşınmaz mal edinmeleri hâlinde Toprak Devir Kurumundan izin almalıdır¹⁴¹.

Bulgaristan: Bulgaristan’da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sadece bina mülkiyeti edinebilmeleri kabul edilmiş, arsa satın almaları kural olarak yasaklanmıştır. Arsa mülkiyeti edinmek isteyen yabancı gerçek kişiler kanuni prosedürü yerine getirmeli ve arsayı satın aldıktan sonra da üç yıl içinde bir Bulgar vatandaşına devretmelidir. Yabancı tüzel kişilerin arsa edinebilmeleri için Bulgaristan’da kayıtlı olmaları gerekmektedir. Öte yandan AB süreci ile birlikte Bulgaristan’da 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren AB vatandaşlarının tarımsal alanlar ve ormanlar dışında serbestçe taşınmaz mal edinmeleri kabul edilmiştir¹⁴².

Danimarka: Danimarka’da yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinebilmeleri için kural olarak sürekli oturma iznine sahip olmaları gerekmektedir. Yazlık veya ikinci bir ev olarak kullanılmaması koşuluyla yabancı gerçek kişi, beş yıldır Danimarka’da ikamet etmek koşuluyla taşınmaz mal edinebilir. Danimarka dışında yaşayan yabancılara yazlık ev edinme hakkı tanınmamıştır. Bu kısıtlamalar AB vatandaşları için de geçerlidir. Yabancı, bu şartları taşııyorsa ancak Adalet Bakanlığı’ndan izin almak ve edindiği taşınmaz malı asıl mesken olarak kullanmak koşuluyla taşınmaz mal edinebilir¹⁴³.

Finlandiya: Finlandiya’da kural olarak yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ancak özerk bir bölgede yabancıların taşınmaz mal

¹⁴⁰ Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler İle Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinmelerine İlişkin İnceleme Raporu, Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu, T. 6.2.2006, S. 2006/1, İkinci Bölüm, Üçüncü Kısım; **Junghanel, Peter, / Muscheter, Liane:** The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 140; **Mutlu, Levent:** *Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye*, TBBD, 2005, S. 59, s. 271.

¹⁴¹ **Madl, Peter / Lagler, Michael / Langwallner, Ulrike:** International Real Estate Handbook (**Editor: Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 99.

¹⁴² CDDK Raporu, İkinci Bölüm, Üçüncü Kısım.

¹⁴³ **Mutlu,** s. 269; **Turgut, Pınar:** *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi Sorunu Çerçevesinde İntifa, Oturma ve Üst Hakkının Hak Sahibine Verdiği Yetkilerin Mülkiyet Hakkının Hak Sahibine Verdiği Yetkilere Alternatif Olup Olamayacağı Sorunu*, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2006, C.1, S.1, s. 388; **Fendoğlu, Hasan Tahsin:** *Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı*, Ankara 2008, s. 63; RG: 26.4.2005-25797, Anayasa Mahkemesi Kararı, T. 14.3.2005, E. 2003 / 70, K. 2005 / 14.

edinebilmeleri için ikamet izni almaları gerekmektedir¹⁴⁴. Ayrıca, *Aland Adaları* bölgesinde AB vatandaşı olup olmadığı önem taşımaksızın yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri sınırlandırılmıştır¹⁴⁵.

Fransa: Fransa’da yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin özel kısıtlamalar bulunmamaktadır ve taşınmaz mal edinme konusunda yabancılar ile Fransız vatandaşları eşit kabul edilmişlerdir¹⁴⁶.

Hırvatistan: Hırvatistan AB Düzenleme ve Ortaklık Antlaşması’nı (*EU Stabilization and Association Agreement*) imzalayarak AB vatandaşlarını taşınmaz mal edinme konusunda Hırvatistan vatandaşları ile eşit tutmuştur. AB üyesi olmayan ülke vatandaşlarının Hırvatistan’da taşınmaz mal edinmeleri konusunda karşılıklılık ve izin sistemi benimsenmiştir. İzin vermeye yetkili makam Dışişleri Bakanlığı’dır. Ancak karşılıklılık veya izin koşulu gerçekleşse dahi yabancı gerçek ve tüzel kişiler tarımsal alanlarda ve koruma bölgelerinde taşınmaz mal edinemezler. Bu alanlarda yabancılara miras kalması durumunda ise taşınmazların mülkiyeti yabancıya geçmez, yabancı sadece taşınmazın bedelini almaya hak kazanır¹⁴⁷.

İngiltere: İngiltere’de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin AB üyesi ülke tabiiyetinde olup olmadığına bakılmaksızın taşınmaz mal edinmeleri serbesttir¹⁴⁸. Ancak İngiliz vatandaşları da dâhil olmak üzere, yabancılar kraliyet ailesine ait mülklerde, askeri alanlarda, ulusal park ve bahçelerde taşınmaz mal edinme konusunda kısıtlamalarla karşılaşabilmektedir¹⁴⁹.

İspanya: İspanya’da yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde temel alınan ölçüt kişinin AB vatandaşı olup olmadığıdır. AB vatandaşlarının belirli bölgeler dışında taşınmaz mal edinmelerinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır¹⁵⁰. İspanya’da yüz ölçümü 82,2 kilometrekareden küçük olan adalarda AB üyesi ülke vatandaşları taşınmaz mal edinebilirler ancak diğer bölgelerde yabancıların sahip olduğu toplam alanın o bölgenin yüzölçümünün % 15’ini aşmaması gerekmektedir. % 15’lik oran Kadiz Körfezi ve Cebelitarıkta % 10, Kuzey Afrika’da ise % 5 olarak sınırlandırılmıştır¹⁵¹.

¹⁴⁴ Aaltonen, Antti / Ojanen, Raijaleena: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: Blad, Caroline), London 2009, s. 126.

¹⁴⁵ Mutlu, s. 270.

¹⁴⁶ Manasse, Donald: International Real Estate Handbook (Editor: Kalin, Christian H.), London 2005, s. 234; Turgut, s. 388; Mutlu, s. 271; None, Philippe / Gargaro, Sophie: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: Blad, Caroline), London 2009, s. 133.

¹⁴⁷ Saljic, Nenad / Saljic, Zoran: International Real Estate Handbook (Editor: Kalin, Christian H.), London 2005, s. 200-201.

¹⁴⁸ Jacob, Nicholas / Kinsella, Paul: International Real Estate Handbook (Editor: Kalin, Christian H.), London 2005, s. 631.

¹⁴⁹ Mutlu, s. 269.

¹⁵⁰ CDDK Raporu, İkinci Bölüm, Üçüncü Kısım.

¹⁵¹ CDDK Raporu, İkinci Bölüm, Üçüncü Kısım.

Karadağ Cumhuriyeti: Karadağ Cumhuriyeti'nde yabancı gerçek ve tüzel kişiler karşılıklılık koşulu ile taşınmaz mal edinebilirler. Ancak bu sadece kat mülkiyeti bakımındandır. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler arazinin sadece kullanma hakkına sahip olabilirler, mülkiyet hakkına sahip olamazlar¹⁵².

İtalya: İtalya'da kural olarak yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık ilkesi kabul edilmiştir¹⁵³. Ancak, AB üyesi ülkelerin tabiiyetindeki gerçek ve tüzel kişiler İtalya'da taşınmaz mal edinirken kural olarak herhangi bir kısıtlamaya tabi tutulmayacaktır¹⁵⁴. Öte yandan İtalya'da sınır bölgelerinde yabancıların taşınmaz mal edinebilmeleri için AB üyesi devlet vatandaşı olup olmadığına bakılmaksızın emniyet kuvvetlerinden izin alınması gerekmektedir¹⁵⁵.

Letonya: Letonya'da yabancıların mesken (apartman dairesi) edinmeleri bakımından herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Sınırlamalar arazi bakımından olup, arazinin şehir sınırları içerisinde veya kırsal alanda olmasına bağlı olarak bir ayırım yapılmıştır. Şehir sınırları içerisinde Letonya vatandaşları ile AB vatandaşları arsa sahibi olabilirler. Kırsal alanlarda ise sadece vatandaşlar ile sermayesinin yarısından fazlası Letonya vatandaşlarına veya Letonya kamu tüzel kişilerine ait olan yabancı tüzel kişiler taşınmaz mal edinebilir¹⁵⁶. Öte yandan Letonya'da yabancıların sınır bölgelerinde veya Baltık Denizi ve Riga Körfezi'nin kumullarında ve koruma alanlarında taşınmaz mal edinmeleri de kısıtlanmıştır¹⁵⁷.

Macaristan: Macaristan'da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin tarımsal arazilerde ve koruma bölgelerinde taşınmaz mal edinmeleri yasaktır¹⁵⁸. Bu alanların dışında yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinebilmeleri için kural olarak yetkili makamlardan izin almaları gerekmektedir. Yetkili makamın bu konuda takdir hakkı bulunmaktadır. Ancak; kamu yararına ters düşmemesi koşuluyla yabancı, mülteci statüsünde ise, yabancının diğer taşınmazı kamulaştırılmışsa, söz konusu taşınmazı mevcut taşınmazı ile değiştiriyorsa, taşınmaz bağışlama yoluyla edinilmişse, taşınmaz ortak mülkiyeti sona erdirmek amacı ile ediniliyorsa veya çalışma amacıyla beş yıldır Macaristan'da ikamet ettiğini belgelerse, yetkili makam bu izni vermek zorundadır. Ayrıca, yabancıların Macaristan'da taşınmaz mal

¹⁵² **Moracevic, Slaven / Lagler, Michael:** The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: **Blad, Caroline**), London 2009, s. 248.

¹⁵³ **Reichel, Doris:** International Real Estate Handbook (Editor: **Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 403.

¹⁵⁴ **Reichel,** s. 403.

¹⁵⁵ **Hodgson, Stephen / Cullinan, Cormac / Campbell, Karen:** *Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis Of Regulatory Approaches To The Acquisition And Use Of Land By Foreigners*, Fao Legal Papers Online, 1999, s. 4.

¹⁵⁶ **Zile, Guntars / Sulmanis, Toms:** The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: **Blad, Caroline**), London 2009, s. 215.

¹⁵⁷ **Zile / Sulmanis,** s. 215.

¹⁵⁸ **Csiby, Andrea:** International Real Estate Handbook (Editor: **Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 321.

edinmeleri için bu durumun taşınmazın bulunduğu yerdeki yerel yönetimin menfaatlerine aykırı düşmemesi gerekmekte ve buna ilgili bölgenin mülki amiri karar vermektedir¹⁵⁹.

Malta: Malta’da yabancı gerçek ve tüzel kişiler belli koşullarda taşınmaz mal edinebilir. Öncelikle yabancıların tarım arazilerinde taşınmaz mal edinmeleri yasaktır¹⁶⁰. Öte yandan Malta’da yabancıların birden fazla taşınmaz mal edinmelerine de sınırlamalar getirildiği görülmektedir. En az beş yıl Malta’da ikamet etmiş AB vatandaşları, birden fazla taşınmaz mal edinebilir ve bunun için izin almalarına gerek yoktur; fakat en az beş yıl Malta’da ikamet etmemiş olan AB vatandaşlarının ikinci konutu edinebilmeleri için izin almaları gerekmektedir. AB vatandaşı olmayanlar ise AIP izni (*Acquisition of Immovable Property Permit*) denilen taşınmaz mal edinme izni olarak Malta’da taşınmaz mal edinebilirler¹⁶¹.

Ukrayna: Ukrayna’da kural olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme hakkı bulunmaktadır¹⁶². Ancak yabancıların tarım arazilerinde taşınmaz mal edinmeleri yasak olup, tarım arazilerinin dışında kalan alanlarda yabancı gerçek kişilere hâlihazırda yabancı gerçek kişiye ait olan mülke bitişik olan taşınmazları alma hakkı verilmektedir¹⁶³. Ukrayna’da tüzel kişiler ise ancak bina inşa etmek üzere ve hâlen bir yabancı tüzel kişiye ait olan mülke bitişik mülkü satın alabilir¹⁶⁴.

Yunanistan: Yunan Medeni Kanunu’nun 4. maddesine göre taşınmaz edinme bakımından yabancılar ile vatandaşlar eşit kabul edilmektedir. Ancak Yunan iç hukukunda yer alan düzenlemelere göre yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınır bölgelerinde taşınmaz mal satın alması ve kiralaması yasaklanmıştır¹⁶⁵. Sınır bölgelerinde yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde AB üyesi ülke vatandaşları ile üçüncü ülke vatandaşları arasında bir fark öngörülmüştür. Buna göre AB üyesi ülke vatandaşları sınır bölgelerinde taşınmaz edinebilmek için bölgesel bir komisyondan izin alırken, üçüncü ülke vatandaşlarının bu izni Milli Savunma Bakanlığı’ndan almalıdır¹⁶⁶. Bir başka deyişle, AB ülke vatandaşlarının Yunanistan’da taşınmaz mal edinmeleri çok daha kolay ve hızlı olmaktadır¹⁶⁷.

Yunanistan’da özel adalar üzerinde yabancıların taşınmaz mal edinme konusunda da bazı kısıtlamalar bulunmaktadır. Zira bir yabancı, özel adalar üzerinde taşınmaz mal

¹⁵⁹ Csiby, s. 322.

¹⁶⁰ Griscti, Marco: International Real Estate Handbook (Editor: Kalin, Christian H.), London 2005, s. 438.

¹⁶¹ Azzopardi, Adrian Muscat: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: Blad, Caroline), London 2009, s. 236; Mutlu, s. 271; Griscti, s. 438.

¹⁶² Sytnyk, Denys / Lagler, Michael: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: Blad, Caroline), London 2009, s. 337.

¹⁶³ Turgut, s. 387; Fendoğlu, s. 63.

¹⁶⁴ RG: 26.4.2005-25797, Anayasa Mahkemesi Kararı, T. 14.3.2005, E. 2003 / 70, K. 2005 / 14.

¹⁶⁵ Tiburcio, s. 141.

¹⁶⁶ Vantsiouri, Petroula: *Acquisition of Immovable Property by Aliens under Greek Law*, (Çeviren: Molu, Esra), MHB, 2005-2006, Y. 25-26, s. 656 vd.

¹⁶⁷ Bissias, Ilias S.: International Real Estate Handbook (Editor: Kalin, Christian H.), London 2005, s. 282.

edinebilmek için Milli Savunma Bakanlığı'na ek olarak Tarım Bakanlığı ile Ulaştırma Bakanlığı'ndan da izin almalıdır¹⁶⁸.

Romanya: Romanya'da yabancıların mesken (daire mülkiyeti) edinmeleri bakımından hiçbir kısıtlama bulunmamaktadır. Arazi mülkiyeti bakımından ise AB vatandaşları ile diğer yabancılar arasında bir ayrıma gidilmiştir. AB vatandaşları ile AB ülkesi kanunlarına göre kurulan yabancı tüzel kişiler, kural olarak Romanya vatandaşları ve şirketleriyle aynı koşullarda taşınmaz mal edinebilirler. Bunun dışında kalan yabancı gerçek ve tüzel kişiler ise karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesi ile hukuki işlem (satın alma) veya kanuni miras yoluyla taşınmaz mal edinebilirler¹⁶⁹.

1.2.2 Bazı Asya Ülkeleri

Ermenistan: Ermenistan'da yabancı gerçek ve tüzel kişiler arazi mülkiyeti edinemez; ancak arazi dışında her türlü taşınmaz mal mülkiyetini edinebilirler. Ayrıca yabancıların bağışlama yoluyla veya miras yoluyla edindikleri arazileri bir yıl içinde tasfiye etmeleri gerekmektedir¹⁷⁰.

İran: İran'da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin tarım arazisi edinmeleri yasaktır. Tarım arazisi dışında kalan taşınmaz mallar için Dışişleri Bakanlığı karşılıklılık ilkesine göre bir değerlendirme yapmaktadır. Eğer yabancı, İran'daki sürekli yerleşimine son vermek isterse, sahip olduğu taşınmazları ülkeden ayrılmalardan itibaren altı ay içinde bir İran vatandaşına veya İran'da taşınmaz edinme hakkına sahip olan bir yabancıya devretmek zorundadır¹⁷¹.

İsrail: İsrail'de yabancıların taşınmaz mal edinmelerinin anlamı, söz konusu taşınmazın beş yıldan uzun süreli kullanımı veya kiralanması hakkının bir sözleşme ile yabancıya verilmesidir¹⁷². İsrail topraklarının % 93'ü devlete ait olup geri kalan kısmı yerel yönetimlere ve özel hukuk tüzel kişilerine aittir. Bu % 7'lik kısımda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerine yönelik herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır¹⁷³.

Suriye: Suriye'de yabancılar, İçişleri Bakanlığı'nın izni ile kent merkezlerinde karşılıklılık ilkesi çerçevesinde taşınmaz mal edinebilirler¹⁷⁴.

¹⁶⁸ Bissias, s. 282.

¹⁶⁹ Voevodski, Cristina / Munteanu, Magda: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: Blad, Caroline), London 2009, s. 281.

¹⁷⁰ CDDK Raporu, İkinci Bölüm, Üçüncü Kısım.

¹⁷¹ CDDK Raporu, İkinci Bölüm, Üçüncü Kısım.

¹⁷² CDDK Raporu, İkinci Bölüm, Üçüncü Kısım.

¹⁷³ CDDK Raporu, İkinci Bölüm, Üçüncü Kısım.

¹⁷⁴ CDDK Raporu, İkinci Bölüm, Üçüncü Kısım.

1.2.3 Diğer Bazı Ülkeler

Arjantin: Arjantin’de yabancıların taşınmaz mal edinmeleri mümkündür. Özellikle yabancı yatırımlara yönelik önemli bir kısıtlamama bulunmamaktadır.

Başkent Buenos Aires şehrinde yabancı bir şirketin taşınmaz mal edinebilmesi (özellikle şirketin birden fazla taşınmaz mal almak istemesi durumunda), şirketin bir şubesinin Arjantin ticaret siciline kayıtlı olmasına bağlıdır¹⁷⁵.

Brezilya: Brezilya’da 1998 tarihli Anayasa ile yerleşik yabancıların mülkiyet hakkı güvence altına alınmıştır. Anayasanın 5. maddesine göre, “*Brezilyalıların ve Brezilya’da oturan yabancıların yaşam haklarına, özgürlüklerine eşitliklerine, güvenliklerine ve mülkiyet haklarına dokunulamaz*”. Görüldüğü gibi Brezilya’da yerleşik yabancılar ve vatandaşlar arasında eşitlik-genellik esası benimsenmiştir¹⁷⁶. Bu nedenle, yabancıların mülkiyet hakkını kısıtlayan herhangi bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Ancak yabancıların taşınmaz mal edinmeleri için devletten izin alınması gerekmektedir. Ayrıca, Brezilya’da kırsal alanlarda yabancıların geniş miktarda taşınmaz mal edinmeleri kısıtlanmıştır. Yabancı tüzel kişiler ise edindikleri taşınmaz malları faaliyet alanları ile sınırlı olarak kullanmak zorundadırlar¹⁷⁷.

Kanada: Kanada’da yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusu eyaletten eyalete farklılık gösterir. *British Columbia* ve *Prince Edward Island* gibi eyaletlerde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri için sadece başvuru yapmaları yeterli iken, *Manitoba*, *Saskatchewan* ve *Alberta* gibi bazı eyaletlerde yabancıların taşınmaz mal edinimi çeşitli kısıtlamalara tabi tutulmaktadır¹⁷⁸. Bunun dışında örneğin *Saskatchewan* eyaletinde yabancıların belli büyüklükteki tarım arazilerini edinebilmeleri için o eyalette ikamet etmeleri gerekmektedir¹⁷⁹. Kanada’da kraliyet arazisi kabul edilen yerlerde yabancı gerçek ve tüzel kişiler taşınmaz mal edinemezler¹⁸⁰.

Kosta Rika: Kosta Rika’da yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda tek yasal kısıtlama Deniz Bölge Kanunu ile yönetilen araziler (*sınırlı bölge*) hakkındadır. Bu bölgelerde sadece vatandaşlar ve Kosta Rika’da beş seneden uzun süreli ikamet eden yabancılar taşınmaz mal edinebilir¹⁸¹.

¹⁷⁵ Carregal, Santiago / Chighizola, Diego A.: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: Blad, Caroline), London 2009, s. 21.

¹⁷⁶ Tiburcio, s. 139-140.

¹⁷⁷ Höhn, Christiane Scabell / Anna, Mariana Sennasant: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: Blad, Caroline), London 2009, s. 49.

¹⁷⁸ Sennecke, Alexander: International Real Estate Handbook (Editor: Kalin, Christian H.), London 2005, s. 159.

¹⁷⁹ Hodgson / Cullinan / Campbell, s. 11-12.

¹⁸⁰ Sennecke, s. 159.

¹⁸¹ Hütt, Andrea, Munoz, Pedro M.: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: Blad, Caroline), London 2009, s. 82.

Şili: Şili’de yabancıların taşınmaz mal edinmeleri kural olarak serbesttir. Ancak sınır bölgelerinde yabancıların taşınmaz mal edinmelerine tereddütle yaklaşmış ve bazı kısıtlamalar getirilmiştir. Şili’nin sınır devletlerinin vatandaşı olan yabancı gerçek ve tüzel kişiler 1939 tarihli Kararname hükmünce bazı kısıtlamalara tabi tutulmaktadır¹⁸².

Tayland: Tayland’da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri 2002 yılında Tayland Toprak Kanunu’nda değişiklik yapılarak mümkün olmuştur. Ancak buna rağmen yabancıların taşınmaz mal edinmeleri sıkı şartlara tâbi tutulmuştur. Bu yüzden yabancılar daha çok taşınmaz malları otuz yıllığına kiralamayı, daha sonra sözleşmeyi yenileyerek kira süresini uzatmayı tercih etmektedirler¹⁸³.

1.2.4 Değerlendirme

Yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda bazı ülkelerdeki düzenlemeler dikkate alındığında şöyle bir sonuca ulaşılabilir.

İncelenen ülke örneklerinde görüldüğü gibi yabancıların taşınmaz mal edinmelerini tamamen yasaklayan bir devlet bulunmamaktadır. Her devlet kendi jeopolitik durumunu dikkate alarak yabancıların hangi koşullarda taşınmaz mal edinebileceğini belirlemektedir.

Almanya, İngiltere, Fransa gibi gelişmiş Avrupa devletleri kendi ülke vatandaşları ile yabancıları eşit kabul etmiş ve taşınmaz mal edinmede aynı sınırlamalara tabi tutmuştur; benzer bir yaklaşım bazı Güney Amerika ülkelerinde de benimsenmiştir.

Kendi ülke vatandaşları ile yabancıyı aynı koşullara tabi tutan bu sistemin yanı sıra, taşınmaz mal edinmede yabancılar için ayrı koşullar ve sınırlandırmaların benimsendiği sistem de yaygın olarak kullanılmaktadır. Nitekim pek çok devlet yabancıların taşınmaz mal edinmelerini belli süre ikamet etme, nitelik (tarımsal arazi) veya bölge (sınır bölgeleri, sahiller, özel bölgeler) gibi koşul ya da sınırlamalara tâbi tutmaktadır. Çalışmamızda incelenen ülkeler esas alındığında en sık karşılaşılan sınırlamanın, yabancıların tarım arazisi edinmeleri konusunda olduğunu tespit etmiş bulunuyoruz. Zira Kanada’nın bazı eyaletlerinde, Bulgaristan, Letonya, Macaristan, Malta, Ukrayna, Romanya, İspanya, Ermenistan ve İran örneklerinde yabancıların tarım arazisi edinmesine izin vermemektedir.

Son olarak karşılıklılık ilkesinin İtalya, Karadağ Cumhuriyeti, Hırvatistan, gibi ülkelerde AB üyesi olmayan ülke vatandaşlarına, Suriye’de ise tüm yabancılar uygulandığı görülmektedir.

¹⁸² Quiroz, JoseTagle / Martini, Carolina Helfmann: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (Editor: Blad, Caroline), London 2009, s. 68.

¹⁸³ Turgut, s. 387.

İKİNCİ BÖLÜM

YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ KONUSUNDAKİ TARİHSEL SÜREÇ

2.1 Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri Konusundaki Gelişmeler

2.1.1 Osmanlı Dönemi

2.1.1.1 7 Safer 1284 Tarihli Kanun Öncesi Durum

Osmanlı Devleti'nde 7 Safer 1284 tarihli *Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun* yürürlüğe girmeden önce yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri yasaktı. Bu yasağa rağmen yabancıların muvazaalı olarak taşınmaz mal edindikleri de bilinen bir gerçektir. Yabancılar, bazen satın aldıkları taşınmazı Osmanlı tebaasından olan eşinin üzerine tescil ettirerek bazen tapu kütüğünde kendisini sanki Osmanlı tebaasıymış gibi göstererek bazen de söz konusu taşınmaz malı Osmanlı tebaasından bir kişinin adına tescil ettirerek taşınmaz mal edinebilmekteydi¹⁸⁴. Bu durumun farkına varan Osmanlı Hükümeti çeşitli zamanlarda çıkardığı fermanlarla yabancıları, sahip oldukları taşınmaz malları Osmanlı tebaasına satmalarını emretmiştir¹⁸⁵.

Osmanlı Devleti'nin duraklama ve gerileme dönemlerinde, yabancı devlet vatandaşlarına birçok konuda kapitülasyonlar sağlanmış olmasına rağmen, taşınmaz mal edinme konusu kapitülasyonlara dâhil edilmemiştir. Bu durumun başlıca nedenleri şunlardır: İslam hukukunda, fıkıh esaslarına göre yabancıların taşınmaz mal edinmeleri yasaktır. Ayrıca Osmanlı Devleti, devletin asli unsuru olan toprağın yabancı devlet vatandaşlarının eline geçmesini istememekteydi. Öte yandan o yıllarda yabancı devletler, tebaalarının bir başka ülkede taşınmaz mal edinmelerini arzu etmemekteydi. Özellikle Avrupa'da o dönemde derebeylik sistemi geçerliydi ve devletler tebaalarını kendi topraklarına bağlamak istemekteydi. Hatta yabancı bir devlette belirli bir süreden fazla ikamet edilmesi hâlinde, bu kişiler tabiiyetlerini değiştirmiş kabul edilmekteydi. Bazı devletler, tebaalarının yurt dışı seyahat ve ikametlerini, başka bir devlet topraklarında taşınmaz mal edinmelerini yasaklamıştı¹⁸⁶. İşte tüm bu nedenlerden dolayı yabancıların Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinmeleri konusu kapitülasyonların kapsamı dışında bırakılmıştır¹⁸⁷.

¹⁸⁴ **China, N. Nedjib:** *Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu*, (Çeviren: Cin, Halil), AÜHFD, 1967, C. XXIV, S. 1-4, s. 24. Bu dönemde münferit iradelere dayanan izinlerle yabancı uyruklu gerçek kişiler taşınmaz mal edinebilmekteydi. Ancak tapu kayıtlarına baktığımızda bu durumun çok istisnai bir nitelik taşıdığı görülmektedir: **Esmer, Galip:** *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, Ankara 1998, s. 591.

¹⁸⁵ **Altuğ, Yılmaz:** *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, B. 4, İstanbul 1976, s. 56 (Arazi).

¹⁸⁶ 1649 yılında çıkarılan Fransız Emirnamesi'nde bu durum kesin bir dille yasaklanmıştı. 1781 tarihli Fransız Emirnamesi'nde ise ikamet ve ticaret amacı dışında bir başka ülkede taşınmaz mal üzerinde tasarruf etme yasağı

Osmanlı Devleti döneminde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda hukuki düzenlemelerin yapılacağı ilk önemli işareti Islahat Fermanı ile olmuştur. Zira milletlerarası ilişkilerin artması, yabancılara taşınmaz mal edinme hakkının verilmesi zorunluluğunu doğurmuştur. 28 Şubat 1856 tarihli Islahat Fermanı ile Osmanlı Devleti ile sözleşme imzalayan devletlerin vatandaşlarına, Osmanlı kanun ve nizamlarına tabi olmak ve vergi vermek koşuluyla taşınmaz mal edinme hakkının verileceğine dair bir vaatte bulunulmuştur¹⁸⁸. Bu vaade rağmen Osmanlı Hükümeti yabancıların taşınmaz mal edinmelerine dair bir düzenleme yapmamıştır. Bunun sebebi, o dönemde bazı devlet vatandaşlarına verilen çok sayıda kapitülasyonun bulunması ve Osmanlı Hükümeti'nin bu kapitülasyonlardan yararlanmak için çok sayıda yabancıya toprak satın almak suretiyle ülkeye yerleşeceğinden endişe etmesiydi¹⁸⁹. Bu endişe nedeniyle vaadini yerine getirmekte çekingen davranan Osmanlı Hükümeti'ne 18 Şubat 1862 tarihinde İngiltere, Fransa, Rusya, Prusya ve Avusturya elçilikleri Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinmiş yabancıların durumunun düzeltilmesi konusunda bir nota vermişlerdir. Verilen nota üzerine Osmanlı Hükümeti, yabancıların Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinmelerinin istenilen bir durum olduğunu ancak bunun bazı şartlara bağlanması gerektiğine ilişkin bir cevabi nota hazırlamıştır. Bu cevabi notada, yabancıların ancak Osmanlı tebaasının ödediği vergileri ödemeleri, taşınmaz mala ilişkin uyuşmazlıklarda Osmanlı mahkemelerinin yetkili olduğunu kabul etmeleri gibi şartlara uymak suretiyle taşınmaz mal edinebilecekleri belirtilmiştir. Osmanlı Hükümeti'nin bu teklifine ilgili devletler olumlu yanıt vermiş, 1863 yılında verdikleri cevabi notada, yabancıların şahıs ve mallarını koruyan teminata hâlel gelmeden mahalli kanun ve tekliflere tâbi tutulmalarının mümkün olabileceğini belirtmişlerdir¹⁹⁰. Yapılan görüşmeler sonucunda 7 Safer 1284 tarihli, kısaca Safer Kanunu olarak anılan Kanun hazırlanmıştır¹⁹¹.

getirilmişti: **Seviğ, Muammer Raşit:** *Ecnebilerin Emlak Sahibi Olmalarından Doğan Kanunlar İhtilafı*, Ebül'ula Mardin'e Armağan, İstanbul 1944, s. 605-606 (Emlak).

¹⁸⁷ **Sargın, Fügen:** Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Ankara 1997, s. 42 (Taşınmaz); **Altuğ (Arazi),** s. 56; **Özkan, Işıl:** *Yabancıların Türkiye'de Arazi İktisabı*, Prof. Dr. Osman Fazıl Berki Armağanı, Ankara 1977, s. 675; **Seviğ (Emlak),** s. 605-606.

¹⁸⁸ **Altuğ (Arazi),** s. 60; **Özkan,** s. 675; **Berki (Tabiiyet ve Yabancılar),** s. 203; **Fişek, Hicri:** *Türkiye'de Yabancıların Ayni Haklardan İstifadesi*, AÜHFD, 1950, C. VII, S. 3-4, s. 482.

¹⁸⁹ **Yörük, Abdülhak Kemal:** Devletler Hususi Hukuku, Kitap II Ecnebilerin Hukuki Vaziyeti, İstanbul 1937, s. 119; **Seviğ (Emlak),** s. 608.

¹⁹⁰ **Yörük,** s. 120.

¹⁹¹ **Sargın (Taşınmaz),** s. 43. Bu Kanun'a ihtiyaç duyulmasının temel sebebi yabancıların muvazaalı yollarla zaten taşınmaz mal edinmeleriydi. Ayrıca, Avrupa ülkeleri ile ilişkilerin düzelmesi, taşınmaz malların değerlerinin artması, ekonominin iyileşmesi ve yabancıların ülkemizde elde ettikleri geliri dış ülkelere çıkarmalarının azaltılması diğer nedenler olarak sayılabilir: **Özkan,** s. 676.

2.1.2 7 Safer 1284 Tarihli Kanun

Osmanlı Hükümeti Islahat Fermanı ile verdiği sözünü yerine getirmek amacıyla 7 Safer 1284 tarihli¹⁹² *Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun*'u kabul etmiştir. Safer Kanunu'nun birinci maddesine göre; “*yabancı devlet uyruklularının, Hicaz topraklarından başka, Osmanlı ülkesinin her yanında kentlerin (kasabaların) ve büyük kentlerin (şehirlerin) içinde ve dışında, aşağıdaki maddelerde yazılı olduğu biçimde, bu konuda bağlı oldukları yasalar ve ödevlerle sınırlı olarak, başka bir koşul aranmadan, Osmanlı uyruklular gibi taşınmaz mal edinme haklarından yararlanmaları kabul olunmuştur. Eskiden beri Osmanlı uyruklu olup da, sonradan uyrukluğunu değiştirmiş olanlar bu kuraldan ayırık olup, onlar hakkında özel yasanın¹⁹³ hükmü uygulanacaktır¹⁹⁴*. Hükmü değerlendirdiğimizde görülecektir ki, yabancı gerçek kişilerin¹⁹⁵ Mekke ve Medine gibi kutsal toprakları içeren ve o dönemde Osmanlı sınırları içerisinde yer alan Hicaz arazisinde taşınmaz mal edinmeleri yasaktır. Ayrıca, maddenin son cümlesinde doğuştan Osmanlı tabiiyetinde olup da, sonradan tabiiyetlerini değiştirenlerin bu Kanun hükümlerine göre taşınmaz mal edinmeyeceklerine ve bu kişilerin kimler olduğuna yönelik daha sonraki tarihlerde ayrı bir düzenlemenin yapılacağını belirtilmiştir. Bunun dışında yabancıların şehirlerde, şehir dışında ve köylerde taşınmaz mal edinebilecekleri kabul edilmiştir. Safer Kanunu, taşınmaz mal edinme konusunda vatandaş ile yabancıyı kural olarak eşit kabul etmiştir. Kuşkusuz bu düzenleme o dönem için son derece liberal ve çağdaş bir nitelik taşımaktadır¹⁹⁶.

Safer Kanunu'nun ikinci maddesinde¹⁹⁷ yabancılar, taşınmaz mal mülkiyeti konusunda Osmanlı tebaası ile eşit kabul edilmiştir. Bu nedenle yabancıların taşınmaz mallar için

¹⁹² Safer Kanunu'nun hicri takvime göre tarihi 7 Safer 1284'tür. Bu tarihin miladi takvimdeki karşılığı üzerinde doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Bazı eserlerde tarih 10.6.1867 (**Düzceer, Ali Rıza: Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal İktisapları**, Yargıtay Dergisi, 1979, C. 5, S. 2, s. 288 (Taşınmaz)), bazı eserlerde 16.6.1867 (**Altuğ (Yabancılar)**, s. 257 ve **China**, s. 247), bazı eserlerde ise 9.6.1867 (**Fişek**, s. 428) olarak verilmiştir. Doktrinde bu tarihi 18.6.1867 (**Göğer (Yabancılar)**, s. 103 ve **Seviğ (Emlak)**, s. 609) veya 8.6.1868 olarak (**Özkan**, s. 676 ve **Sargın (Taşınmaz)**, s. 40) kabul eden yazarlar da bulunmaktadır.

¹⁹³ Maddede bahsedilen özel kanun, 21 Şubat 1298 tarihinde çıkarılacak olan “*Ecanibin Hakkı İstimlakin Kanununun Birinci Maddesinden İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun'dur*”.

¹⁹⁴ **Düzceer (Taşınmaz)**, s. 288, madde metninin orijinali şöyledir: “*Düveli ecnebiye tebaası memaliki şahanenin araz-i hicaziyeden maada her tarafından teb'ayı devleti Aliye misüllü ve başka bir şart tahtında olmıyarak mevaddı atiyede mezkûr olduğu veçhile onların bu hususta tâbi oldukları nizam ve vazife ittiba kaydile dâhil ve hariç müdün ve kasabatta tasarrufu emlak hukukundan istifade etmeye kabul olunmuşlardır. Filhasıl tebaayı hazreti şahaneden olup ta sonradan tebdili tâbiyet etmiş olanlar bu kaideten müstesna olup onlar haklarında Kanunu mahsusun ahkâmı cari olacaktır*”.

¹⁹⁵ Bu hüküm ile sadece yabancı gerçek kişilere Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinme hakkı verilmiştir. O dönemde bazı devletler Safer Kanunu'ndaki hükümlerin tüzel kişileri de kapsadığını iddia etseler de bu iddia gerçeği yansıtmamaktadır. Zira Osmanlı Devleti'nde 21 Şubat 1328 tarihli *Eşhası Hükmüyenin Tasarrufuna Dair Kanun*'a kadar tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkı tanınmamıştır. Hatta bu Kanun taşınmaz mal edinme hakkını sadece yerli tüzel kişilere tanımıştır: **Yörük**, s. 121. Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm - § 2).

¹⁹⁶ **Obut, Sait K.:** Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi, Ankara 1956, s. 63; **Göğer (Yabancılar)**, s. 10; **Berki (Tabiiyet ve Yabancılar)**, s. 204; **İleri, Suphi Nuri:** Türkiye'de Yabancıların Hukuku ve Statut Personnelle Meselelerinin Tatbiki, Ankara 1938, s. 24-25.

¹⁹⁷ Madde metni şöyledir: “*Birinci madde ahkâmı iktizasınca dâhil ve harici şehirde emlak mutasarrıf olan yabancılar emlaklerine ait kaffei hususatda Tebaayı Devleti Âliye'nin mükellef oldukları şeraiti ifaya mecbur*

öngörülen bütün vergi ve harçları ödemeleri gerektiği, taşınmaz mallara ilişkin uyuşmazlıklarda tabiiyetlerinden ve eski anlaşmalarda sağlanan imtiyazlardan yararlanmaksızın Osmanlı mahkemelerinin görevli olduğu esasları kabul edilmiştir¹⁹⁸.

Safer Kanunu'nun beşinci maddesinde “*her yabancı tebaa, tâbi bulunduğu devletin Bab-ı Ali tarafından mülkiyet hakkının istimali için teklif edilen düzeltimlere katılmasından sonra bu Kanun'dan istifade edecektir*” şeklinde bir hüküm yer almaktaydı. Bu maddeye göre, yabancı devlet vatandaşının Safer Kanunu'ndan yararlanarak taşınmaz mal edinebilmesi, vatandaşı olduğu devletin Osmanlı Devleti ile protokol imzalamasına bağlıydı¹⁹⁹. Bahsedilen protokolü Fransa, Almanya, İngiltere, Avusturya-Macaristan, Amerika Birleşik Devletleri, Yunanistan, Belçika, Danimarka, İspanya, Hollanda, İran, Portekiz, Rusya ve İsveç imzalamıştı. Böylelikle bu ülkelerin tebaaları Safer Kanunu'na göre taşınmaz mal edinmeye hak kazanmışlardı. Protokolü imzalamayan devlet vatandaşları ise Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinemeyeceklerdi. Örneğin bir Rus vatandaşı Osmanlı Devleti ile Rusya protokolü imzaladığı için taşınmaz mal edinebilirken, bu kişinin ölümü ve Romanya

olacaklar ve bu mecburiyetin netice-i meşruası olmak üzere evvelâ emlâkin tasarruf ve intikal ve ferağ ve istiğlâl hakkında halen cari olan ve istikbalde cereyan edecek olan kavanin ve nizamâtı zabıtaya ve belediye ittibâğ edecek; saniyen her ne nam ve şekilde olursa olsun dâhil ve harici şehirde, Tebaayı Devleti Âliye'den olan ashabı emlâkin mükellef olduğu ve bundan böyle olabileceği teklif ve rüsumâtı ifa edecek; salisen emlâke müteallik kaffe-i hususatda ve ona dair bir dava vukuunda gerek kendileri müddei ve müddeialehy olsun ve gerek iki taraf dahi tebaayı ecnebiyeden bulunsun doğrudan doğruya Devleti Âliye Mahkemelerine müracaat edeceklerdir ve ecanibin mutasarrıf oldukları emlake ait olan hususat, zatlarına mahsus sıfatı tabiiyeti asliyelerinin müdahalesi olmaksızın ve muahadat iktizasınca zatlarına ve emval-i menkullelerine ait olan muafiyet muhafaza olunmak kaydıyla Tebaayı Devleti Âliyeden olan eshabı emlâkin haiz oldukları hukuk ve mükellef oldukları şerait ve tâbi oldukları usul üzere rüyet olunacaktır.”

¹⁹⁸ Safer Kanunu'nun ikinci maddesinde açıkça taşınmaz mallardan doğan uyuşmazlıklarda Osmanlı mahkemelerinin görevli olduğu kabul edilse de bu konuda uygulamada sıkıntılar yaşanmıştır. Özellikle Fransız Konsolosluk Mahkemeleri'nin verdiği kararlar tartışma konusu olmuştur. Bu mahkemeler Safer Kanunu'na göre sadece taşınmazın aynına ilişkin davalarda Osmanlı mahkemelerinin görevli olduğunu, yabancıların sahip olduğu taşınmazlara ilişkin şahsi davalarda Konsolosluk Mahkemeleri'nin görevli olduğunu ileri sürmüş ve bu yönde kararlar vermişlerdi. Doktrindeki bir görüşe göre bu yoruma katılmak mümkün değildir. Safer Kanun 2. maddesine göre taşınmazlara ilişkin aynı ya da şahsi hakka dayanan tüm davalarda Osmanlı mahkemeleri görevlidir: **China**, s. 253 vd. Aynı yönde bkz. **Seviğ (Emlak)**, s. 621. Yabancılar ait taşınmaz davalarında hangi devlet kanunlarının uygulanacağı konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Seviğ (Emlak)**, s. 627 vd.

¹⁹⁹ Osmanlı tebaasından olan bir kadın yabancı bir erkekle evlendiğinde Tabiiyeti Osmanlı Kanunnamesi'nin 7. maddesi gereğince Osmanlı tabiiyetini kaybeder ve kocasının tabiiyetini kazanırdı. Dolayısıyla kadın evlenme ile yabancı statüsüne geçmektedir. Eğer bu kadının kocası Safer Kanunu'na Ek Protokol'e imza atmış bir devletin tabiiyetinde ise Safer Kanunu'na dayanarak taşınmaz mal iktisap edebilecekti. Buna karşın, Osmanlı tebaasından bir erkeğin yabancı bir kadınla evlenmesi durumunda tabiiyetinin ne olacağına ilişkin Osmanlı Kanunlarında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Nitekim bu durum Osmanlı döneminde Fransız mahkemelerinin önüne gelmiş ve Fransız mahkemeleri Osmanlı Kanunlarında, Osmanlı tebaasından bir erkekle evlenen yabancı kadının Osmanlı tabiiyetine geçeceğine dair açık bir hüküm olmaması nedeniyle söz konusu kadının Osmanlı tabiiyetinde olmadığına yönelik karar vermiştir. Doktrinde bu karara karşı çıkan görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre Osmanlı'da adli ve idari makamlar tarafından bir Osmanlı tebaasından erkek ile evlenen yabancı kadının Osmanlı tabiiyetini kazandığını kesin olarak kabul etmektedir. Hatta idari kanunlar bu kadınlara bir tabiiyet belgesi alma ödevini dahi yüklemişlerdir. Bu nedenle Osmanlı erkeği ile evlenen kadın artık Osmanlı tebaasından sayılacağı için Safer Kanunu'na Ek Protokol'e imza atmamış bir devletin tabiiyetinde bile olsa Osmanlı topraklarında taşınmaz iktisap edebilecektir: **China**, s. 249 vd.

vatandaşı oğlunun tek mirasçı olarak kalması hâlinde, Romanya'nın protokolü imzalamaması sebebiyle oğlu babasının taşınmaz malını miras yoluyla iktisap edemeyecekti²⁰⁰.

Safer Kanunu'nun birinci maddesinde bahsedilen düzenleme 21 Şubat 1298²⁰¹ tarihinde “*Ecanibin Hakkı İstimlâki Kanununun Birinci Maddesinden İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun*²⁰²” ile yapılmıştır. Bu Kanun'un birinci ve ikinci maddelerine göre, doğum yolu ile Osmanlı tabiiyetini kazanan bir kişinin bu Kanun yürürlüğe girmeden önce izin almak suretiyle yabancı bir devletin tabiiyetini kazanması veya Kanun yürürlüğe girdikten sonra usulüne uygun bir şekilde tabiiyet değiştirmesi hâlinde, tabiiyetine geçtiği yabancı devlet eğer Safer Kanunu'nda belirtilen protokolü imzalamışsa Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinebilir. Ancak Osmanlı Devleti'nden izin almadan tabiiyetini değiştiren kişi Osmanlı Devletinde taşınmaz mal edinme ve miras hakkından mahrum kalacaktır²⁰³.

Safer Kanunu ile yabancılara tanınan bu hak Birinci Dünya Savaşı'nın başladığı yıllarda geri alınmıştır. 2 Ekim 1914 tarihli *Kavanin-i Mevcudedde Uhudu Atıkaya Mestenit Ahkâmın Lağvı Hakkında Kanun*²⁰⁴ ile bütün kanun ve nizamlardaki eski antlaşmalara dayalı ve yabancılara tanınan mali, idari ve adli imtiyaz hükümleri feshedilmiştir. Daha sonra ise 23 Şubat 1914 tarihli *Memaliki Osmaniyyede Bulunan Ecnebilerin Hukuk ve Vezaifi Hakkında Kanun*²⁰⁵ kabul edilmiş ve bu Kanun'da yabancılardan hukuki durumu düzenlenmiştir. Ancak bu Kanun'da yabancılardan taşınmaz mal edinmelerine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Buna rağmen, tapu kütüğü kayıtlarından anlaşıldığı üzere yabancılardan taşınmaz mallar üzerinde fiili edinimleri devam etmiştir²⁰⁶.

2.1.3 Cumhuriyet Dönemi

2.1.3.1 Anayasal İlke

Yabancılardan taşınmaz mal edinmeleri konusunda yasal düzenlemelere geçmeden önce Anayasal ilkelere değinmek gerekmektedir. Cumhuriyet Dönemi Anayasalarını; 1921, 1924, 1961 ve 1982 Anayasası şeklinde sıralayabiliriz. Şimdi tarih sırasına göre Cumhuriyet Dönemi Anayasaları'nda yabancılardan taşınmaz mal edinmeleri konusunda benimsenmiş ilkeleri tespit etmeye çalışalım.

1921 Anayasası, olağanüstü koşullarda hazırlanan bir anayasa olup, kısa ve özet bir Anayasadır. Bu nedenle mülkiyet hakkına ilişkin hüküm içermemektedir. Ancak doktrinde,

²⁰⁰ China, s. 272.

²⁰¹ Kanun'un tarihi konusunda net bir bilgi yoktur. Bir yazar bu tarihi 20 Şubat 1298 olarak vermiştir: Seviğ (Emlak), s. 611.

²⁰² Düstur, 1. Tertip, C. III, s. 96.

²⁰³ Sargın (Taşınmaz), s. 44; Seviğ (DHH), s. 329-330.

²⁰⁴ Düstur, 2. Tertip, C. VI, s. 1273.

²⁰⁵ Düstur, 3. Tertip, C. V, s. 231.

²⁰⁶ Esmer, s. 592.

1876 tarihli Kanun-i Esasi’de yer alan mülkiyete ilişkin hükümlerin bu dönemde de geçerli olduğu savunulmuştur²⁰⁷. 1876 tarihli Kanun-i Esasi, yabancı-vatandaş ayrımı yapmadan herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğunu düzenlemektedir²⁰⁸. Ayrıca, Kanun-i Esasi’de kişinin kanunlara uygun bir şekilde edindiği mal ve mülke kamu yararı gerekçesi dışında kanun ile düzenlenmedikçe ve değeri ödenmedikçe dokunulmayacağı belirtilmiştir. Bu nedenle 1921 Anayasası’nın yürürlükte olduğu dönemde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda Anayasal bir kısıtlama olmadığı sonucuna ulaşılabilir.

1924 Anayasası, Cumhuriyetin ilanından sonra kabul edilen ilk Anayasadır ve 1921 Anayasası’na göre daha ayrıntılı hükümler ihtiva etmektedir. Anayasa’nın 70. maddesinde mülkiyet hakkı, Türklerin tabii hakları arasında sayılmıştır. Anayasa’nın 80. maddesinde ise Türk kavramının tanımı vatandaşlık bağı esas alınarak yapılmıştır²⁰⁹. Bu nedenle 1924 Anayasası’nda yabancı gerçek kişilerin mülkiyet hakkının olmadığı düşünülebilirse de, bu durum gerçeği yansıtmamaktadır. Zira Anayasa’nın 71. maddesinde malın dokunulmazlığı düzenlenmiş ve vatandaş-yabancı ayrımı yapılmamıştır. 79. maddede ise mülk edinme ve bunlar üzerinde tasarruf etme konusunda yapılacak sınırlamaların kanunla yapılması gerektiği düzenlenmiştir²¹⁰. Özetle, 1924 Anayasası’nın yürürlükte olduğu dönemde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda Anayasal bir engel bulunmamaktaydı. Kanun koyucu Anayasa’nın belirlediği sınırlar çerçevesinde yabancıların mülkiyet hakkı konusunda düzenlemeler yapabildi²¹¹.

1961 Anayasası’nın, yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde benimsediği ilkeyi mülkiyete ilişkin 36. madde ve yabancıların durumunu düzenleyen 13. madde hükümlerini değerlendirerek tespit edebiliriz. Nitekim Anayasa’nın 36. maddesinde herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmiş ve vatandaş-yabancı ayrımı yapılmamıştır. Maddenin devamında mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği düzenlenmiştir. Anayasa’nın 13. maddesinde ise; *“bu kısımda gösterilen hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak, kanunla sınırlanabilir”* denilerek yabancıların hak ve hürriyetlerinin kanunla düzenlenmek ve milletlerarası hukuka uygun olmak koşuluyla sınırlandırılabilirliği belirtilmiştir. Özetle, 1961 Anayasası’nda yabancıların mülkiyet hakkı kabul edilmiştir. Kamu yararının gerektirmesi halinde, milletlerarası hukuka uygun olmak koşuluyla, kanunla yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda sınırlandırmalar getirilebilecektir.

²⁰⁷ Tunaya, s. 333.

²⁰⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. (Birinci Bölüm, § 1 – II – A – 2 - a).

²⁰⁹ Şimşek (Mülkiyet), s. 247-248.

²¹⁰ Levi, s. 52.

²¹¹ Sargın (Taşınmaz), s. 51-52.

1982 Anayasası, yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda 1961 Anayasası ile benzer hükümler ihtiva etmektedir. 1982 Anayasası'nda yabancıların taşınmaz mal edinme hakkı kabul edilmiş olup, kamu yararının gerektirmesi halinde ve milletlerarası hukuka uygun olarak ve kanunla olmak koşuluyla sınırlandırma yapılabileceği düzenlenmiştir. 1982 Anayasası'nda yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusuna çalışmamızın üçüncü bölümünde daha ayrıntılı bir şekilde yer verilecektir.

2.1.3.2 Yasal Düzenlemeler

2.1.3.2.1 Tapu Kanunu'nun Kabulüne Kadar Olan Dönem

2.1.3.2.1.1 Lozan Barış Antlaşması ile İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename²¹²

24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Barış Antlaşması birçok konuda önemli değişiklikler getirmesinin yanı sıra yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda kabul ettiği esas nedeniyle de dikkat çekmektedir. Lozan Barış Antlaşması'nda kabul edilen değişiklikler aynı tarihte imzalanan İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename'de yer almıştır²¹³.

Sözleşmenin birinci maddesine göre; *“işbu fasılda mündemiç ahkâmdan her birinin Türkiye’de diğer düveli akide tebaa ve şirketlerine tatbiki, düveli mezkure arazisinde Türk tebaa ve şirketleri hakkında tam bir muamelei müteakabile tatbiki şartı sarihine muallaktır.”* Sözleşmenin üçüncü maddesine göre; *“Türkiye’de diğer Düveli Akide tebaasının kavanin ve nizamâtı mahalliyeye tevfi kan her türlü emval-i menkule ve gayrimenkuleyi ihraza tasarrufa devir ve ferağa hakları olacaktır, tebaai mezkure bilhassa bey’i mübadele ve hibe, vasiyet ile veyahut diğer her ne suretle emvali mebhuseyi tasarruf edebilecekleri gibi bermucibi Kanun veraset tarikiyle veya hibe veyahut vasiyet suretiyle emval-i mezkureye malik olabileceklerdir.”* Buna göre, sözleşmenin taraflarının bu fasılda düzenlenen haklardan birbirlerinin ülkelerinde yararlanmaları için siyasi (ahdi) karşılıklılık şartının gerçekleşmesi gerektiği vurgulanmıştır. Yabancı devlet tebaasının taşınmaz mal edinmeleri de bahsedilen faslın üçüncü maddesinde düzenlendiğinden taşınmaz mal edinmede siyasi (ahdi) karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesi aranacaktır. Sözleşmenin birinci ve üçüncü maddesi birlikte değerlendirildiğinde, sözleşmeyi imzalamış olan devlet vatandaşlarının karşılıklı olmak koşuluyla taşınmaz mal edinme ve bu mallar üzerinde tasarruf etme hakkına sahip oldukları görülecektir²¹⁴.

²¹² Antlaşma 23 Ağustos 1339 tarihli ve 340 sayılı Kanun’la onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Antlaşma’nın orijinal metni için bkz., <http://www.tbmm.gov.tr> (Erişim Tarihi: 10.12.2012). Antlaşma’nın sadeleştirilmiş metni için bkz., <http://www.basarmevzuat.com>.

²¹³ Bu antlaşmada akit devletler İngiltere, Fransa, Japonya, İtalya, Yunanistan, Romanya ve Yugoslavya’dır.

²¹⁴ Sargın (Taşınmaz), s. 49-50.

Böylelikle, Osmanlı Devleti'nde Safer Kanunu ile yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde benimsenen eşitlik-genellik (tebaaya temsil) esası, Lozan Barış Antlaşması ile terk edilmiş; yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık (mütekabiliyet) esasının benimsendiği dönem başlamıştır²¹⁵.

İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesi'nin 20. maddesine göre, “*sözleşme 7 sene müddetli olup, sözleşmenin sona ermesinden 1 sene önce taraflardan herhangi biri tarafından feshi beyan edilmediği takdirde, hükümlerinin feshi tebliğ edilinceye kadar mer'i kalacak fesih ancak tebliğden itibaren 1 senelik müddetin sona ermesinden sonra etkili olacaktır... Türkiye sözleşmeyi gerek devletlere, gerek bu devletlerden yalnız birine karşı fesih yetkisini haiz olacaktır...*” Türkiye bu hükme dayanarak, 1930 yılında sözleşmeyi feshetmiş ve sözleşme yürürlükten kalkmıştır²¹⁶.

2.1.3.2.1.2 Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki

Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun²¹⁷

3 Mart 1940 tarih ve 431 sayılı bu Kanun, İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelenamesi'nin yürürlüğe girmesinden itibaren uygulanmaya başlayan karşılıklılık ilkesinin bir istisnasını oluşturmaktadır. Kanunun ikinci maddesine göre; “*mahlu halife ve Osmanlı saltanatı münderisesi hanedanının erkek, kadın bilcümle azası ve damatlar Türkiye Cumhuriyeti memaliki dâhilinde ikamet etmek hakkından ebediyen memnurdurlar. Bu hanedana mensup kadınlardan mütevellit kimseler de bu hükme tâbidirler.*” Yine Kanun'un beşinci maddesine göre “*mez-kûr kimseler Türkiye Cumhuriyeti dâhilinde emvali gayrimenkule tasarruf edemezler.*” İki maddeyi birlikte değerlendirdiğimizde görülecektir ki, Kanun'un ikinci maddesinde sayılan bir şahıs başka bir devletin tabiiyetinde olsa ve bu devletle Türkiye arasında bir ikamet mukavelesi bulunsa dahi Türkiye'de taşınmaz mal iktisap edemeyecek ve Türkiye Cumhuriyeti topraklarında hiçbir şekilde ikamet edemeyeceklerdir²¹⁸.

1940 yılında 431 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra, 1952 yılında 5958²¹⁹ ve 1974 yılında 1803²²⁰ sayılı Kanun'larla değişikliğe uğramıştır²²¹. 1952 yılında yapılan değişiklikle, Osmanlı hanedanından gelen kadınlara, yani padişahlık yapmamasına rağmen padişah soyundan geldikleri için 431 sayılı Kanun'la mülkiyet haklarına son verilmeden taşınmaz

²¹⁵ Altuğ (Arazi), s. 93; Sargın (Taşınmaz), s. 52-53; Özkan, s. 682.

²¹⁶ Esmer, s. 593.

²¹⁷ RG: 6.3.1924-63.

²¹⁸ Altuğ (Arazi), s. 94.

²¹⁹ Hilafetin 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, RG: 23.6.1952-8142.

²²⁰ Cumhuriyetin 50. Yılı Nedeniyle Bazı Suç ve Cezaların Affı Hakkında Kanun, RG: 18.5.1974-14890.

²²¹ Özdemir, s. 684; Sargın (Taşınmaz), s. 54-55.

mallarını tasfiye etmek zorunda bırakılan kişilere yeniden genel kurallar çerçevesinde taşınmaz mal edinebilme hakkı verilmiştir²²². 1952 yılında hanedanın kadın mensuplarına tanınan haklar 1974 yılında 1803 sayılı Kanun’la hanedanın erkek mensuplarına da tanınmıştır. Bu Kanun’la birlikte Osmanlı sultanı hanedanından olan erkekler ve bunların erkek fûruu da genel hükümler çerçevesinde taşınmaz mal edinebilir hâle gelmişlerdir²²³.

2.1.3.2.1.3 Köy Kanunu²²⁴

18 Mart 1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesine göre; “*Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin köylerde arazi ve emlak almaları memnudur.*” Görüldüğü gibi bu hükümle yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmeleri yasaklanmıştır. Kanun koyucunun böyle bir düzenleme yapmasının nedeni; savaştan yeni çıkmış ve ekonomik olarak zor durumda bulunan çiftçilerin köylerdeki arazilerini satmalarının ve böylelikle tarım arazilerinin yabancıların mülkiyetine geçmesinin engellenmesidir²²⁵.

Köy Kanunu’nun yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz mal iktisap etmesini kesin bir dille yasaklamasının ardından, Kanun’un yürürlüğe girmesinden önce yabancıların köylerde satın almış oldukları taşınmaz malların durumunun ne olacağı sorunu gündeme gelmiştir. Zira Köy Kanunu’nda konuya ilişkin, geçmişe etkili olacak herhangi bir hüküm bulunmamaktaydı. Başka bir anlatımla Köy Kanunu’nun 87. maddesi, yürürlüğe girdikten sonraki satın almaları yasaklamıştı. Bu sorunun çözümü için, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 3.5.1950 tarih ve 127-64 / 1168 sayılı Genelge yayımlamış, bu Genelgede Kanun hükümlerinin geçmişte iktisap edilen taşınmaz mallar hakkında uygulanmaması gerektiği belirtilmiştir²²⁶.

²²² Levi, s. 62.

²²³ Sargın (Taşınmaz), s. 55; Düzceer, Ali Rıza: Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı, Ankara 1994, s. 344 (Zamanaşımı).

²²⁴ RG: 7.4.1924-68.

²²⁵ Özdemir, s. 661.

²²⁶ “442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesi, yabancı devlet uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin köylerde gayrimenkul mal iktisap etmelerini yasak etmiştir. Bu sebeple Köy Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önce köylerde gayrimenkul mala sahip olan ecnebilerin veya mirasçısı ecnebi bulunan Türk uyruklu kişilerin vefatı hâlinde mirasçılar namına yeniden intikalen tescil yapılması mümkün olup olmayacağı hakkında cereyan eden muhabere neticesinde ecnebi varisler hakkında yeniden kaydolunmayarak kamulaştırma suretiyle tasfiyesi cihetine gidilmesinin muvafık olacağı Adalet, İç ve Dış İşleri Bakanlıklarından alınan yazılarda bildirilmiştir. Halbuki Köy Kanunu’nun 87. maddesindeki yasaklılık Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra yabancı devlet uyruklu özel ve tüzel kişilerin köylerde gayrimenkul mal alamayacaklarına matuf olup bu hükmün dışında bulunan ve Köy Kanunu’nun meriyete girmesinden önceki Kanuni hükümlere dayanarak iktisap edilen bu gibi gayrimenkullerin mirasçılarının intikal etmesi zaruri ve Kanunidir. Bu suretle mirasçılarının intikal eden veya Türk tebaası olup da mirasçısı ecnebi olanların vefatı oldukları gayrimenkul mallar için varisleri tarafından istenilen intikallere ait tescil muamelesi bir taraftan yapılırken diğer taraftan da tasfiye icra edilmek üzere mahallin en büyük mülkiye üstü vasıtasıyla mahalli mal dairelerinin yazı ile haberdar edilmesi uygun görülmüştür”: Esmer, s. 599.

Köy Kanunu'nun bu hükmü ile o tarihte yürürlükte bulunan İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesi hükümleri arasında çelişki ortaya çıkmıştı. Zira İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesi bakımından protokolü imzalayan devlet vatandaşları köylerde taşınmaz mal edinebiliyorlardı. Bu nedenle İngiltere, Fransa ve İtalya'nın hükümete karşı bir nota vermelerinin ardından, 26 Eylül 1926 tarihinde bir Kararname çıkarılmıştır. Bu Kararname'de Köy Kanunu'nun 87 ve 88. maddelerinin, İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesi'nin tarafı olan devlet vatandaşlarına uygulanmayacağı açıkça belirtilmiştir. Nihayet, 1930 yılında İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesi'nin Türkiye tarafından feshedilmesinden sonra Köy Kanunu ile yapılan sınırlamalar tüm devlet vatandaşları için uygulanır duruma gelmiştir²²⁷.

Yabancıların köylerde taşınmaz mal edinmelerinin yasaklanması, tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz malların zilyetlik yoluyla iktisabını da içermektedir. Yabancıların taşınmaz mal üzerindeki zilyetliğinin hukuki bir değeri yoktur. Bu nedenle yabancı gerçek kişi, köyde tapuya kayıtlı olmayan taşınmaz mal üzerinde ne kadar süre zilyet olursa olsun zilyetliğin hukuki sonuçlarından yararlanamaz²²⁸.

Köy Kanunu'nun 87. maddesi çalışmamızın daha sonraki bölümlerinde açıklanacağı üzere 4916 sayılı Kanun'la yürürlükten kaldırılmıştır. 2003 yılında yürürlüğe giren 4916 sayılı Kanun'la birlikte yabancı gerçek kişiler köylerde taşınmaz mal edinebilir duruma gelmişlerdir.

2.1.3.2.1.4 Türk Kanunu Medenisi²²⁹

743 sayılı Mülga Türk Kanunu Medenisi'nde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktaydı. Kanun'un sekizinci maddesine göre; *"her şahıs medeni haklardan istifade eder. Binaenaleyh kanun dairesinde haklara ve borçlara ehil olmakta herkes müsavidir."* Kanun'da *her şahıs* ifadesi kullanılarak yabancı-vatandaş ayrımına gidilmemiş, özel haklar bakımından herkesin eşit olduğu kabul edilmiştir. Ayrıca Kanun'un 618. maddesine göre; *"bir şeye malik olan kimse o şeyde kanun dairesinde dilediği gibi tasarruf etmek hakkını haizdir."* Mülkiyet hakkını düzenleyen bu

²²⁷ Altuğ (Arazi), s. 96; Düzceer (Zamanaşımı), s. 295; Göger (Yabancılar), s. 104.

²²⁸ Göger (Yabancılar), s. 105; Düzceer (Zamanaşımı), s. 295. Bu yönde verilmiş Yargıtay kararları da bulunmaktadır. Nitekim Yargıtay bir kararında, *"Köy Kanunu'nun 87. maddesi ecnebilerin köylerde arazi ve emlak almalarını men ettiği için bu Kanunun meriyetinden sonra geçen müddetler mücerret zilyetlikle iktisapta hesaba katılmayacaktır. Bu esaslar dâhilinde tetkikat yapılarak bir karar verilmesi gerekirken..."* (T. 27.6.1960, E. 6948 / K. 5759) Göger, Erdoğan: Kanunlar İhtilafı, Ankara 1973, s. 24 (Kanunlar İhtilafı). *"Davacının tapu istihsal etmek için vaki müracaat ve dava tarihindeki sıfatıyla tabiiyet şekline, olayda o tarihteki tabiiyet nazara alınacağına, Köy Kanunu'nun meriyetinden önce nizalı gayrimenkul zilyetlikle davacı tarafından iktisap edilmiş olsa dahi davacı halen Türk tabiiyetini haiz bulunmaması bakımından köy hududu dâhilindeki gayrimenkul hakkında tescil talebi dinlenemeyeceğine göre..."* (Y 7 HD, T. 10.6.1955, E. 5327 / K. 6392). Benzer Yargıtay kararları için bkz.: Düzceer (Zamanaşımı), s. 341.

²²⁹ RG: 4.4.1926-339.

maddede de *kimse* ifadesi tercih edilerek vatandaşlar ve yabancılar arasında fark gözetilmemiştir. Bu hükümleri birlikte değerlendirdiğimizde görülecektir ki, Türk Kanunu Medenisi düzenlemesinde yabancı gerçek kişiler taşınmaz mal edinme konusunda Türk vatandaşları ile aynı hukuki rejime tabiiydi²³⁰.

2.1.3.2.2 Tapu Kanunu

2.1.3.2.2.1 Genel Olarak

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri konusunu düzenleyen en önemli Kanun 1934 yılında yürürlüğe giren 2644 sayılı Tapu Kanunu’dur. Yürürlüğe girdiği tarihten itibaren pek çok değişikliğe uğrayan Kanun’un 35. ve 36. maddeleri, yabancıların taşınmaz mal edinmelerini düzenler ve düzenlemenin ilk hâli şu şekildedir;

“Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartı ile yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler” (m. 35).

“Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak hükümetin izni ile sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretiyle veya mansup mirasçı sıfatıyla yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedele çevrilir” (m. 36).

Buna göre; yabancı gerçek kişiler karşılıklı olmak ve kanunlardaki sınırlayıcı hükümlere uymak koşuluyla taşınmaz mal edinebilecektir. Yabancı gerçek kişilerin kanuni miras hariç olmak üzere otuz hektardan fazla arazi edinmeleri ile köy sınırları dışında kalan alanlarda müstakil çiftlik edinmeleri²³¹ Bakanlar Kurulu’nun iznine bağlıdır²³².

Tapu Kanunu’nun bu maddelerinde 1984 yılına kadar değişiklik yapılmamıştır. Dolayısıyla 1984 yılında kadar yabancıların taşınmaz mal edinmesinde ilişkin koşullar değişmemiştir. Aşağıda bu koşullar ele alınacaktır.

2.1.3.2.2.2 Koşullar

22.11.1934 tarihli Tapu Kanunu’nun kabul edildiği tarihte, yabancıların taşınmaz mal edinebilmeleri için gerekli olan iki temel koşul bulunmaktaydı: karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uyma. Şimdi sırasıyla bu koşulları inceleyelim.

²³⁰ Sargın (Taşınmaz), s. 59.

²³¹ İdari taksimatta bir köyün veya kasabanın sınırları dışında kalmış ve bu şekilde müstakil bir nitelik kazanmış sahipli bir çiftlik veya arazinin olması çok güçtür. Nitekim uygulamada böyle bir duruma rastlanılmamıştır: Esmer, s. 597.

²³² Ekşi, Nuray: Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı, B. 2, İstanbul 2012, s. 22 (Taşınmaz).

2.1.3.2.2.1 Karşılıklılık İlkesi

2.1.3.2.2.1.1 Genel Olarak

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık ilkesinin önemi büyüktür. Zira bu ilke Tapu Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 1934 yılından 2012 yılına dek uygulanmıştır²³³. Karşılıklılık ilkesinin tanımı Tapu Kanunu’nda 2003 yılında yapılan değişikliğe kadar yer almamaktaydı. Bu nedenle ya Bakanlar Kurulu Kararnameleriyle ya da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tamimleriyle bu koşulların gerçekleşip gerçekleşmediği tespit edilmeye çalışılmaktaydı. Karşılıklılık ilkesi en basit tanımıyla en az iki devletin birbirinin vatandaşlarına aynı mahiyetteki hakları kendi ülkelerinde fiilen tanımalarıdır²³⁴.

2.1.3.2.2.1.2 Karşılıklılık İlkesinin Türleri

Karşılıklılık, sözleşmeler yoluyla (ahdi), kanunla (kanuni) veya fiili olarak gerçekleşebilir.

2.1.3.2.2.1.2.1 Siyasi (Ahdi) Karşılıklılık

Siyasi karşılıklılıkta bir devletin bir yabancıya hak tanıyabilmesi için o devlet ile yabancının tabiiyetinde bulunduğu devlet arasında bu hususu öngören bir antlaşmanın olması gerekir²³⁵.

Siyasi karşılıklılığı savunan görüşe göre karşılıklılık, kanuni veya fiili olarak gerçekleşse bile söz konusu devletler arasında imzalanan bir antlaşma yoksa gerçekleşmemiş sayılacaktır²³⁶.

Dışişleri Bakanlığı 7.4.1937 tarihli ve 4 / 834 sayılı genelgesinde, “*yabancı gerçek kişilerin ülkemizdeki taşınmazlara temellük ve tasarruf haklarının şimdiye değin olduğu gibi, ahdi mukavelere dayanmasına gerek olmayıp Türkiye ile ikamet sözleşmesi olan ve olmayan Devletler teb’ası hakkında, mevzuatımıza tâbi tutulmak ve aynı zamanda mütekabiliyet esası göz önünde bulundurulmak koşulu ile seyyanen tatbiki gerekmekte olduğu...*” belirtilmiştir. Böylelikle Dışişleri Bakanlığı tarafından karşılıklılığın bir antlaşmaya dayanma zorunluluğunun bulunmadığı düzenlenmiştir²³⁷.

²³³ Her ne kadar 1984 yılında 3029 sayılı, 1986 yılında 3278 sayılı Kanunlarla bu ilke kaldırılmışsa da Anayasa Mahkemesi’nin ilgili hükümleri iptal etmesiyle yeniden yürürlüğe girmiştir.

²³⁴ **Doğan, Vahit:** 29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanuna Göre Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri, Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan, İstanbul 2006, s. 481 (Gayrimenkul).

²³⁵ **Berki (Tabiiyet ve Yabancılar)**, s. 174.

²³⁶ **Birsen**, s. 191-193; Yabancıların hukuki durumu sabit adalet ilkeleri ile belirlenmelidir. Fakat siyasi karşılıklılıkta sabit adalet ilkeleri yerine devletler arası ilişkilerin durumu ön plana çıkar. Devletlerin birbiriyle dostluğu arttıkça yabancılara yönelik olarak verilen hakların sayısı da artar. Bu bakımdan siyasi karşılıklılık sistemi eleştiriye açıktır: **Altuğ (Yabancılar)**, s. 13.

²³⁷ **Özdemir**, s. 612.

2.1.3.2.2.1.2.2 Kanuni Karşılıklılık

Burada da devletler iç hukuk düzenlemelerinde karşılıklılığın gerçekleştiğine dair kanuni düzenlemeler yapabilir. Bu nedenle karşılıklılık koşulunun gerçekleşip gerçekleşmediğini tespit edebilmek için ilgili devletin mevzuatındaki hükümlerin ele alınması gerekir²³⁸.

2.1.3.2.2.1.2.3 Fiili Karşılıklılık

Fiili karşılıklılıkta siyasi veya kanuni karşılıklılığın gerçekleşip gerçekleşmemesi önemli değildir. Taşınmaz mal edinme konusunda, iki ülkede uygulamada bir sorun yaşanmıyorsa karşılıklılık gerçekleşmiş sayılacaktır.

Karşılıklılık koşulunun gerçekleşebilmesi için ahdi, kanuni ve fiili karşılıklılık hallerinden birinin gerçekleşmesi yeterli midir, ya da ikisinin veya üçünün birden gerçekleşmesi mi gerekir sorunu doktrinde tartışmalıdır²³⁹. Azınlık görüşe göre, karşılıklılığın gerçekleşebilmesi için devletler arasında siyasi (ahdi) bir antlaşmanın olması gerekir. Antlaşma yoksa Türk vatandaşları o ülkede fiilen taşınmaz mal edinebilse bile karşılıklılık gerçekleşmemiş sayılacaktır²⁴⁰. Baskın görüşe göre ise, karşılıklılık kanuni veya fiili olarak gerçekleşebilir. Devletler arasında herhangi bir antlaşma olmamasına rağmen iki devlet vatandaşları birbirlerinin ülkesinde kanuni bir engelle karşılaşmadan fiilen taşınmaz mal edinebiliyorlarsa karşılıklılık koşulu gerçekleşmiştir²⁴¹. Bu görüş esas itibariyle daha adil olmasına rağmen karşılıklılık koşulunun nasıl gerçekleşeceğine kesin bir cevap vermemektedir. Örneğin A ve B devleti vatandaşlarının birbirlerinin ülkesinde taşınmaz mal satın alabildiğini varsayalım. Eğer A devletinde B devleti vatandaşları en fazla bir hektar taşınmaz mal satın alabilirken, B devletinde A devleti vatandaşları otuz hektar taşınmaz mal satın alabiliyorsa karşılıklılık koşulu gerçekleşmiştir diyebilir miyiz? Ya da A devletinde B devleti vatandaşları ülkenin her yerinde taşınmaz mal edinebilirken, B devletinde A devleti vatandaşları sahil kıyılarında veya köylerde taşınmaz mal edinemiyorlarsa karşılıklılık

²³⁸ **Berki (Tabiiyet ve Yabancılar)**, s. 174; Kanuni karşılıklılık, yabancıların devlete bir yük ve sorumluluk yüklediği düşüncesine dayanır ve devletler arasında mukabele-i bilmisillere yol açar. Öte yandan ise siyasi karşılıklılığa göre adalet ilkesini daha iyi sağlar: **Altuğ (Yabancılar)**, s. 13.

²³⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Özel, Sibel: Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmeleri İçin Gerekli Olan Karşılıklılık Şartının Yargıtay Kararları Işığında Yorumu**, Prof. Dr. Yılmaz Altuğ’a Armağan, MHB, Y. 1997-1998, C. 17, S. 1-2.

²⁴⁰ **Birsen**, s. 191-193; Bu yönde verilmiş Yargıtay kararları da mevcuttur. “*Davacı dava dilekçesinde Halep’in Şuffahiye Hanna Hasim mahallesinde oturduğu belirtilmiştir. Binaenaleyh, davacının, ecnebi tabiiyetinde olup olmadığı tespit edilmek, ecnebi tabiiyetinde ise Metbu devlet ile Türkiye Cumhuriyeti arasında gayrimenkul iktisabı statüsünü tanzim eden bir mukavele bulunup bulunmadığı araştırılmak ve Köy Kanunu’nun 87. maddesinin tatbik kabiliyeti olup olmadığı nazara alınmak, sonucu dairesinde bir karar verilmek iktiza ederken gayrimenkulün nerede olduğu kesin olarak tespit edilmeden eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesis etmek yolsuz, bu itibarla temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün onanmasına karar verildi*”. Y 8 HD. T. 24.11.1961, E. 5812 / K. 7707: **Özdemir**, s. 618.

²⁴¹ **Berki, Osman Fazıl: Devletler Hususi Hukuku**, B. 2, İstanbul 1956, s. 177, (DHH); **Altuğ (Arazi)**, s. 120; **Obut**, s. 57.

gerçekleşmiş midir? Ya da, A devleti ülkesinde B devleti vatandaşlarının taşınmaz mal edinebilmelerini ülkede 5 yıl ikamet şartına tâbi tutması hâlinde, böyle bir şartı aramayan B devleti ile A devleti arasında karşılıklılık gerçekleşecek midir? Kanaatimizce karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesi için, devletlerin birbirlerinin vatandaşlarına taşınmaz mal edinme olanağı sunmuş olması yeterlidir. Bunun dışında her devlet yabancıların hangi koşullarla, hangi sınırlamalarla taşınmaz mal edinebileceğini tespit etme hakkına sahip olduğu için, devletlerin belirlediği bu koşulların birbiriyle aynı olması beklenemez. Böyle bir beklenti devletlerin belirledikleri koşullarda ayniyet anlamını taşır ki bu da karşılıklılık koşuluna dayalı olarak yabancıların taşınmaz mal edinebilmelerini neredeyse olanaksız hâle getirir. Başka bir anlatımla bir devletin, yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde miktar, yer (sahil, arazi gibi) veya belli süre ikamet gibi koşullar getirmesi, karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesi ile ilgili değil, her devletin kendi jeopolitik durumunu dikkate alarak belirlediği koşullardır. Bu nedenle kanaatimizce karşılıklılıkta ayniyet prensibinden vazgeçilmeli ve genel olarak devletler birbirlerinin vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkını vermeleri hâlinde karşılıklılığın gerçekleştiğini kabul etmek gerekmektedir.

Türk hukukunda yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinebilmeleri için gerekli olan karşılıklılık koşulu kanuni ve fiili (tam karşılıklılık) karşılıklılığın birlikte gerçekleşmesi ile mümkün olabilmekteydi. Buna göre, karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesi için ilgili devletin yabancıların taşınmaz mal edinebilmelerini ve mirasçı olabilmelerini tanıması, Türk vatandaşları için özel ve istisnai şartlar ve kısıtlamalar kabul etmemiş olması gerekmektedir²⁴².

2.1.3.2.2.2.1.3 Karşılıklılık İlkesinin Türk Hukukundaki Gelişimi

2.1.3.2.2.2.1.3.1 Tapu Kanunu’nun Yürürlüğe Girmesinden 2003 Yılına Kadar

Karşılıklılık ilkesi basit ve anlaşılabilir bir ilke gibi görünmesine rağmen uygulanması son derece zor ve karmaşık olabilmektedir. Bu karmaşıklığı giderebilmek için farklı tarihlerde Bakanlar Kurulu Kararnameleri ve Tapu Kadastro Müdürlüğü Genelgeleri yayımlanmıştır.

Nitekim Tapu Kanunu’nun 1934 yılında yürürlüğe girmesinden birkaç yıl sonra yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık ilkesinin nasıl uygulanacağı konusunda sorunlar yaşanmaya başlanmış ve bu husus Bakanlar Kurulu’na intikal etmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin uygulama şeklinin tayin ve tespitini talep etmiş, bu talep Dışişleri Bakanlığı’nın 21 Şubat 1938 gün ve 3388 / 64 sayılı teklifi ile Bakanlar Kurulu’na arz edilmiştir. Bunun üzerine konuyu incelemek üzere bir komisyon kurulmuş, komisyonun hazırladığı rapor Bakanlar Kurulu tarafından kabul edilerek

²⁴² Gelgel (Mütekabiliyet), s. 408.

karara bağlanmıştır²⁴³. Kararname'nin ilgili kısmı şöyledir: “...Bu rapora göre ekalliyette kalan Hariciye Baş Hukuk Müşavirini karşılıklı olmak kaydının esas itibariyle ecnebilere gayrimenkul tasarruf hakkı tanıyan ve Türk tebaasına karşı hususi takyidat ve tahdidat vazetmeyen ecnebi devlet tebaasına Türkiye’de bütün ecnebilere mahsus takyit ve tahditlere riayet şartıyla ve ayrıca herhangi bir suretle tahdidata tâbi tutulmaksızın gayrimenkullere temellük ve tasarruf hakkı kabul olunması tatbik lazım geleceği reyinde bulunduğu ve Hariciye Vekaleti’nin de bu rey’e iştirak eylediği ve ekseriyetin ise bu kaydın Türkiye’de gayrimenkule tasarrufu mevzubahis olan ecnebinin mensup olduğu hükümetçe cari kayıt ve şartlar aranmak suretiyle tatbiki lazım geleceği reyinde bulunduğu ve Maliye Vekaleti’nin de nokta-i nazara iştirak eylediği görülmüş ve Adliye Vekaleti’nce de karşılıklı olmak şartının dar manada yürütülmesi tatbikatta bir çok güçlük bazen de imkansızlığı doğurması hasebiyle bunun daha geniş bir şekilde tatbikinin zaruri görülmekte olduğu ve bu itibarla yabancıların memleketimizde satın alacakları gayrimenkullerin tescillerinde ecnebi devletlerin tebaamıza aynen tatbik ettikleri muamelenin tetkik ve tahkikine ve neticesine göre tatbikine tevessül edilmeyip, karşılıklı olmak esasını kabul etmiş ve ecnebi devlet memleketinde bulunan tebaamızın o memlekette tasarruf etmek istediği gayrimenkul hakkında vaz edilen takyit ve tahditten mütevellit bir müracaatı hâlinde bilmukabele o devlet tebaası hakkında aynı takyidat ve tahdidin tatbik edilmesi muvafık olacağı bildirilmiştir.

Tatbikattaki müşkilatı ve hatta imkansızlığı nazara alınarak, şimdiki bahsi geçen karşılıklı olmak kaydının, Hariciye Vekilliği’nin de iştirak ettiği Hariciye Baş Hukuk Müşavirinin nokta-i nazarı ve Adliye Vekilliği’nin mütalaası dairesinde esas itibariyle, ecnebilere gayrimenkullere tasarruf hakkı tanıyan ve Türk tebaasına karşı hususi kayıt ve tahditler vazetmeyen ecnebi devlet tebaasına Türkiye’de bütün ecnebilere mahsus kayıt ve tahditlere riayet şartıyla ve ayrıca herhangi bir suretle tahyidata tâbi tutmaksızın gayrimenkullere temellük ve tasarruf hakkının tanınması ve yabancı bir devlet ülkesinde bulunan teb’amızın o memlekette almak istediği gayrimenkul hakkında vaz’edilen takyidat ve tahdidattan mütevellit bir müracaat hâlinde o devlet tebaası hakkında aynı takyit ve tahditlerin konulması şeklinde tatbik edilmesi kabul olunmuştur.” Kararnameye göre karşılıklılık koşulunun gerçekleşebilmesi için; yabancıların tabiiyetinde bulunduğu devlette yabancılar taşınmaz mal edinme hakkının genel olarak tanınması, özel olarak da Türk vatandaşlarına karşı özel bir sınırlamanın getirilmemiş olması gerekmektedir. Eğer yabancıların tabiiyetinde bulunduğu ülke, Türk vatandaşlarına yönelik bazı kısıtlama ve sınırlamalar

²⁴³ Esmer, s. 595.

öngörmüşse o kısıtlama ve sınırlamalar Türkiye’de o devletin vatandaşlarına uygulanmalıdır²⁴⁴.

Bakanlar Kurulu karşılıklılık ilkesinin uygulamasına yönelik diğer kararını 1940 yılında almıştır. Bakanlar Kurulu’nun 2 / 13394 sayılı kararına göre²⁴⁵ “ *tatbikatta müşkilatı ve hatta imkânsızlığı nazara alınarak şimdilik bahsi geçen karşılıklı olma kaydının..... esas itibariyle ecnebilere gayrimenkullere tasarruf hakkı tanıyan ve Türk tebaasına karşı hususi kayıt ve tahditler vazetmiyen ecnebi devletler tebasına, Türkiye’de bütün ecnebilere mahsus kayıt ve tahditlere riayet şartıyla ve ayrıca herhangi suretle tahdidata tâbi tutmaksızın, gayrimenkullere temellük ve tasarruf hakkının tanınması ve yabancı bir devlet ülkesinde bulunan tebaamızın o memlekette almak istediği gayrimenkul hakkında vazedilen takyidat ve tahdidattan mütevellit bir müracaatı hâlinde o devlet tebası hakkında aynı takyit ve tahditlerin konulması şeklinde tatbik edilmesi kabul olunmuştur.*” Görüldüğü gibi Kararname’ye göre, karşılıklılık şartının gerçekleşmesi için, yabancı devletin yabancılara²⁴⁶ ve Türk vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkını tanıması ve Türk vatandaşları için özel kayıt ve sınırlamalar getirmemiş olması gerekmektedir. Ayrıca karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesi için kanuni karşılıklılık yeterli görülmekle birlikte, fiili duruma da önem verilmektedir. Buna ek olarak, kanuni karşılıklılık gerçekleşse bile bir Türk vatandaşı yabancı bir ülkede taşınmaz mal edinmek üzere müracaatta bulunduğunda bir kısıtlama veya engel ile karşılaşır, aynı kısıtlama ve engellerin Türkiye’de o devlet vatandaşlarına da uygulanması öngörülmüştür²⁴⁷.

Kararnameye göre bir devlet Türk vatandaşlarının taşınmaz mal edinme hakkını nasıl sınırlandırıyor, Türkiye de bu devlet vatandaşların taşınmaz mal edinme hakkını aynı şekilde sınırlandıracaktır. Bunun mefhum-u muhalifi doğru değildir. Başka bir deyişle, bir devlet Türk vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkını ne ölçüde veriyorsa, Türkiye de o

²⁴⁴ **Düzceer (Taşınmaz)**, s. 291; **Göğer (Yabancılar)**, s. 109. Kararnamede karşılıklılık şartının gerçekleşebilmesi için Türk vatandaşının yabancı devlete müracaatı yani bir emsal aranmamıştır. Çünkü fiili durum emsal bir karar olarak uygulanmayıp, mevcut durumda gerçekleşen karşılıklılık koşulunu ortadan kaldıran bir durumun ortaya çıkması hâlinde dikkate alınacaktır: **Gelgel Öztekin, Günseli: Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmasında Mütekabiliyet İlkesi**, MHB, 2003, Y. 23, s. 411 (Mütekabiliyet).

²⁴⁵ **Doğan (Gayrimenkul)**, s. 482; **Özel**, s. 306.

²⁴⁶ Bu şartı dar yorumlamak ve uygulamak gerekmektedir. Karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesi için yabancı devletin Türk vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkını tanımış olması yeterli sayılmalıdır. Yabancı devletin diğer ülke vatandaşlarına bu hakkı tanımış veya tanımamış olmasının önemli olmadığına dair görüş için bkz. **Obut**, s. 53-54.

²⁴⁷ **Doğan (Gayrimenkul)**, s. 482. Kararnameden fiili karşılıklılığın gerçekleşmesi için bir emsalin yani bir Türk vatandaşı tarafından yapılmış olan bir müracaatın aranıp aranmadığı anlaşılamamaktadır. Bir görüşe göre, Kararname’nin ifadesinden böyle bir sonuç çıkarmak mümkün değildir. Önemli olan bir Türk vatandaşının yabancılara taşınmaz mal edinme imkânı tanıyan bir ülkede uğradığı kısıtlama ve engellerin o devlet vatandaşı için de uygulanmasıdır. Dolayısıyla fiili durum bir emsal karar olarak değil, mevcut karşılıklılığı ortadan kaldıran durumların varlığı hâlinde dikkate alınacaktır: **Özel**, s. 308. Aksi görüşe göre, herhangi bir müracaatın olmaması hâlinde fiilen bir sınırlama getirilmiş olmasına rağmen bu devlet vatandaşına taşınmaz mal edinme hakkı tanınacaktır: **Sargın (Taşınmaz)**, s. 71.

devlet vatandaşlarına aynı ölçüde taşınmaz mal edinme hakkı verir sonucuna ulaşamaz. Bu durumda, Türk hukukunda karşılıklılık uygulamasındaki genel prensibe aykırı bir sonuç meydana gelir. Örnek verecek olursak, Fransa’da bir Fransız vatandaşı nasıl taşınmaz mal edinebiliyorsa bir Türk vatandaşı da aynı şekilde taşınmaz mal edinebilmesine rağmen karşılıklılık Türk hukukunda birebir uygulanmamaktadır. Başka bir anlatımla, bir Fransız vatandaşı Türkiye’de taşınmaz mal edinebilecek; fakat genel olarak yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde var olan kısıtlamalara (askeri yasak bölge, güvenlik bölgesi gibi) uyacaktır²⁴⁸.

Kararnamede fiili karşılıklılık ile mukabele-i bilmisil karıştırılmıştır. Kararname incelendiğinde karşılıklılık adı altında Türk Medeni Hukuku ve Türk Yabancılar Hukuku’nda yeri olmayan kayıt ve sınırlamaların uygulanmasına imkân tanındığı görülmektedir²⁴⁹.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, çıkardığı genelgelerle Türkiye ile karşılıklılığın bulunduğu ülkeleri yayımlamak suretiyle karşılaşılan sıkıntıları gidermeye çalışmıştır. Nitekim 1989 ve 2003 tarihlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan genelgelerde Türkiye ile karşılıklılık bulunan ve bulunmayan ülkeler sayılmıştır. Ayrıca, 2003 tarihli Genelgenin üç numaralı ekinde ülkemiz ile sadece bina mülkiyeti bakımından karşılıklılık bulunan ülkeler de sayılmış bulunmaktadır²⁵⁰.

Bu dönemde, karşılıklılığın gerçekleşip gerçekleşmediğinin mutlaka Dışişleri Bakanlığı’ndan sorulması gerekmekteydi. Zira Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 3.10.1961 tarih ve 119-1-8 / 8234 sayılı Tamiminde; *“ecnebi şahısların gayrimenkule müteallik bilumum tapu muamelelerinin merkezden sorulmadan ve bir evvelki emre istinaden yapılması doğru değildir. 2518 sayılı yazımızda belirtildiği veçhile durumun merkezden sorularak alınacak cevaba göre işlem yapılmasının usul ittihazı zaruridir*²⁵¹.” Bu nedenle, tapu memuru öncelikle yabancıların taşınmaz malı hangi yolla edinmek istediğini belirleyecek (satın alma, bağışlama, miras vs.) daha sonra bu ülkede bu yolla Türk vatandaşlarının taşınmaz mal edinme hakkının olup olmadığını merkezden yani Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nden soracak ve bu yönde işlem yapacaktı²⁵².

²⁴⁸ Bakanlar Kurulu tarafından mütekabiliyette ayniyet prensibi kabul edilmesine rağmen karşılıklılığın bu şekilde uygulanması doktrinde eleştirilmiştir. Taşınmaz mal edinme konusunda kendi vatandaşları ile yabancılar dolayısıyla Türk vatandaşları arasında herhangi bir ayırım yapmayan Almanya, Fransa gibi ülke vatandaşları için Türk kanunlarında yer alan diğer sınırlamaların uygulanmaması gerektiği ve bu durumun kapitülasyonlar devrinden kalma gereksiz bir endişe olduğuna dair görüş için bkz.: **Obut**, s. 56; **Özdemir**, s. 610-611.

²⁴⁹ **Şit, Banu:** *Son Değişikliklere Göre Yabancıların Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri*, BATİDER, Y. 2004, C. 22, S. 4, s. 208, **Tanrıbilir, Feriha Bilge:** *Yabancıların Mirasçılık Sıfatı*, Prof. Dr. Faruk Erem Armağanı, Ankara 1999, s. 715.

²⁵⁰ **Şit**, s. 209.

²⁵¹ **Düzceer (Zamanaşımı)**, s. 322.

²⁵² Karşılıklılığın olup olmadığını bildirecek olan makam Dışişleri Bakanlığı’dır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü karşılıklılık durumunun gerçekleşip gerçekleşmediğini Dışişleri Bakanlığı’ndan soracaktır. Bu konuda Yargıtay kararları da bulunmaktadır. Nitekim Yargıtay bir kararında, *“İran uyruklığında bulunan kimselere Türkiye’de taşınmaz edinme hakkı tanınmadığı sıralarda, geçen zilyetliğin malik gibi olamayacağı düşünüldükçe Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile İran Hükümeti arasındaki akti ilişkiler tahrik edilmek,*

2.1.3.2.2.1.3.2 2003 Yılında Kabul Edilen 4916 Sayılı Kanun'da Karşılıklılık İlkesi

2003 yılında 4916 sayılı Kanun ile değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde ilk kez karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiğine ilişkin bir hüküm konulmuştur. Bu hükme göre, *“karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.”* Görüldüğü gibi karşılıklılık ilkesi eşitlik ilkesine dayandırılarak açıklanmıştır. Yabancı bir devlet, kendi vatandaşı gerçek kişilere taşınmaz mal edinmede tanıdığı hakları, Türk vatandaşlarına da tanıyorsa karşılıklılık şartı gerçekleşmiş sayılacaktır. Kanunla getirilen düzenlemede karşılıklı olmaktan ziyade bire bir eşit olmanın arandığı görülmektedir²⁵³.

4916 sayılı Kanun sınırlı aynı haklar konusunda karşılıklılık koşulu bakımından farklı bir düzenleme kabul etmiş²⁵⁴, karşılıklılık şartının gerçekleşmemesi durumunda yabancıların kanuni miras yoluyla taşınmaz edinimleri konusuna da yer vermiştir²⁵⁵.

2.1.3.2.2.1.3.3 2005 Yılında Kabul Edilen 5444 Sayılı Kanun'da²⁵⁶ Karşılıklılık İlkesi

5444 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikte ise *“karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır”* hükmü kabul edilmiştir.

Maddede *hukuki durum* ile kastedilen, devletler arasında milletlerarası bir anlaşma ya da kanunda bir düzenlenmenin olmasıdır. Fiili durum ise uygulamadaki durumdur. Hukuki karşılıklılığın kanuni ve siyasi (ahdi) karşılıklılığı içerdiği düşünüldüğünde kanun koyucunun siyasi, kanuni ve fiili karşılıklılığı birlikte aradığı, doktrinde genel olarak kabul gören görüşü kanunlaştırdığı anlaşılmaktadır²⁵⁷.

Maddede geçen *toprak mülkiyeti* terimi ise muğlak bir ifadedir. Kanaatimizce böyle bir düzenleme yapılmasının amacı, özel mülkiyetin mümkün olmadığı bazı ülkelerde hâlen toprak mülkiyetinin mümkün olmamasıdır. Bu ülke vatandaşlarına, eğer o ülkede Türk

karşılıklılık esası bakımından İran uyruklığında bulunan kişilere Türkiye'de dava konusu nev'inden taşınmaz iktisap etmek yetkisi tanınıp tanınmadığı araştırılmak ve gerektiği takdirde bu hususlar Dışişleri Bakanlığı'ndan sorulmak ve bu suretle Hazine adına tescile tekaddüm eden yirmi sene içinde İran uyruklığında bulunan şahıslara dava konusu taşınmaz nev'inden taşınmaza temellük ve tasarruf hakkı tanınmış olup olmadığı tespit edilmek ve sonucu dairesinde bir karar verilmek gerekir” Y 7 HD. T. 24.2.1953, E. 8556 / K. 1053: **Özdemir**, s. 608-609.

²⁵³ **Gelgel (Mütekabiliyet)**, s. 413-414.

²⁵⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm, § 1 – II – B – 3 – c – aa - bbb).

²⁵⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm, § 1 – II – B – 3 – c – aa - ccc).

²⁵⁶ RG: 7.1.2006-26046.

²⁵⁷ **Doğan (Gayrimenkul)**, s. 483.

vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkı tanınıyorsa, Türkiye’de taşınmaz mal edinme hakkı tanınacaktır. Karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesi için tanınan hakların aynı nitelikte olması gerekir. Bu nedenle kendi vatandaşlarına ve dolayısıyla da Türk vatandaşlarına toprak mülkiyeti hakkı tanımayan devletlerin vatandaşları karşılıklılık koşulunun gerçekleşmemesinden dolayı Türkiye’de taşınmaz mal edinmemelidir²⁵⁸. Doktrinde söz konusu hükmün “*bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin kendi ülkesindeki taşınmazlar üzerinde Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına fiilen tanıdığı hakların, bu devletin vatandaşlarına tanınması esastır.*” şeklinde düzenlenmesinin karşılıklılık ilkesinin mahiyetine daha uygun olacağı ancak böyle bir düzenlemenin de “*karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır*” cümlesinin zaten mevcut olmasından dolayı gereksiz olduğu ifade edilmiştir²⁵⁹.

2.1.3.2.2.1.3.4 2012 Yılında Kabul Edilen 6302 Sayılı Kanun’da²⁶⁰ Karşılıklılık İlkesi

6302 sayılı Kanun’la karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır. Konunun ayrıntılarına, çalışmamızın üçüncü bölümünde yer verilecektir.

2.1.3.2.2.2.1.4 Karşılıklılık İlkesinin Uygulanmayacağı Kişiler

2.1.3.2.2.2.1.5 Vatansızlar

Vatansızlar hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı bulunmayan, hiçbir devletin vatandaşı olmayan kişilerdir²⁶¹. Karşılıklılık ilkesinin mahiyeti dikkate alındığında vatansız kişilere bu ilkenin nasıl uygulanacağı tartışmalı bir husustur. Vatansız kişiler, hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmadıklarından, teknik olarak bu kişilere karşılıklılık ilkesinin uygulanma imkânı yoktur.

Türkiye’nin taraf olduğu Vatansızlık Hâllerinin Azaltılmasına Dair Sözleşme hükümlerine göre hukuki açıdan vatansızlarla yabancılar eşit kabul edilirler. Buna paralel olarak Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 7.5.1954 tarih ve 2834 sayılı yazısında ‘*hiçbir devletin tabiiyet ve himayesinde bulunmayan vatansızların ülkemizde taşınmaz mal edinmeleri konusunda bir hüküm bulunmamakta ise de uluslararası hukuk kuralları bakımından bunların bazı haklardan mahrum oldukları ve İnsan Hakları Beyannamesi’nde mülkiyet hakkına yer verildiği Dışişleri Bakanlığı’ndan bildirilmiş olmasına göre bunların*

²⁵⁸ **Kaplan, Yavuz:** *Anayasa Mahkemesinin 2003 / 70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri*, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2006, C. X, S. 3-4, s. 362-363.

²⁵⁹ **Boztosun Odman, N. Ayşe / Ekecik, Şükran / Ünal, Akın / Aslan, Gündüz Alp / Turgut, Pınar / Karaca, Hüseyin Akif:** 5444 Sayılı Kanun’la İlgili Değerlendirme Raporu, 5.12.2005, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Türk Hukukunda Toprak Rejiminin Eleştirisi ve Çözüm Önerileri Projesi, Proje Protokol No: EÜBAP-SBA-05-02, (Değerlendirme Raporu), s. 2.

²⁶⁰ RG: 18.5.2012-28296.

²⁶¹ **Tekinalp,** s. 7; **Çelikel / Gelgel,** s. 18.

taşınmaz mal edinmeleri mümkündür’ ifadesi kullanılmış ve vatansızlar karşılıklılık şartından muaf tutulmuşlardır.

2.1.3.2.2.2.1.5.1 Mülteciler

Türkiye’nin taraf olduğu Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Cenevre Sözleşmesi’nin 13. maddesi, mülteciler bakımından menkul ve gayrimenkul mülkiyetinin genel çerçevesini belirlemektedir. Bu maddeye göre; *“akit devletler, menkul ve gayrimenkul iktisabı ve buna müteferrik diğer haklar, menkul ve gayrimenkul mülkiyete ait kira ve diğer mukaveleler bakımından her mülteciye mümkün olduğu kadar müsait ve her halde aynı şartlar içinde genel olarak yabancılara bahsolunandan daha az müsait olmayan bir muamele tatbik ederler”*. Sözleşmenin 7. maddesinin 2. fıkrasına göre; *“bütün mülteciler, akit devletlerin ülkesinde üç sene ikametden sonra kanuni mütekabiliyet şartından muaf olurlar”*. Görüldüğü gibi, Sözleşme hükümlerine göre taşınmaz mal edinme konusunda mültecilere en uygun koşullar sağlanmalı, yabancılar için getirilen sınırlamalardan daha ağır sınırlamalar getirilmemelidir.

2.1.3.2.2.2.2 Kanuni Sınırlamalara Uyma

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri konusundaki diğer şart, kanuni sınırlamalara uymadır. Bu başlık altında, mevzuatta yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda kısıtlama ve sınırlamalar içeren hükümler incelenecektir.

2.1.3.2.2.2.2.1 Köy Kanunu

Daha önce incelendiği üzere²⁶² 18 Mart 1924 tarihli Köy Kanunu’nun 87. maddesi ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmeleri yasaklanmıştı. Ancak Kanun’un 87. maddesi 2003 yılında 4916 sayılı Kanun’la kaldırılmış ve yabancıların köylerde taşınmaz edinmeleri konusunda herhangi bir engel kalmamıştır.

2.1.3.2.2.2.2.2 Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu²⁶³

18 Aralık 1981 tarihli Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmelerine dair önemli hükümler içermektedir²⁶⁴. Kanunun ikinci maddesine göre, askeri yasak bölgeler Genelkurmay

²⁶² Bkz. (İkinci Bölüm § 1 - II – B – c).

²⁶³ RG: 22.12.1981-2565.

²⁶⁴ Kanun 1110 sayılı ve 12.6.1927 tarihli Askeri Memnu Mıntıkalar Kanunu’nu yürürlükten kaldırmıştır. Böylelikle 1110 sayılı Kanun’da yer alan ve yeterince açık olmayan kısıtlayıcı hükümler açıklığa kavuşturulmuştur 1110 sayılı Kanun’a göre ikinci derece yasak bölgelerde yabancılar ikamet edemez ve izinsiz olarak bu bölgelerde seyahat edemezdi. Yabancıların bu bölgelerde taşınmaz edinip edinemeyecekleri meselesi ise son derece tartışmalıydı. Bir görüşe göre bir yere girememek veya orada oturamamak taşınmaz mal iktisabına

Başkanlığı'nın isteği üzerine Bakanlar Kurulu tarafından kurulabilir. Birinci derece ve ikinci derece olmak üzere iki tür askeri yasak bölge kurulabilir.

Kanunun birinci maddesine göre, kara, deniz ve hava askeri yasak bölgeleri kurulabilir. Yabancıların taşınmaz mal edinmeleri bakımından ise kara askeri yasak bölgeleri önemlidir. Kanunun beşinci maddesine göre, birinci derece kara askeri yasak bölgeleri yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin, çevre duvarı, tel örgü veya benzeri engel veya işaretlerle belirlenen dış sınırlarının en az yüz, en fazla dört yüz metre uzağından alınan noktaların birleştirilmesi suretiyle meydana gelen alanlarda ve kara sınır hattı boyunca ve lüzum görülen kıyılarda otuz ila altı yüz metre derinlikteki sahalarda kurulabilir. Ayrıca, birinci derece kara askeri yasak bölgelerindeki taşınmaz malların kamulaştırılacağı ve yabancıların geçici olarak bölgeye girmeleri ve oturmalarının Genelkurmay Başkanlığı'nın iznine bağlı olduğu hususu Kanun'un yedinci maddesinde düzenlenmiştir.

İkinci derece kara askeri yasak bölgeler ise Kanun'un sekizinci maddesinde ele alınmıştır. Bu maddeye göre, birinci derece kara askeri yasak bölgeler çevresinde veya yurt savunması bakımından gerekli görülen diğer bölgelerde tesis edilir. Birinci derece kara askeri yasak bölgeler ilan edilmeyip ancak, sınırları uygun işaretlerle belli edilerek bu işaretler ilan edilirken ikinci derece kara askeri yasak bölgelerin sınırları Resmi Gazete'de yayımlanır. Kanunun dokuzuncu maddesine göre, ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinde Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, seyahat etmeleri, zirai faaliyette bulunmaları, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir. Şu kadar ki, milli güvenlik bakımından, gerekli görülecek ikinci derece kara askeri yasak bölgelerde; bölgede oturanlar dışındaki Türk vatandaşlarının ikametleri, zirai faaliyetleri, meslek ve sanatlarını icra etmeleri Bakanlar Kurulu Kararı ile sınırlandırılabilir. Yabancı gerçek kişilerin bu bölgede taşınmaz mal edinmeleri yasaktır. Ayrıca yabancılar izin almadan, geçici dahi olsa bölgeye giremez, ikamet edemez, çalışamaz ve taşınmaz mal kiralayamazlar.

2.1.3.2.2.3 Mukabele-i Bilmisil Kanunu²⁶⁵

2.1.3.2.2.3.1.1.1 Genel Olarak

28 Mayıs 1927 tarihli ve 1062 sayılı *Hudutları Dâhilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'de Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun (Mukabele-i Bilmisil Kanunu)*, karşı işlem konusunda mevzuatımızdaki en

engel olmaz. Yabancı bu bölgelerde taşınmaz mal edinebilir; fakat kendisi oturamaz, Türklere kiraya verebilir. **Berki (Tabiiyet ve Yabancılar)**, s. 206; **Altuğ (Arazi)**, s. 117-118; **Altuğ, Yılmaz: Yabancıların Türkiye'de Ayni Hak Tasarrufları**, İÜHFM, 1974, Y. 40, S. 1-4 C. XL, s. 367 (Ayni Hak). Diğer bir görüşe göre, kanun koyucu bu bölgelere yabancıların girmesini dahi yasaklamıştır. Dolayısıyla yabancıların buralarda taşınmaz mal edinebileceğini kabul etmek kanun koyucunun amacına uygun düşmez: **Esmer**, s. 601.

²⁶⁵ RG: 15.6.1927-608.

temel kanundur. Karşı işlem, bir devletin yabancı bir devlet ülkesinde bulunan kendi vatandaşı gerçek ve tüzel kişiler aleyhine adil olmayan eylem ve işlemlerine karşı mukabele ederek aldığı tedbirleri ifade eder²⁶⁶.

Karşı işlem yetkisinin kullanılması ile devlet kendisinin veya tabiiyetinde bulunan kişilerin haklarını, çıkarlarını savunmak amacıyla, diğer devlet tabiiyetindeki kişilerin haklarını sınırlandırmaktadır. Karşı işlem ile karşılıklı işlem kavramları aynı anlama gelmemektedir²⁶⁷. Aralarındaki temel fark şudur; karşı işlemin söz konusu olabilmesi için bir hakkın önceden Türk vatandaşlarına verilir, sonradan bu hakkın ihlal edilerek Türk vatandaşlarından alınması gerekmektedir. Karşılıklı işlemde ise müdahale en başta olur ve duruma göre kişi ya haktan men edilir veya sınırlı olarak yararlanır²⁶⁸. Karşı işlemde bir hakkın sınırlandırılması, karşılıklı işlemde bir hakkın tanınması söz konusudur. Başka bir anlatımla, karşı işlemde olumsuz karşılıklı işlemde ise olumlu bir durum mevcuttur.

Karşı işlem uygulamasının insan haklarına ve Anayasal ölçülere uygun olabilmesi için getirilen sınırlamanın uluslararası hukuka uygun olması, kamu yararının bulunması ve işlemin

²⁶⁶ Çelikel / Gelgel, s. 64; Çiçekli, s. 48; Tekinalp, s. 21.

²⁶⁷ Yargıtay'ın bazı kararlarında karşılıklılık ile karşı işlem kavramlarını karıştırdığı görülmektedir. Örneğin; “Yabancıların bir Türk’e mirasçı olabilmesi için, tabiiyetinde (uyrukluğunda) bulundukları devletin Kanunlarına göre, o devletin vatandaşlarına Türklerin mirasçı olmasına imkân tanınması gerekir. 1062 sayılı Kanun, işbu mütekabiliyeti (karşılıklılığı) öngörmektedir. O halde davacının vatandaşı olduğu Yugoslavya mevzuatına göre, Türklerin Yugoslav vatandaşı mirasçı olabilip olamayacaklarının araştırılması, davacıdan delillerin sorulması ve gerçekten Türk vatandaşı onlar mirasçılık imkânı veriyorsa, mütekabiliyet esası gözetilerek davacının isteğine uygun veraset belgesi verilmesi, aksi halde davanın red edilmesi gerekir. Bu yolda inceleme yapılmadan isteğin reddi usul ve Kanuna aykırıdır²⁶⁷”: Y 2 HD. T. 19.12.1985, E. 10156, K. 10923, YKD, S. 9, 1986, s. 1276-1277.

“Romanya Konseyi’nin 1974 tarihinde 223 sayılı olarak düzenlediği Kararname ile yabancı uyruklu kişilerin Romanya’daki taşınmazları tevarüs etme hakları ancak orada (Romanya) ikamet etmek şartına bağlı tutulmuş, sözleşme tek yanlı olarak değiştirilmiş ikamet şartı gerçekleşmezse, ölen yabancı uyruklunun taşınmazının mülkiyetinin Romanya Devletine geçmesi esası kabul olunmuştur. Şu durumda, Romanya Konseyi’nin Türk vatandaşları için getirdiği bu sınırlama ve Tapu Kanunu’nun 35. maddesi karşısında, Romen uyruklu gerçek kişi Türkiye’de ikamet etmediği takdirde Türkiye’de bir taşınmazı temellük edemez ve miras yolu ile de sahip olamaz... Az önce açıklanan sebeplerle Romanya uyruklu olan davalıların yine Romanya uyruklu babalarının, Türkiye’deki taşınmazı sebebi ile mirasçı olamayacaklarından, sözü edilen Romanya Konseyi’nin 223 sayılı kararı uyarınca mukabele-i bilmisil olarak taşınmazın Türk Devletine (Hazineye) intikali gerekir²⁶⁷”: Y 2 HD. T. 22.11.1983, E. 7465, K. 9051, YKD, 1984, S. 7, s. 1016-1018.

“Yabancıların bir Türk’e mirasçı olabilmesi için, tabiiyetinde (uyrukluğunda) bulundukları devletin Kanunlarına göre, o devletin vatandaşına Türklerin mirasçı olmasına imkân tanınması gerekir. 1062 sayılı Kanun, işbu mütekabiliyeti (karşılıklılığı) öngörmektedir²⁶⁷”: Y 2 HD. T. 19.12.1985, E. 10156, K. 10923, YKD, 1986, S. 9, s. 1276-1277.

“Türk Yabancılar Hukukunun genel ilkelerinden olan karşılıklı işlem (mütekabiliyet) esası, en az iki devlet arasında uygulanan ve her birinin ülkelerinde diğerinin vatandaşına aynı mahiyetteki hakları karşılıklı tanımalarını ifade eder. Bu ilke anlaşma ile tanıma yanında, iç mevzuat bakımından bir engel koymama biçiminde yazılı hukukta yer alabilir. Ancak en önemli nokta 28.5.1927 günlü, 1062 sayılı Kanunda ifade edildiği üzere idari karar veya istisnai Kanunlarla Türk uyruklular bakımından mülkiyet haklarının kısmen veya tamamen sınırlanıp sınırlanmadığının daha açık bir ifade ile fiili durumun belirlenmesidir. Yabancı ülke mevzuatında bir engel olmamakla beraber Türk vatandaşlarının o ülkede taşınmaz mal edinmeleri şu veya bu biçimde fiilen engelleniyorsa, Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde açıklanan edinme engelini bulunmadığını söylemek mümkün değildir²⁶⁷”: Y 2 HD. T. 11.2.1992, E. 1217 / K. 1514, YKD, 1992, S. 5, s. 686-688.

²⁶⁸ Levi, s. 135-136.

kanunla yapılması gerekmektedir²⁶⁹. Karşı işlem tedbirinin özünde, bir devletin haksız uygulaması sonucunda zarar görmüş kişiler ve vatandaşı olduğu bu kişileri koruma içgüdüsüyle hareket eden bir devlet vardır. Bu devlet kendi vatandaşlarını korumak maksadıyla kendi ülkesinde bulunan söz konusu ülkenin vatandaşları hakkında tedbirler alarak, söz konusu ülkeyi bu uygulamasından vazgeçirmek istemektedir. Bu husus uluslararası hukuk bakımından da kabul edilmektedir. Ancak alınan karşı işlem tedbirinin ölçülü olması gerektiği korunan yarar ile verilen zarar arasında bir dengenin olması gerektiği açıktır²⁷⁰. İkinci olarak tedbirin alınmasında kamu yararı bulunmalıdır. İşlemin mahiyetinde devletin zarar gören vatandaşları olduğundan kamu yararı şartının gerçekleştiğinden bahsedilebilir. Son olarak da karşı işleme ilişkin düzenlemenin kanunla yapılması gerekmektedir.

Mukabele-i Bilmisil Kanunu'nun birinci maddesine göre; *“idari mukarrerat veya fevkalade veya istisnai Kanunlarla Türkiye tebaasının hukuku mülkiyetini kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye'deki tebaasının hukuku mülkiyeti dahi icra Vekilleri Heyeti kararıyle Hükümet tarafından Mukabele-i bilmisil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit ve menkulat ve gayrimenkulatına vaziyet olunabilir.”* Buna göre; idari kararlarla veya olağanüstü veya istisnai kanunlarla Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen sınırlandıran devletlerin Türkiye'deki vatandaşlarının mülkiyet hakkı hükümet tarafından kısmen veya tamamen sınırlandırılabilir, taşınır ve taşınmaz mallarına el konabilir. Maddenin devamında ise *“vaziyet edilen emvalin varidatı ve ledelicap tasfiyelerinden mütevelit hâsılatı, vesaika istinaden isbat edecekleri zarar nispetinde, zarar gören Türk tebasına tevzi olunur”* denilmektedir. Başka bir anlatımla, bahsedilen taşınır ve taşınmaz mallara el konularak, bu mallar devletin idare ve tasarrufunda tutulacaktır. Bu malların işletilmesi veya satılması hâlinde elde edilen gelirler ise zarar gördüğünü belgeleyen Türk vatandaşlarına verilecektir²⁷¹.

Doktrinde mukabele-i bilmisil tedbirinin devletler arasındaki ikili ilişkilerin durumuna göre uygulanan siyasi bir tedbir olduğunu ileri sürenler olduğu gibi, bunun siyasi bir tedbir olmayıp 1062 sayılı Kanun'un idare tarafından uygulanmasından ibaret olduğu, idarenin her türlü eylem ve işlemlerinin de yargı denetimi altında olduğunu ileri süren yazarlar da vardır. Mukabele-i Bilmisil tedbiri siyasi bir tedbir olması nedeniyle Danıştay'ın inceleme alanı dışında kalacağına dair Danıştay kararları da bulunmaktadır²⁷².

²⁶⁹ Huysal, s. 394.

²⁷⁰ Huysal, s. 394.

²⁷¹ Özdemir, s. 604.

²⁷² Danıştay 1 D. T. 14.10.1931 ve 29 / 2504 sayılı kararına göre, *“Müstedinin emvaline vukuuna iddia ettiği vaz'iyetin, 1062 numaralı Kanuna göre karara tevfiakan Mukabele-i bilmisil tarikeyle yapılmasına ve muamelei*

Doktrinde bir görüşe göre, bir kişinin vatandaşı olduğu devletin çıkardığı bir kanun yüzünden Türkiye'deki mallarına el konularak tasfiye edilmesi hukuka aykırıdır. Kişinin mensup olduğu devletin haksız bir icraat yapmasının bedeli kişinin mülkiyet hakkına tecavüz olmamalıdır. Türk vatandaşının mülkiyet hakkına başka bir devlet zarar vermişse bu iki devleti ilgilendirir. Yabancı, bu durumdan olumsuz manada etkilenmemelidir²⁷³. Karşıt görüşte olan yazarlara göre, 1062 sayılı Kanun'un yabancıların mülkiyet hakkına tecavüz ettiği açıktır. Ancak bu tecavüzün sadece Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkına müdahale eden devlet tebaasına karşı uygulanması vaziyetin vahâmetini ortadan kaldırır. Zira Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkına saygı gösteren devlet tebaaları bu Kanun'un uygulanmasından olumsuz etkilenmeyeceklerdir. Ayrıca karşı işlem tedbiri kanunla yapılmakta ve uluslararası hukuk tarafından da kabul görmektedir. Bu nedenle temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için uluslararası hukuka uygun olarak kanunla sınırlandırılmasını emreden Anayasamızın 16. maddesine aykırı bir durum söz konusu değildir²⁷⁴.

2.1.3.2.2.3.1.1.2 Bazı Mukabele-i Bilmisil Uygulamaları

1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu ile karşı işlem uygulanan ülkelerin başında Suriye gelmektedir. Türkiye tarafından Suriye'nin ülkesindeki Türk vatandaşlarına ait taşınmaz mallara müdahale etmesinin neticesi olarak birçok kararname çıkarılmıştır.

Bakanlar Kurulu tarafından Suriye uyruklu kişiler hakkında çıkarılan Kararnameler şunlardır:

➤ 13 Ocak 1939 tarih ve 2/10250 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Suriye vatandaşlarının Türkiye'de var olan taşınmazlarını başka bir karar alınıncaya kadar devretmesi ve ipotek ettirmesi yasaklanmıştır²⁷⁵;

➤ 14 Şubat 1942 tarih ve 2/17317 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Suriye vatandaşlarına ait taşınmaz malların, haciz vazedilmek suretiyle satılmamaları ve bunların kamulaştırma bedelinin hazine elinde emaneten muhafaza edilmesi kararlaştırılmıştır²⁷⁶;

mezkure Devletin icraatı siyasetinden olup, idari muamelat haricinde bulunmasına binaen, Danıştayca tetkik olunamaz." Böylelikle mukabele-i bilmisil kararının siyasi bir karar olduğu kabul edilmiştir: **Özdemir**, s. 606.

²⁷³1062 sayılı Kanunun hukuki açıdan eksiklikleri bulunmaktadır. Bir devlet, ülkesinde yaşayan Türk vatandaşlarının mülkiyet haklarını ihlal ederse, 1062 sayılı Kanuna göre o devlet vatandaşlarının Türkiye'deki mallarına aynı tarzda sınırlamalar getirilmelidir. Ancak o devletin vatandaşlarının Türkiye'de hiç veya yeteri kadar malı yoksa ne olacaktır? Türk hükümeti böyle bir durumda 1062 sayılı Kanun hükümlerini fiilen işletemeyecektir. **Obut**, s. 27-28.

²⁷⁴**Fişek**, s. 427; **Özdemir**, s. 606; **Sargın (Taşınmaz)**, s. 147; **Levi**, s. 134-135; **Huysal**, s. 396; **Esmer**, s. 608.

²⁷⁵**Huysal**, s. 390; **Düzceer (Zamanaşımı)**, s. 344.

²⁷⁶**Düzceer (Zamanaşımı)**, s. 344. 1939 yılında çıkarılan Kararname ile her ne kadar devir ve ipotek yasaklansa da taşınmaz malın icra yoluyla satışına dair herhangi bir hüküm olmadığından bazı Suriye vatandaşlarının danışıklı olarak yaptıkları borç ikrarlarıyla söz konusu taşınmazları icra yoluyla satın tasfiye ettikleri görülmüştür. Bakanlar Kurulu ise 1942 yılında çıkardığı 2/17317 sayılı kararıyla bu uygulamanın önüne geçmek için Suriye vatandaşlarının mülkiyetindeki taşınmazların aynı üzerine haciz konulmasını ve satılması işlemlerinin kabulünü yasaklamıştır: **Huysal**, s. 390.

➤ 18 Kasım 1957 tarih ve 4 / 9697 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Suriye vatandaşlarının taşınmazları üzerinde üçüncü kişilerin inşaat yapmak veya fidan dikmek yoluyla, Türk Kanunu Medenisi'nin 648-655. maddelerine göre²⁷⁷ Türkiye'de bulunan taşınmazların mülkiyet hakkını kazanmaları yasaklanmıştır²⁷⁸.

Daha sonra ise 6/7140 sayılı ve 1 Ekim 1966 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı'na dayanılarak *Suriye Uyrukluların Mallarının Tespiti ve Bu Mallara El Konulması Hakkında Yönetmelik*²⁷⁹ çıkarılmıştır. Hâlen yürürlükte olan bu Yönetmeliğin birinci maddesiyle Suriye uyruğunda bulunan gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de bulunan kişisel ve ev eşyası hariç taşınır mallarına ve taşınmaz mallarına ve bütün hak ve alacaklarına Mukabele-i Bilmisil Kanunu gereğince Hazine tarafından el konulmuştur²⁸⁰. Bu Yönetmelik'te Suriye uyruklu kişilerin mallarını başkalarına devredememesi, satış sözleşmesi yapamaması gibi hükümler bulunmaktadır. Yönetmeliğin 12. maddesine göre, “*Suriye uyruklu özel ve tüzel kişilere ait olup da kiraya verilmiş olan taşınmaz malların kiracılarından kira bedellerini peşin olarak ödememiş olanlarla, ödedikleri kiranın vadeleri bitmiş olanlar, mütaakip kira bedellerini o yerin mal dairesine yatırmaya mecburdurlar*”. Bazı Yargıtay ve Danıştay Kararları²⁸¹ değerlendirildiğinde Yönetmelik kabul edilmeden önce Suriye vatandaşları tarafından yapılan kira akitlerinin sözleşme sonuna kadar geçerli olduğu sonucuna varılmaktadır. Ancak uygulamada Suriye vatandaşlarının bu durumu istismar ettiği ve doksan dokuz yıllık kira akitleri yaptıkları görülmüştür. Nitekim bu durum tartışma konusu olmuş ve Yargıtay bu tür uzun süreli kira akitlerinin geçerli olmadığına zira bunun kanuna karşı hile teşkil ettiğine karar vermiştir. Yargıtay'a göre kira sözleşmesi, her ne kadar kişisel hak doğuran bir sözleşme olsa da taşınmaz malına el konulan kişinin muvazaalı bir biçimde taşınmaz malını elden çıkarması kanuna karşı hile anlamına gelir. Ayrıca, doksan dokuz yıl süreli kira sözleşmesi kiralayanın kişisel ve ekonomik varlığını tehlikeye sokacağından sözleşme ahlaka aykırıdır ve yok hükmündedir²⁸². Ayrıca 1 Ekim 1966 tarihli Kararname ile Suriye uyrukluların taşınmazlarına el konulması nedeniyle bu kişilere ait taşınmaz mallar devletin hüküm ve tasarrufunda bulunacağından bu taşınmaz malların kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılması imkânı kalmamıştır²⁸³.

²⁷⁷ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 722 ilâ 730. maddelerine tekabül etmektedir: **Huysal**, s. 390.

²⁷⁸ **Düzceer (Zamanaşımı)**, s. 344.

²⁷⁹ RG: 17.10.1966-12428.

²⁸⁰ **Huysal**, s. 391.

²⁸¹ Danıştay 12. D. E. 1975 / 1991, K. 1976 / 086.; Y. E. 1983 / 11903, K. 1983 / 13563. **Özbakan, Işıl**: *Suriye Uyrukluların Yaptıkları Uzun Süreli Kira Akitlerinin Hukuki Geçerliliği*, ABD, Y. 1986, S. 2, s. 213.

²⁸² Y. T. 5.7.1971, E. 971 / 4049, K. 971 / 6649: **Özbakan**, s. 214.

²⁸³ Bu yönde Yargıtay kararları da bulunmaktadır. “*Tapuda malik görünen Hayriye Maraşlı'nın Suriye uyruklu olduğu tapulama tutanağında belirtilmiştir. 1062 sayılı Kanun'un verdiği yetkiye dayanılarak 1966 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararnamesi uyarınca Suriye uyruklu kişilere ait taşınmazlardaki temlik tasarrufa değer verilmesi olanağı bulunmadığı gibi satışın varlığı dahi ispat edilememiştir. Medeni Kanun'un 639.*

25 Eylül 1967 tarihli ve 6/8890 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile uygulamaya konulan *Suriye Uyruklu Özel ve Tüzel Kişilerin Hazinece El Konulan Mallarının İdaresi Hakkında Yönetmelik*²⁸⁴ hükümlerine göre, Suriye uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin kişisel ve ev eşyaları dışındaki bütün mal, hak ve menfaatlerine el konulduğu kabul edilmiştir. El konulan malların tasfiye edilene kadar iyi bir şekilde korunması ve bu mallardan kiraya verilebilecek durumda olanların Hazine tarafından kiraya verileceği de kabul edilmiştir²⁸⁵.

12 Haziran 1967 tarihinde çıkarılan bir başka Kararnameye göre Suriye uyrukluların tahakkuk etmiş ve edecek olan bütün vergi, resim ve harçlarının, Suriye uyruklu şahıslar aleyhine, Türk mahkemeleri tarafından verilmiş ve verilecek olan ilamlar muhtevası olan nafaka borçlarının ve malların işletilmesi için gerekli olan masrafların bu kişilerin bloke edilmiş paralarından ödenmesi kararlaştırılmıştır²⁸⁶.

Bu Kararnamelerin hepsi Mukabele-i Bilmisil Kanunu'nun birinci maddesi ile Bakanlar Kurulu'na verilen yetkiye dayanılarak çıkarılmıştır. Bu nedenle bu Kararnameler kanun hükmünde olup bağlayıcı niteliktedir²⁸⁷. Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 12 Nisan 1952 tarih ve 1192 sayılı valiliklere gönderilen genelgesinde; “... 1062 sayılı *Mukabele-i Bilmisil Kanunu*'nun 1. maddesinin verdiği salahiyyete müsteniden hükümetçe alınmış olan bu kararların idare ve kaza mercilerini takyit edeceğinden ve bu mercilerin mezkûr kararları hilafına hareket edemeyecekleri üzerine tereddüt edilmeyecek bir husus olduğundan bu devlet tabiiyetinde bulunan şahıslar tarafından talep edilen satış, ipotek, trampa ve ölinceye kadar bakmak şartı ile temlik gibi gayrimenkul malların elden çıkarılmasını gerektirecek işlemlerin kabul edilmeyerek reddolunması ve Kararname hükümlerine muhalif olarak verilmiş olan kararlara dayanılarak herhangi bir işlem talep olunduğu takdirde, işlem yapılmayarak evvelemirde keyfiyetin merkezden sorulması gereği bulunmuştur” denilmiştir.

maddesinde öngörülen koşullar oluşsa bile Hazine'ye intikali gereken bu kabil taşınmazların zilyetlik yoluyla kazanılması olanağının varlığından bahsedilemez” Y. 8 HD. T. 18.5.1978, E. 3505, K. 5069. Bu konuda verilmiş Yargıtay kararları için bkz.: **Düzceer (Zamanaşımı)**, s. 345-347.

²⁸⁴ RG:6.11.1966-12743.

²⁸⁵ **Çelikel / Gelgel**, s. 247; Yönetmeliğin beşinci maddesi ise Milletlerarası Özel Hukuk bakımından önem arz etmektedir. Buna göre; “El koyma ve idare bakımından 17.10.1966 tarihinde bihakkın iktisap edilmiş uyrukluk esastır. Ancak 13.1.1939, 14.2.1942-18.11.1957 günlü Kararnamelerle takyidat konulan taşınmaz malların Suriye uyruklu malikleri 13.1.1939'dan sonra başka bir devlet uyrukluğuna geçmiş olsalar dahi, taşınmaz malları yönünden Suriye uyruklu ad ve itibar olunurlar”. Başka bir anlatımla 6 / 8890 sayılı Yönetmelikle el konulacak olan mallar bakımından 17.10.1966 tarihindeki vatandaşlık durumu esas alınacaktır. Diğer taraftan 2 / 10250, 2 / 17317 ve 4 / 9697 Bakanlar Kurulu kararı ile taşınmazlarına el konulmuş Suriye vatandaşları için, bu kişiler 13.1.1939 tarihinden sonra Suriye vatandaşlığından ayrılıp, başka bir devletin vatandaşı olsalar dahi bu durum taşınmaz mallara ilişkin mevzularda dikkate alınmayacaktır. Bu madde ile vatandaşlık değiştirme yolu ile karşı işlem tedbirlerinin etkisiz hale getirilmesi yolu kapatılmak istenmiştir: **Huysal**, s. 397 vd.

²⁸⁶ RG: 22.9.1967-12706: **Çelikel / Gelgel**, s. 247.

²⁸⁷ **Özdemir**, s. 688.

Türkiye tarafından Suriye vatandaşlarına karşı alınan bu tedbirler sonucunda, 1966 yılında Suriye hükümeti taşınmaz mallar konusunda Türkiye ile görüşmelere başlamış ve 1972 yılında iki ülke arasında *Türkiye-Suriye Emlak Komisyonu Hakkında Protokol* imzalanmıştır²⁸⁸. Protokolde her iki taraf el konulan mallar ve bloke edilen paralarla ilgili olarak uzlaşmaya gitmişlerdir²⁸⁹.

Türkiye ile Suriye arasındaki bu meseleye dair yapılan en son antlaşma 22 Şubat 1972 tarihinde Şam'da imzalanan *Türkiye Cumhuriyeti İle Suriye Arap Cumhuriyeti Arasında Emlak Sorunlarının Çözülmesine Dair Sözleşme*'dir²⁹⁰. Antlaşmaya göre Suriye, *Tarım Reformu Kanunu* gereğince kamulaştırdığı araziler için tazminat ödemeyi kabul etmiştir. Bunun dışında Suriye Devleti'nin tasarrufundaki topraklar hak sahipliğinin ispat edilmesi hâlinde Türk vatandaşlarına iade edilecektir. Suriye'nin tasarrufunda bulunmayan topraklar için tazminat ödenecektir. Buna karşılık Türkiye de mukabele-i bilmisil tedbiri olarak el koyduğu Suriye uyruklulara ait arazilerdeki tedbirleri kaldırmayı kabul etmiştir²⁹¹.

Sonuç olarak, Türkiye ile Suriye arasında taşınmaz mal edinme konusunda doksan yılı aşkın bir süredir devam eden bir sorun bulunmaktadır. Daha önce bahsettiğimiz gibi kamulaştırılan taşınmaz mallar yönetmeliğe göre tasfiye edilecek, elde edilen gelir zarar gören Türk vatandaşlarına dağıtılacaktı. Uygulamada bu malların hâlâ tasfiye edilmediği ve tapu kütüğüne “1062 sayılı Kanun gereğince tasarrufu engellenmiştir” şeklinde bir şerh konulduğu ve bununla yetinildiği görülmektedir. Bu taşınmaz malların maliki hâlâ Suriye vatandaşlarıdır. Bu kişilerin ölmeleri hâlinde taşınmaz mallar mirasçılarının mülkiyetine geçmekte; ancak ne bu kişiler, ne de mirasçıları bu taşınmaz mallar üzerinde tasarruf edebilmektedir. Bu belirsizliğin giderilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir²⁹².

Arnavutluk: Arnavutluk tarafından, Türk vatandaşlarının mülkiyet edinme ve miras haklarından fiilen mahrum edilmeleri üzerine, Arnavutluk tabiiyetinde olan gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde iktisap ettikleri taşınmaz mallar üzerindeki mülkiyet hakları ile gerçek kişilere ait intikal işlemleri mukabele-i bilmisil olarak 28 Nisan 1961 gün ve 5/1142 sayılı Kararname ile sınırlandırılmıştır²⁹³.

Bulgaristan: Bulgar hükümeti tarafından yabancıların şehirlerdeki tüm taşınmaz malların kamulaştırılması üzerine, Bakanlar Kurulu 10 Haziran 1954 gün ve 4/3133 sayılı

²⁸⁸ RG:21.7.1972-14252.

²⁸⁹ Çelikel / Gelgel, s. 247; Huysal, s. 388.

²⁹⁰ RG: 11.03.1983-17984, 83 / 6123 sayı ve 28.2.1983 tarihli Kanun.

²⁹¹ Türkiye tarafından Suriye uyruklu kişilerin mallarının üzerine konulan tedbirlerin kaldırılmasına yönelik henüz bir karar alınmamıştır: Huysal, s. 388-389.

²⁹² Huysal, s. 406-407.

²⁹³ Sargın (Taşınmaz), s. 147; Düzceer (Taşınmaz), s. 300.

Kararname ile Bulgaristan vatandaşlığında olan gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mallar üzerindeki mülkiyet hakları ve intikal işlemlerini sınırlandırmıştır²⁹⁴.

Yunanistan: 2 Şubat 1964’de yürürlüğe giren 6/3801 sayılı Kararname ile Yunan tabiiyetinde bulunan kişilerin Türkiye’de taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklar ve bu sonucu doğuracak olan temlik tasarruflar durdurulmuş bu tasarruflardan doğan her türlü bedel hâsılat, kira, irat vb. gelirler bloke edilmiştir. Ancak Bakanlar Kurulu 1988 ve 1989 tarihlerinde aldığı kararlar ile bu kısıtlamaları kaldırmıştır²⁹⁵.

2.1.3.2.2.3.1.1.3 Mukabele-i Bilmisilin Uygulanmasında Vatandaşlık Durumu

Yalnızca Karşı Tedbir Alınan Devletin Uyraklığında Bulunan Kişiler: Bu kişilere mukabele-i bilmisil tedbirinin uygulanması bakımından sorun olabilecek bir durum söz konusu değildir. Kişinin vatandaşı olduğu devlet hakkında karşı işlem tedbiri uygulanmasına dair karar alınmışsa, tedbir kararı ilgili hakkında da uygulanacaktır.

Çifte ve Çok Vatandaşlığa Sahip Olanlar; Birden fazla vatandaşlığa sahip olanlara karşı mukabele-i bilmisil tedbirinin nasıl uygulanacağı meselesi önem taşımaktadır. Bu durumda dikkat edilmesi gereken husus bu vatandaşlıklardan birinin Türk vatandaşlığı olup olmadığıdır. Kişi hem Türk, hem başka bir devletin vatandaşlığına sahipse, Türk vatandaşlığı esas alınır. Bu nedenle bir Türk vatandaşı aynı zamanda başka bir devletin vatandaşı ise ve o devlete karşı Bakanlar Kurulu karşı işlem tedbirinin uygulanmasına karar vermişse söz konusu kişi bu durumdan etkilenmeyecektir²⁹⁶. Kişi birden fazla vatandaşlığa sahip ve bu vatandaşlıklardan hiçbirisi Türk vatandaşlığı değilse karşı işlemin o kişiye uygulaması nasıl olacaktır? Bu durumda karar vermek oldukça güçtür. Örnek vermek gerekirse kişi hem Suriye hem İtalya vatandaşıdır. İtalya’da Türk vatandaşları serbestçe taşınmaz mal iktisap edebiliyorken Suriye’de Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkına müdahale edilmektedir. Bakanlar Kurulu tarafından Suriye’ye, karşı işlem tedbirinin uygulanacağına dair bir karar alındığı takdirde bu tedbir çifte vatandaşlığa sahip kişiye uygulanacak mıdır? Doktrinde bu konuda görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre bu kişiye, karşı işlem tedbiri uygulanmalıdır. Çünkü mevzuatta yabancıların lehine hareket edileceğine dair hüküm bulunmamaktadır. Ayrıca karşı işlem tedbiri bu kişilere uygulanmadığı takdirde, tek vatandaşlığa sahip kişilere nazaran birden fazla vatandaşlığa sahip kişilere ayrıcalık tanınmış olacak ve bu durum adil olmayan sonuçların doğmasına neden olacaktır²⁹⁷. Diğer bir görüşe göre, mevzuatımızda yabancı lehine hareket edileceğine dair hüküm olmadığı gibi yabancı

²⁹⁴ Sargın (Taşınmaz), s. 148; Düzceer (Taşınmaz), s. 300.

²⁹⁵ Çelikel / Gelgel, s. 249; Sargın (Taşınmaz), s. 154; Düzceer (Zamanaşımı), s. 348.

²⁹⁶ Aynı yönde Levi, s. 131-132; Obut, s. 27; Özdemir, s. 604; Sargın (Taşınmaz), s. 180; Huysal, s. 404.

²⁹⁷ Özdemir, s. 605; Levi, s. 131.

aleyhine hareket edileceğine dair bir hüküm de bulunmamaktadır. Bu nedenle bu kişilere, karşı işlem tedbiri uygulanmamalıdır²⁹⁸. Örneğimize dönecek olursak, birden fazla vatandaşlığa sahip kişiye Suriye vatandaşlığına binaen karşı işlem tedbirini uyguladığımızda Türk vatandaşlarına herhangi bir zorluk çıkarmayan İtalya da bu durumdan zarar görecektir. Çünkü kendi vatandaşlığına sahip olan bir kişinin mallarına Türkiye tarafından el konulmuş olacaktır²⁹⁹. Bir diğer görüşe göre, çifte vatandaşlık durumunda bu kişilere hangi hukukun uygulanması gerektiği MÖHUK m. 4 / c’de düzenlenmiştir. Bu maddeye göre bu kişilere daha sıkı ilişkiye sahip ülke hukukunun uygulanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla burada kişinin gerçek vatandaşlığı tespit edip, ona göre karşı işlem tedbirinin uygulanıp uygulanmayacağına karar vermek gerekmektedir³⁰⁰.

Vatansızlar: Hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmadığı için mukabele-i bilmisil tedbiri mahiyeti gereği vatansızlara uygulanmaz.

Mülteciler: Mültecilere yönelik olarak mukabele-i bilmisil tedbirlerinin uygulanıp uygulanmayacağı da önem arz etmektedir. 1951 Cenevre Sözleşmesi’ne göre mülteci; “ırkı, dini, tabiiyeti, belirli bir sosyal gruba mensubiyeti veya siyasi düşünceleri nedeniyle 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 mutâden ikamet ettiği ülke dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen şahıs” olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla mültecilik statüsünün mahiyetinde zaten vatandaşı olduğu devletle kişi arasındaki vatandaşlık bağı zarar görmüştür. Bu nedenle, mülteciyi vatandaşı olduğu devletin uygulamaları yüzünden mülkiyet hakkından alıkoymak adil bir yaklaşım olmayacaktır.

Ayrıca, 1951 Cenevre sözleşmesinin sekizinci maddesine göre; “yabancı bir devlet vatandaşlarının kişiliklerinin mallarının veya menfaatlerinin aleyhinde uygulanabilecek istisnai tedbirler bakımından taraf devletler bu gibi tedbirleri söz konusu yabancı devletin resmen vatandaşı olan bir mülteciye, sırf bu vatandaşlığına dayanarak uygulamayacaktır. Bu maddede ifade olunan genel ilkeyi mevzuatlarına göre tatbik edemeyen taraf devletler bu gibi mültecilere uygun hallerde muafiyet tanıyacaktırlar.” Sözleşme’nin bu maddesinden mülteciler için mukabele-i bilmisil tedbirinin uygulanmaması gerektiği kolaylıkla anlaşılmaktadır.

Mülteci statüsü kazanmış kişi başka bir devletin vatandaşlığını kazanmışsa artık mültecilik statüsü sona erecek ve vatandaşı olduğu yeni devlet tarafından Türk vatandaşlarının

²⁹⁸ Obut, s. 27 ve 99; Sargın (Taşınmaz), s. 180.

²⁹⁹ Huysal, s. 404.

³⁰⁰ Huysal, s. 405.

mülkiyet hakkına zarar verilmesi hâlinde Türkiye tarafından 1062 sayılı Kanun ile uygulanan yaptırımlardan etkilenecektir³⁰¹.

Göçmenler: İskân Kanunun üçüncü maddesine göre göçmen, Türk soyundan gelen ve Türk kültürüne bağlı olan, tek başına veya toplu halde yerleşmek amacıyla Türkiye'ye gelip kabul olunanlara denir. Başka bir anlatımla, göçmenler belli özellikleri nedeniyle vatandaşlara daha yakındır. Üstelik bu kişilerin yaptıkları başvuru kabul edilerek kendilerine nüfus cüzdanı yerine geçecek olan göçmen belgesi verilmektedir. Göçmen olarak kabul edilen bir kişinin vatandaşlığından dolayı karşı işlem tedbirine maruz kalması yerinde olmayacaktır. Bu nedenle göçmenlere karşı işlem tedbiri uygulanmamalıdır³⁰².

2.1.3.2.2.4 Türk Vatandaşlığı Kanunu³⁰³

403 sayılı mülga Türk Vatandaşlığı Kanunu vatandaşlığın irade dışı kayıp yolları olarak, çıkarma, kaybettirme ve vatandaşlığın iptali hallerini düzenlemekteydi³⁰⁴. Bu başlık altında bu üç müessesenin ilgilinin taşınmaz mal edinme hakkını nasıl etkilediğine yer verilecektir.

2.1.3.2.2.4.1 Çıkarma

403 sayılı TVK'da düzenlenen irade dışı kayıp yollarından biri *çıkarma*'dır³⁰⁵. 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nda düzenlenmeyen *çıkarma* müessesesi mülga 403 sayılı TVK'nın 26. maddesinde düzenlenmişti. Kanuna göre çıkarma kararının verilebilmesi için ilgilinin Türk vatandaşlığını sonradan kazanması gerekmektedir. Ancak Türkiye'nin savaş hâlinde bulunması durumunda doğumla Türk vatandaşlığını kazanmış kişi hakkında çıkarma kararı verilebilirdi. Çıkarma kararının verilebilmesi için ilgilinin yurt dışında bulunması, Türkiye Cumhuriyeti'nin iç ve dış güvenliği ile iktisadi ve mali güvenliği aleyhine faaliyette bulunması ve bu eylemler nedeniyle hakkında kamu davası açılmasına, ceza kovuşturması yapılmasına ya da hükmün infazına imkân olmaması gerekmektedir. Ayrıca ilgiliye yurda dönmesi için çağrı yapılmalı ve bu çağrıya rağmen ilgilinin verilen sürede iradesi ile yurda dönmemesi gerekmektedir. Ancak bu şartların sağlanması hâlinde Bakanlar Kurulu ilgilinin Türk vatandaşlığından çıkarılmasına karar verebilirdi.

³⁰¹ Levi, s. 133.

³⁰² Levi, s. 133.

³⁰³ RG: 22.2.1964-11638.

³⁰⁴ 403 sayılı TVK'da yer alan Türk vatandaşlığının irade dışı kaybı halleri konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Öztürk, Necla:** *Türk Vatandaşlığı Kanunu Tasarısının Vatandaşlığın İrade Dışı Kaybı Yollarına Yaklaşımı*, TBBD, 2007, S. 73, s. 100 vd. (Vatandaşlık).

³⁰⁵ Çıkarma müessesesinin sonuçları ve çağdaş hukuk sistemlerinde böyle bir müessesinin gerekli olup olmadığı konusunda görüş ve değerlendirmeler için bkz: **Öztürk (Vatandaşlık)**, s. 126-127.

403 sayılı TVK'nın 29. maddesi vatandaşlıktan çıkarılmanın sonuçlarını düzenlenmekteydi. Bu maddeye göre, vatandaşlıktan çıkarılan kişi vatandaşlığı kaybettiği tarihten itibaren yabancı statüsünü kazanmaktaydı. Ayrıca Kanun'un 35. maddesine göre Türk vatandaşlığından çıkarılan kişilerin Türkiye'de bulunan malları hazinece tasfiye edilir, bedelleri nam ve hesaplarına milli bankaya yatırılır, bu kişilerin çıkarma aleyhine Danıştay'a başvurmaları durumunda malların tasfiyesi dava sonuna bırakılırdı.

403 sayılı TVK'nın 26. maddesine göre hakkında çıkarma kararı verilen kişilerin mevcut mallarının tasfiye edilmesi konusunda bir tereddüt yoktu. Zira Kanun hükmü açıktı. İhtilaf, çıkarma kararından sonra edinilen mallara ilişkindi. Bir görüşe göre, hakkında çıkarma kararı verilen kişiler daha sonra Türkiye'de hiçbir şekilde taşınmaz mal edinemezken³⁰⁶, başka bir görüşe göre, vatandaşlıktan çıkarılan kişiler yabancı statüsünde olmalarına rağmen kanuni sınırlamalar çerçevesinde taşınmaz mal edinemezler; ancak bu miras yoluyla taşınmaz mal edinebilirler³⁰⁷. Bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre ise vatandaşlıktan çıkarılan kişiler yabancı statüsündedir ve yabancılar için öngörülen sınırlamalara uymak şartıyla taşınmaz mal edinebilirler³⁰⁸.

2.1.3.2.2.4.2 Kaybettirme

403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 25. maddesinde vatandaşlığın kaybettirilmesi hali düzenlenmişti³⁰⁹. Kaybettirme müessesesi 5901 sayılı TVK'da da düzenlenmiş olmakla birlikte kaybettirme nedenleri daha sınırlı tutulmuştur³¹⁰. Mülga Kanun'da sayılan kaybettirme hallerinden birinin varlığı hâlinde Bakanlar Kurulu söz konusu kişinin Türk vatandaşlığını kaybettirilmesine karar verebilecekti. Kaybettirme kararı üzerine kişi yabancı

³⁰⁶ Göğer, Erdoğan: Türk Tabiiyet Hukuku, B. 4, Ankara 1979, s. 164. (Tabiiyet).

³⁰⁷ Berki (Tabiiyet ve Yabancılar), s. 24.

³⁰⁸ Sargın (Tasfiye), s. 40 vd.

³⁰⁹ Madde metni şöyleydi: *Madde 25- Aşağıdaki kişilerin Türk vatandaşlığını kaybettiklerine Bakanlar Kurulu tarafından karar verilir.*

a) İzin almaksızın kendi istekleri ile yabancı bir Devlet vatandaşlığını kazananlar.

b) Yabancı bir devletin, Türkiye'nin menfaatlerine uymayan herhangi bir hizmetinde bulunup da hükümetçe, bu görevi bırakmaları kendilerine yurt dışında elçilik veya konsolosluklarımız, yurt içinde ise mahalli mülki amirleri tarafından bildirilmesine rağmen üç aydan az olmamak üzere verilecek münasip bir süre içerisinde kendi istekleri ile bırakmayanlar,

c) Türkiye ile savaş hâlinde bulunan bir devletin her türlü hizmetinde kendi istekleriyle hükümetin izni almaksızın çalışmaya devam edenler.

ç) Yurt dışında bulunup da muvazzaf askerlik görevini yapmak veya Türkiye'de savaş ilanı üzerine, yurt dışında bulunup da, yurt savunmasına katılmak için yetkili kılınmış makamlar tarafından usulen yapılacak çağrıya mazeretsiz olarak üç ay içinde icabet etmeyenler.

d) Sevk sırasında veya kıtalarına katıldıktan sonra yurt dışına kaçıp da Kanuni süre içinde geri dönmeyenler.

e) Silahlı Kuvvetler mensupları ile askerlik görevini yapmakta olanlardan görev, izin hava değişimi veya tedavi için yurt dışında bulunup da süresi bittiği halde mazeretsiz olarak üç ay içinde geri dönmeyenler,

f) Yetkili makam kararı ile Türk vatandaşlığını kazandıktan sonra kesintisiz olarak en az yedi yıl Türkiye dışında oturan ve Türkiye ile ilgisini ve bağlılığını kesmediğine ve Türk vatandaşlığını muhafaza ettiğine delalet edecek resmi temas ve işlemleri bulunmayanlar.

(ç), (d), (e) bentlerine göre karar verilebilmesi için Milli Savunma Bakanlığı'nın teklifi şarttır.

³¹⁰ Mülga 403 sayılı TVK'daki kaybettirme nedenleri ve eleştirisi için bkz: Öztürk (Vatandaşlık), s. 102.

statüsüne geçer, taşınmaz mal edinme konusunda yabancılara uygulanan sınırlamalara tabi olur.

2.1.3.2.2.4.3 Vatandaşlığa Alınma Kararının İptali

Vatandaşlığın irade dışı kayıp hallerinden bir diğeri de vatandaşlığa alınma kararının iptalidir. İptal müessesinin amacı, ilgilinin yalan beyanı ya da önemli hususların gizlenmesi sonucu gerçekleşen idari tasarrufun kaldırılmasıdır. Mülga 403 sayılı Kanun'un 24. maddesine göre ilgilinin yalan beyanda bulunması veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi ve bu konuda kastının olması hâlinde Bakanlar Kurulu tarafından kişinin vatandaşlığının iptaline karar verilir³¹¹.

Kanun'un vatandaşlığın iptali başlığını taşıyan 33. maddesinin üçüncü fıkrasına göre, *“vatandaşlığı iptal edilenlerin mallarının tasfiyesi ile kendilerinin sınır dışı edilmeleri lüzumlu görüldüğü takdirde bu husus iptal kararında belirtilir. Bu gibiler en geç bir yıl içinde Türkiye'deki mallarını tasfiye ederek ikametgâh ve iş merkezlerini yurt dışına nakil ve memleketi terk etmek zorundadır. Aksi halde, malları Hazinece satılarak bedelleri nam ve hesaplarına milli bir bankaya yatırılır ve kendileri de sınır dışı edilir. Bu kişiler iptal kararı aleyhine Danıştay'a başvurdukları takdirde, malların tasfiyesi ve sınır dışı işlemleri dava sonuna bırakılır.”* Görüldüğü gibi, iptal kararı doğrudan ilgilinin mallarının tasfiye edilmesi sonucunu doğurmuyor, gerekli görülen hâllerde Bakanlar Kurulu bu yönde karar verebiliyordu.

İlgili, bu malları ister yabancı statüsündeyken isterse Türk vatandaşlığını kazandıktan sonra edinmiş olsun, vatandaşlığı iptal edildikten sonra Bakanlar Kurulu malların tasfiyesi yönünde bir karar vermişse, ilgilinin Türkiye'de bulunan malları tasfiye edilecekti³¹².

İptal kararı sadece ilgiliyi değil iptal kararına bağlı olarak Türk vatandaşlığını kazanan eş ve çocukları da etkiler, onlar da Türk vatandaşlığını kaybeder. Bakanlar Kurulu'nun ilgilinin mallarının tasfiyesi yönünde bir karar vermesi hâlinde ilgilinin eş ve çocuklarının da bundan etkilenip etkilenmeyeceği konusuna gelince, bu konuda TVK'da açık bir hüküm bulunmamaktadır. Tasfiye müessesesi cezai bir müeyyide olup, kişisel nitelik taşımaktadır. Dolayısıyla eş ve çocuklar bu kapsama dâhil edilmemeli, tasfiye kararı verilmesi hâlinde sadece ilgilinin malları tasfiyeye konu olmalıdır³¹³.

³¹¹ İdare hukuku ilkelerine göre idari kararlar ancak mahkemeler tarafından iptal edilirler. Bu yüzden Kanun'da yer alan 'iptal' kavramı teknik anlamda 'iptal' değildir. **Öztürk (Vatandaşlık)**, s. 121-122.

³¹² Tasfiye kapsamına sadece ilgilinin Türk vatandaşı olduktan sonra iktisap ettiği mallarının dâhil edilmesi daha uygun olurdu. Vatandaşlığın iptal edilmesi, kişinin yalan beyanda bulunması veya önemli hususları gizlemesi suretiyle kazandığı Türk vatandaşlığına binaen yararlandığı hakları bertaraf edebilmek amacını taşımaktadır. Dolayısıyla ilgilinin yabancı statüsünde iken edindiği mallar tasfiye kapsamına alınmamalıdır: **Sargın (Tasfiye)**, s. 47.

³¹³ **Sargın (Tasfiye)**, s. 50.

2.1.3.2.3 Tapu Kanununda Yapılan Değişiklikler ve Anayasa Mahkemesi Kararları

Yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusundaki temel düzenleme olan Tapu Kanunu, 1934 yılında yürürlüğe girdikten sonra birçok kez değişikliğe uğramıştır. Tapu Kanunu'nun yabancıların taşınmaz edinmeleri ile ilgili hükümlerinin değiştirilme nedenleri arasında; dünyadaki küreselleşme hareketleri, hukuk sistemlerinde yabancıların vatandaşlar ile eşit tutulması yönündeki eğilim, ülke tanıtımı, ekonomik nedenler, hükümet politikaları sayılabilir. Nitekim, bu nedenler etkisini Türk hukuk sisteminde de göstermiş ve Tapu Kanunu sırasıyla 1984, 1986, 2003, 2005, 2008 ve son olarak da 2012 yıllarında birçok kez değişikliğe uğramıştır. Bu değişikliklerin birçoğunun nedeni, Anayasa Mahkemesi'nin verdiği iptal kararlarıdır. Nitekim Anayasa Mahkemesi, verdiği gerekçeli kararları ile kanun koyucuyu yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda hukuki düzenleme yapmaya yönlendirmiştir. Çalışmanın bu kısmında Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikler tarih sırasıyla incelenecek ve Anayasa Mahkemesi Kararlarına yer verilecektir.

2.1.3.2.3.1 1984 Yılında 3029 Sayılı Kanun³¹⁴ ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı

Tapu Kanunu'nda yabancıların taşınmaz mal edinmeleriyle ilgili olarak yapılan ilk değişiklik 22.11.1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35 inci Maddesi ile 18.03.1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 87 inci Maddesine Birer Fıkra Eklenmesine Dair 3029 Sayılı Kanun ile olmuştur. Bu Kanun'la Tapu Kanunu'nun “*tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartı ile yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler*” şeklinde olan 35. maddesi hükmüne “*ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki mütekabiliyet şartının uygulanmayacağını, alım satımlarda % 25’i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonu’na alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespitine Bakanlar Kurulu yetkilidir*” hükmü eklenmiştir. Ayrıca “*Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıs, gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hükmüye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur*” şeklinde düzenlenen 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine “*hangi bölge veya illerde bu maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağı, alım satımlarda Toplu Konut Fonu’na en çok % 25’i geçmeyecek tutarda alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir. Ancak bu fıkra hükmü tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler için geçerli değildir*” hükmü eklenmiştir.

³¹⁴ RG: 28.06.1984-18445.

1984 yılında kabul edilen 3029 sayılı Kanun'un amacı devlet hazinesini, içinde bulunduğu döviz sıkıntısından kurtarmaktı³¹⁵. Bu Kanun'a dayanarak Bakanlar Kurulu tarafından *Yabancı Hakiki Şahısların Mütakabiliyet Şartı Aranmaksızın Türkiye'de Gayrimenkul Edinmeleri Hakkında Esaslar*³¹⁶ düzenlenmiş ve yürürlüğe girmiştir. Bu iki düzenlemeyi birlikte değerlendirdiğimizde Bakanlar Kurulu'na geniş yetkileri tanındığı görülmektedir. Buna göre³¹⁷;

➤ Bakanlar Kurulu karşılıklılık koşulu aranmayacak ülkeleri belirlemeye yetkili kılınmıştır. Bu yetkiye dayanarak, Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar vatandaşı gerçek kişiler için karşılıklılık koşulunun aranmayacağı Bakanlar Kurulu tarafından kabul edilmiştir.

➤ Bakanlara Kurulu'na, o tarihte yürürlükte bulunan ve yabancıların köylerde taşınmaz mal edinmelerini yasaklayan Köy Kanunu'nun 87. maddesine eklenen hüküm ile köylerde taşınmaz mal edinme yasağından istisna edilecek devlet vatandaşlarını belirleme yetkisi verilmiştir. Ancak, *"bu fıkra hükmü tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler için geçerli değildir"* denilmek suretiyle tarımsal alanların yabancıların eline geçmesi önlenmek istenmiştir³¹⁸.

➤ Karşılıklılık şartı aranmaksızın hangi bölge ve illerde hangi ülke vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkının tanınacağı da Bakanlar Kurulu'nun yetkisindedir.

➤ Toplu Konut Fonu'na alınacak fon nispetinin % 25'i geçmemek üzere saptanması yetkisi de Bakanlar Kurulu'na verilmiştir.

Bu düzenleme, ilk kez Lozan Barış Anlaşması ile kabul edilmiş daha sonra Tapu Kanununda benimsenmiş bir ilke olan karşılıklılık ilkesinden taviz vermeye yönelik bir düzenlemedir. Yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık şartından vazgeçilmesi o

³¹⁵ **Eksi (Taşınmaz)**, s. 24; **Selamoğlu, Ömer:** *Anayasa Mahkemesi Kararları ve Son Düzenlemeler Işığında Yabancılar Gayrimenkul Satışı*, TBBD, 2012, C. 86, S. 2, s. 106.

³¹⁶ Bakanlar Kurulu tarafından yapılan altı maddelik düzenleme aşağıdaki gibidir: RG: 21.8.1984-18496. "1. Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar tebaalı hakiki şahıslar, mütakabiliyet şartı aranmaksızın Türkiye'de gayrimenkul satın alabilirler. Birinci maddeye göre satın alınacak gayrimenkullerin belediye hudutları içinde olması şarttır. 3. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35 inci maddesi ile 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87nci maddesine göre gayrimenkul alımlarında, alıcı alış fiyatının % 5'i oranındaki miktarı Toplu Konut Fonu'na yatırır. 4. Bu gayrimenkuller, Yalnız Türk vatandaşları ile üçüncü maddede zikredilen kanunlara göre gayrimenkul edinme hakkına sahip olan yabancı ülkelerin hakiki şahıslarına satılabilir. Bu suretle üçüncü şahıslara yapılan satışlarda satıcı, satış fiyatının % 15'i oranındaki miktarı Toplu Konut Fonu'na yatırır. 5. Üçüncü maddede belirtilen kanunlara göre döviz getirmek suretiyle gayrimenkul edinenlerin bu gayrimenkulleri, dördüncü maddeye göre satmaları hâlinde satış bedelleri bankalarca serbestçe transfer edilebilir. 6. Bu Esasların uygulanması ile ilgili hususlarda her türlü düzenleme yapmaya Başbakanlık yetkilidir".

³¹⁷ **Eksi (Taşınmaz)**, s. 24; **Aykul, Ömer:** *Yabancılar Arazi Satışı Konusunda Hukuksal İnceleme*, 2007. <http://www.aykultopcu.com>, (Erişim Tarihi: 8.2.2013).

³¹⁸ Madde hükmünde geçen *"tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilen araziler için geçerli değildir"* ifadesi Kanun'un amacına uygun değildir. Kanun'un amacı yabancıların tarım arazisi edinmemeleridir. Dolayısıyla yabancı, bu hükmü göre tarım arazisi edinebilir; fakat bu araziye tarım amacıyla değil de başka bir amaçla kullanır. Bu ihtimalde yabancıların tarım arazisine sahip olması önlenemez. Bu yüzden madde metninin, *"tarımsal arazi iktisap edemeyeceklerdir"* şeklinde olması daha uygun olurdu: **Sargın (Taşınmaz)**, s. 122.

dönemde çeşitli tartışmalara neden olmuş ve hükmün Anayasa'ya aykırılığı iddiası ile Anayasa Mahkemesi'nde iptal davası açılmıştır³¹⁹.

Nitekim Anayasa Mahkemesi hükmü iptal etmiştir³²⁰. Anayasa Mahkemesi'nin kararına göre, 3029 sayılı Kanun getirdiği düzenleme ile Türkiye'de taşınmaz mal edinme konusunda, karşılıklılık esasının, hangi ülkeler bakımından uygulanmayacağını, Köy Kanunu'nun 87. maddesindeki yasak hükmüne memleketimizin hangi bölge ve illerinde, hangi ülkeler bakımından istisna tanınacağını tespitte Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Bu düzenlemede, köylerde tarımsal üretim amacıyla yabancıların arazi iktisabını yasaklayan tek hüküm dışında ayrıntıya girilmemiş ve kanunda belirtilmesi gereken bazı esaslar uygulamaya ilişkin hususlar gibi görülerek bu konularda da Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Bu nedenle, 3029 sayılı Kanun ile uygulamaya ilişkin esasların tespiti yönünden yürütmeye verilen yetki son derece geniş ve belirsizdir. Kanunda, esasa ilişkin hususlar düzenlenmemiştir. Bu durum, açıkça bir yetki devridir ve Anayasa'nın "*Yasama yetkisi Türk milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisinindir. Bu yetki devredilemez...*" şeklindeki yedinci madde düzenlemesine aykırıdır. Sonuç olarak, Anayasa Mahkemesi 3029 sayılı Kanun'un birinci ve ikinci maddelerini

³¹⁹ Doktrinde bir görüşe göre, karşılıklılık şartının aranmaması demek doğrudan devletlerin egemenlik haklarında bir kısıtlama olması demek değildir. Birçok Batı Avrupa ülkesinde karşılıklılık şartı gerçekleşmemesine rağmen yabancılar taşınmaz mal edinebilmektedirler. Bu ülkelerin egemenlik haklarında bir noksanlık da görülmemiştir. Bakanlar Kurulu gerek hakların sınırlandırılmasında gerekse hakların verilmesinde dış ülkelerle ilişkilerde kanunların izin vermesi şartıyla uluslararası hukuka uygun olarak yetki kullanabilir. Kuvvetler ayrılığı ilkesinden taviz verilmemesi koşulu ile yürütmenin önemli bir ögesi konumunda olan Bakanlar Kurulu'nun icraatlarından fazla çekinmemek gerekmektedir. 3029 sayılı Kanun'un Bakanlar Kurulu'na yetki vermesi durumu Anayasa'nın 7. maddesine kesinlikle aykırı değildir: **Seviğ, Vedat Raşit: Bazı Yabancıların Karşılıklılık Aranmaksızın Taşınmaz Edinmesini Sağlayan Kanun'un İptali Hakkında Anayasa Mahkemesi Kararının Düşündürdükleri**, MHB, Y. 1985, C. 5, S. 2, s. 142 (Karşılıklılık).

³²⁰ "...Değişik iktisadi politikalar ve kendi olanaklarımızla gerçekleştirebileceğimiz konut sorununda önemsiz bir kaynak yaratmak maksadıyla ülke topraklarının yabancı unsurlar eline geçmesine imkân sağlayan 3029 sayılı Kanunun 1. maddesinde "*Ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki müteakibliyet şartının uygulanmayacağını... tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.*" ile aynı Kanunun 2. maddesindeki "*Hangi bölge ve illerde bu maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağını... tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir*" hükümlerine, Anayasanın 2. maddesi karşısında Başlangıcın 4. ve 7. paragraflarında yer alan Anayasanın yorumu ve uygulamada siyasal kadroların öznal değerlendirmelerini etkisiz bırakmak amacıyla getirildiği kuşkusuz bulunan temel ilkelere aykırı bulunmuştur....3029 sayılı Yasa ile uygulamaya ilişkin esasların tespiti yönünden yürütmeye verilen yetkinin genişliği ve belirsizliği apaçık ortadadır. Yasada, esasla alakalı bir çok yönler düzenlenmemiştir. Bu durum, açıkça bir yetki devridir. Ve Anayasa'nın "*Yasama yetkisi Türk milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisinindir. Bu yetki devredilemez...*" biçimindeki 7. maddesine aykırıdır...2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi ile 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesine birer fıkra eklenmesi hakkındaki 21/6/1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanunun 1. ve 2. maddelerinin Anayasaya esas bakımından aykırılığı nedeniyle iptali cihetine gidilmiş olduğuna göre dört maddeden oluşan kanunun yürürlük tarihine ve yürütülmesine ilişkin 3. ve 4. maddelerinin uygulama olanağı kalmamaktadır. Bu nedenle, dava ve iptal hükmü kapsamı dışında kalan 3. ve 4. maddelerinde de iptali gerekmektedir.

Sonuç: 21/6/1984 günlü, 3029 sayılı 22/11/1934 tarihli ve 2844 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi ile 18/3/1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanununun 87. Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanunun, 1. ve 2. maddelerinin Anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline, H. Semih Özmert, Orhan Onar, Mehmet Çınarlı ve Mustafa Şahinin karşıoylarıyla ve oyçokluğuyla; anılan Kanun'un 1. ve 2. maddelerinin iptali nedeniyle 3. ve 4. maddelerinin uygulama olanağı kalmadığından, 2949 sayılı, Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanunun 29. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca bu maddelerin de iptaline oybirliğiyle; 13/6/1985 gününde karar verildi". RG: 24.8.1985-18852, Anayasa Mahkemesi Kararı, T. 13.6.1985, E.1984/14,K.1985/7, http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=709&content= (Erişim Tarihi: 11.11.2013).

Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmiş bu maddelerin iptal edilmesinden sonra üçüncü ve dördüncü maddelerinin uygulama olanağı kalmadığından bu maddeleri de iptal etmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin bu kararı oy çokluğu ile alınmıştır, bazı üyeler karara muhalif kalarak karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının Anayasa'ya aykırı olmadığına dair karşı oy yazısı yazmışlardır. Karşı oy yazısı aşağıdaki gibidir:

"1- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, temel hak ve hürriyetlerden yalnızca, Türk vatandaşları tarafından kullanılabilir olanları açıkça göstermiş; bunların dışında kalan hak ve hürriyetlerden yabancıların da vatandaşlar gibi faydalandırılmalarını esas kabul etmiştir.

Mesela, Anayasa'nın 68. maddesinde "vatandaşlar, siyasi parti kurma ve usulüne göre partilere girme ve partilerden çıkma hakkına sahiptir." denilerek sözü edilen hakların yalnızca Türk vatandaşlarınca kullanılabilir olduğu açıklanmış bulunduğu halde, 35. maddesinde herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu belirtilerek, bu konuda vatandaşlarla yabancılar arasında bir ayırım yapılmamıştır.

Anayasanın 16. maddesi, temel hak ve hürriyetlerin, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak, kanunla sınırlandırılabilir olduğundan bahsetmektedir. Burada, kanun koyucuya yabancıların hak ve hürriyetlerini, milletlerarası hukuka uygun olarak sınırlayabilme yetkisi verilmiştir. Bu hükme dayanılarak, yabancıların temel hak ve hürriyetlerinin (bu arada mülk edinme haklarının) mutlaka sınırlandırılması gerektiği ileri sürülemez.

Anayasamız meseleyi kanun koyucunun takdirine bırakmıştır. Kanun koyucu, elbette memleketin yüksek menfaatlerini de düşünerek, yabancıların, Anayasa ile vatandaşlara hasredilmiş olanlar dışındaki temel hak ve hürriyetlerini (bu arada mülk edinme haklarını) çıkaracağı kanunlarla sınırlandırabilir gibi; böyle bir sınırlandırmayı gereksiz de görebilir.

Anayasamız yabancıların taşınmaz mal edinmeleri hususunda özel bir hüküm getirmemiştir. Bu konuda düzenlemeler yapmak, Anayasanın yukarda sözünü ettiğimiz 16. maddesi gereğince, tamamıyla kanun koyucunun yetkisi içindedir. Kanun koyucunun bu yetkisine, milletlerarası hukuka uygun olma şartından başka; bir sınır da konulmamıştır.

22/11/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde yabancı hakiki şahısların Türkiye'de gayrimenkul mal edinmelerinin karşılıklılık (mütekabiliyet) şartına bağlanmış olması Anayasaya uygun bulunduğu gibi, dava konusu olan 21/6/1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanun'la bu maddeye eklenmiş olan fıkra Bakanlar Kurulunca tespit edilecek bazı ülkeler vatandaşlarının Türkiye'de gayrimenkul mal edinmelerinde mütekabiliyet şartının aranmayacağına kabul edilmiş olması da Anayasaya aykırı değildir.

Aynı şekilde, yabancıların köyle de arazi ve emlak almalarının, 18/3/1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesi ile yasaklanmış bulunması kadar, 21/6/1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanun'la bu yasağa bazı istisnalar getirilmiş olması da Anayasaya uygundur.

Öte yandan, kanun koyucunun Anayasayla verilen takdir yetkisini kullanarak çıkardığı kanunların yerinde ve gerekli olup olmadığını denetlemek ve bu konuda hüküm tesis etmek Anayasa Mahkemesinin görevleri içinde de değildir.

2- Anayasanın 176. maddesindeki açıklık karşısında, Anayasanın dayandığı temel görüş ve ilkeleri belirten Başlangıç kısmının, Anayasa metnine dâhil bulunduğunu kabul etmek gerekirse de, burada, amaçlanan sözü edilen görüş ve ilkelerin bağımsız birer hüküm gibi uygulanmaları değil, Anayasa maddelerinde yer alan hükümlerin yorumlanmasında bu görüş ve ilkelerin göz önünde tutulmasıdır. Nitekim sözü edilen Başlangıç kısmında "bu ANAYASA" diye başlayıp görüş ve ilkeleri sıralayan cümlelerin "FİKİR, İNANÇ ve KARARLARIYLA anlaşılmalı, sözüne ve ruhuna bu yönde saygı ve mutlak sadakatle yorumlanıp uygulanmak üzere, ... emanet ve tevdi olunur." sözleriyle bitmesi de bu görüşümüzü doğrulamaktadır.

Anayasanın Başlangıç kısmında Türkiye Cumhuriyetinin "Dünya milletler ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi," olduğundan bahsedilmiş bulunmasından, Devletimizin yabancılar hukukuyla ilgili bir hükmü koyar veya kaldırırken mutlaka ve her zaman mütekabiliyet şartını araması gerektiği sonucu çıkarılamaz.

Bir devletin, elde ettiği veya edeceği bazı haklar ve çıkarları göz önünde tutarak, belli konularda, mütekabiliyet şartından kendi arzu ve iradesiyle vazgeçmiş bulunması, o devletin "Dünya milletler ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi" olarak özelliğini ortadan kaldırmaz.

Devletlerin eşitliği, bağımsız devletlerin büyüklüğü, bünyesi ve hükümet şekli gözönünde tutulmaksızın müşterek Devletler Hukuku bakımından aynı haklara sahip ve aynı vecibelere muhatap olmalarını, aynı hukuki statü içinde bulunmalarını ifade eder.

Günümüzde devletler toprak mülkiyeti ile egemenlik haklarının bir birinin tamamlayıcısı olduğu hakkındaki klasik görüşten ülke çıkarlarının gerektirdiği nispette ve bununla sınırlı olarak uzaklaşmaktadırlar. Öte yandan, yabancılar hukukunda karşılıklılık (mütekabiliyet) şartının vazgeçilmez bir ilke olduğu düşüncesine artık itibar edilmemektedir.

Nitekim öteki devletler gibi, Türkiye Cumhuriyeti de yabancılarla ilgili başka bazı konularda da mütekabiliyet şartını aramaya gerek görmemiştir.

3- Anayasa'nın 7. maddesinde "Yasama yetkisi Türk Milleti adına, Türkiye Büyük Millet Meclisindir. Bu yetki devredilemez." denilmiş; 16. maddesinde de; temel hak ve hürriyetlerin, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak, kanunla sınırlanabileceği belirtilmiştir.

Köy Kanununun 87. maddesi ile Tapu Kanununun 35. maddesi yabancıların Türkiye'de mülk edinme haklarını sınırlandırmış, 3029 sayılı Kanun ise, Bakanlar Kurulu'nca tespit edilecek bölge ve illerde, yine Bakanlar Kurulu'nca tespit edilecek ülkelerin vatandaşları için bu sınırlamalar kaldırılmıştır.

Burada sınırı koyan da, bazı hallerde kaldırılmasına cevaz veren kanundur, kanun koyucunun kendisidir. Yabancıların Türkiye'de mülk edinmeleri hakkında, Kanunlarda yazılı olmayan yeni sınırlar getirme yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmemiş olduğuna göre, yasama yetkisinin devrinden de söz edilmemesi gerekir.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle, 21/6/1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanun'un Anayasaya aykırı olmadığını düşündüğümüzden, aksi yönde oluşan ve sözü geçen Kanunun iptaliyle sonuçlanan çoğunluk görüşüne katılmıyoruz”.

Anayasa Mahkemesi'nin verdiği iptal kararları geriye yürümediği için, iptal kararının yürürlüğe girdiği 24 Ağustos 1985 tarihinden önce yabancıların bu konuda yaptıkları hukuki işlemler geçerliliğini korumuş ve kazanılmış hak teşkil etmiştir³²¹.

2.1.3.2.3.2 1986 Yılında 3278 Sayılı Kanun³²² ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa

Mahkemesi Kararı

1984 yılında 3029 sayılı Kanunla getirilen düzenlemenin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi üzerine *Tapu Kanunu'nun 35 inci Maddesi ile Köy Kanunu'nun 87 inci maddesine İkişer Fıkra Eklenmesine Dair 3278 sayılı Kanun* kabul edilmiş ve Tapu Kanunu yeniden değiştirilmiştir. 3278 sayılı Kanun ile Anayasa Mahkemesi'nin iptal ettiği 3029 sayılı Kanun'daki hükümler neredeyse aynen tekrarlanmış, bunun üzerine 3278 sayılı Kanun da Anayasa Mahkemesi tarafından benzer gerekçelerle iptal edilmiştir³²³.

³²¹ Özdemir, s. 634.

³²² RG: 6.5.1986-19099.

³²³ “...Anayasanın Başlangıç bölümünün "Türk varlığının Devleti ve ülkesiyle bölünmezliği esası"nı getiren yedinci fıkrası ve "Türkiye Devleti, ülkesi ve milletiyle bölünmez bir bütündür" kuralını içeren 3. maddesinin birinci fıkrası karşısında hiçbir organın yabancı ülkelere Türkiye Cumhuriyeti Devleti sınırları içinde taşınmaz mal edinmesi için izin vermeye ya da bu yolda Bakanlar Kuruluna takdir hakkı tanımaya yetkisi bulunmamaktadır. Bu nedenlerle 3278 sayılı Kanun'un 1. ve 2. maddeleri öncelikle bu bakımdan Anayasanın Başlangıç bölümünün yedinci fıkrasına ve 3. maddesinin birinci fıkrasına aykırı görülmüştür... toprak satışı suretiyle uluslararası ilişkilerde kimi devletlerin siyasi ve ekonomik desteğini kazanmak ve kendi olanaklarımızla gerçekleştirebileceğimiz konut sorununda önemsiz bir kaynak yaratmak maksadıyla ülke topraklarının karşılıklılık koşulu aranmadan yabancı ülkeler uyruğundaki gerçek kişilere satışına imkân veren 3278 sayılı Kanunun 1. ve 2. maddelerinin birinci fıkraları bu noktadan da Anayasanın 2. maddesi karşısında Başlangıç bölümünün dördüncü paragrafında yer alan ve Anayasanın yorumu ve uygulanmasında siyasal kadroların öznel değerlendirmelerini etkisiz bırakmak amacıyla getirildiği kuşkusuz olan temel ilkeye aykırı görülmüştür... Yürütmeye bir yetki olma gücü veren esaslar Anayasanın muhtelif maddelerine serpiştirilmiş durumdadır. Bunlardan düzenleme ile ilgili olarak yeni Anayasanın getirdikleri, olağanüstü haller ve sıkıyönetim süresince Cumhurbaşkanının başkanlığında toplanan Bakanlar Kurulunun, sözü edilen hallerin gerekli kıldığı konulara hasren kanun hükmünde kararname çıkartma; Bakanlar Kurulunun, vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlerin muaflik, istisnalar ve indirimleriyle oranlarına ilişkin hükümlerde, kanunun belirttiği yukarı ve aşağı sınırlar içerisinde değişiklik yapmak, dış ticaretin ülke ekonomisinin yararına olmak üzere düzenlenmesi

O dönemde Anayasa Mahkemesi'nin yürütmeyi durdurma kararı verme yetkisi olmadığından 3029 ve 3278 sayılı Kanunlar iptal edilene kadar geçen süreçte Türkiye'de bazı ülke vatandaşları karşılıklılık şartı gerçekleşmemesine rağmen taşınmaz mal edinebilmişlerdir³²⁴.

Özal hükümeti döneminde kabul edilen her iki Kanun'un da iptal edilmesinin ardından hem Tapu Kanunu'nda hem Köy Kanunu'nda eski uygulamaya geri dönülmüştür. Tapu Kanunu ve Köy Kanunu 2003 yılına kadar bu şekilde yürürlükte kalmış, 2003 yılından sonra arka arkaya önemli değişiklikler yapılmıştır³²⁵.

2.1.3.2.3.3 2003 Yılında 4916 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı

2003 yılında yürürlüğe giren 4916 Sayılı *Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun* ile Tapu Kanunu'nun 36. maddesi ve yabancıların köylerde taşınmaz edinmesini yasaklayan Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmış ve Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde önemli değişiklikler yapılmıştır³²⁶.

Böylelikle Tapu Kanunu'nun 35. maddesi şu şekilde düzenlenmiştir.

amacıyla, ithalat, ihracat ve dış ticaret işlemleri üzerine vergi ve benzeri yükümlülükler dışına ek mali yükümler koymak ve bunları kaldırmak gibi hususlardır. Yürütmenin, tüzük ve yönetmelik çıkartmak gibi klasik düzenleme yetkisi, idarenin kanuniliği ilkesi içerisinde sınırlı ve tamamlayıcı bir yetki durumundadır. Bu bakımdan Anayasada ifadesini bulan yukarıdaki ayırık haller dışında, yasalarla düzenlenmemiş bir alanda yürütmenin sübjektif hakları etkileyen bir kural koyma yetkisi bulunmamaktadır. Yasa ile yetkili kılınmış olması da bu sonuca etkili değildir. Bu itibarla 3278 sayılı Yasanın 1. ve 2. maddelerinin birinci fıkralarıyla uygulamaya ilişkin esasların tesbiti yönünden yürütmeye verilen yetkinin genişliği ve belirsizliği apaçık ortadadır. Yasada, esasla alakalı birçok yönler düzenlenmemiştir. Bu durum açıkça bir yetki devridir ve Anayasanın "Yasama yetkisi Türk Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisinindir. Bu yetki devredilemez" biçimindeki 7. maddesine aykırıdır...2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesiyle 442 sayılı Köy Kanununun 87. Maddesine İkışer Fıkra Eklenmesi Hakkındaki 22/4/1986 günlü, 3278 sayılı Kanunun 1. ve 2. maddelerinin birinci fıkralarının Anayasaya esas bakımından aykırılıkları nedeniyle iptalleri cihetine gidilmiş olduğuna göre bu maddelerin ikinci fıkralarının ve Yasanın yürürlük tarihine ve yürütülmesine ilişkin 3. ve 4. maddelerinin uygulama olanağı kalmamaktadır. Bu nedenle 3278 sayılı Yasanın 1. ve 2. maddelerinin ikinci fıkraları ile 3. ve 4. maddelerinin de iptali gerekmektedir.

Sonuç: 22/4/1986 günlü ve 3278 sayılı "2644 Sayılı Tapu Kanununun 35 inci Maddesi ile 442 Sayılı Köy Kanununun 87 inci Maddesine İkışer Fıkra Eklenmesine Dair Kanun'un: 1. ve 2. maddelerinin birinci fıkraları Anayasaya aykırı olduğundan iptaline, Orhan ONAR ve Servet TÜZÜN'ün söz konusu fıkraların tümü Anayasaya uygun bulunduğundan iptal isteminin reddi; Mehmet ÇINARLI ve Mustafa ŞAHİN'in sözü geçen fıkralarda yer alan "hangi ülkelerin ve/veya" biçimindeki ibarenin iptali ve öteki hükümlerine yönelik iptal isteminin reddi gerektiği yolundaki karşı-oylarıyla, 1. ve 2. maddelerin iptal edilenler dışında kalan hükümleriyle Kanunun 3. ve 4. maddelerinin, uygulama olanağı kalmadığından 2949 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 29. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca iptaline oybirliğiyle, 9/10/1986 tarihinde karar verildi". RG: 31.1.1987-19358, Anayasa Mahkemesi Kararı, T. 9.10.1986,E.1986/18,K.1986/24.http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=748&content= (Erişim Tarihi: 11.11.2013).

³²⁴ Ekşi (Taşınmaz), s. 25.

³²⁵ Ekşi (Taşınmaz), s. 25.

³²⁶ RG: 19.7.2003-25173.

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

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

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar 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.

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

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

Görüldüğü gibi 4916 sayılı Kanun birçok konuda değişiklikler ve yenilikler getirmiştir.

2.1.3.2.3.3.1 Değişiklikler ve Yenilikler

2003 yılında kabul edilen 4916 sayılı Kanun, yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda karşılıklılık ve kanunlardaki sınırlayıcı hükümlere uyma şartlarını muhafaza etmiş; fakat konumuzla ilgili önemli değişiklikler ve yenilikler yapmıştır.

2.1.3.2.3.3.1.1 Karşılıklılık İlkesinin Tanımı

Yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda yıllardır uygulanan karşılıklılık ilkesi, 4916 sayılı Kanun’da da muhafaza edilmiştir. Diğer düzenlemeden farklı olarak bu düzenlemede uygulamada sorunlara ve tartışmalara neden olan karşılıklılık ilkesinin tanımına yer verilmiştir. Buna göre, taşınmaz mal edinme konusunda karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında yabancı devletin Türk vatandaşları ile kendi vatandaşlarını eşit kabul edip

etmediğinin mukayesesi yapılacak, buna göre karşılıklılığın gerçekleşip gerçekleşmediğine karar verilecektir³²⁷.

2.1.3.2.3.3.1.2 Sınırlı Ayni Haklarda Karşılıklılık Koşulunun Kaldırılması

4916 sayılı Kanun'un Tapu Kanunu'nu değiştirmesinden önce, yabancı gerçek kişilerin sınırlı ayni hak iktisap etmeleri konusunda herhangi bir düzenleme bulunmamaktaydı. Ancak yabancıların sınırlı ayni haklardan da yararlanabileceği genel olarak kabul görmekteydi.

4916 sayılı Kanun'la değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin dördüncü fıkrasına göre, yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi hâlinde karşılıklılık şartı aranmayacaktır. Madde gerekçesinde³²⁸ bu durum; *“yabancı uyruklu gerçek kişiler ile ticaret şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde sınırlı ayni hak iktisaplarında karşılıklılık ilkesi aranmayacaktır. Madde hükmüne göre taşınmazın mülkiyeti devredilemeyeceğinden ve sınırlı ayni hak süresinin bitmesi ile taşınmazın bütün tasarruf yetkisi malikine döneceğinden karşılıklılık ilkesinin aranmasına gerek bulunmamaktadır”* şeklinde açıklanmıştır.

Kanun değişikliği ile yabancı gerçek kişilerin sınırlı ayni hak tesis edebilmeleri için karşılıklılık dışında taşınmaz mal edinmede aranan tüm şartların gerçekleşmiş olması gerekmektedir³²⁹.

2.1.3.2.3.3.1.3 Kanuni Mirasta Karşılıklılık ve Kanuni Sınırlara Uyma Koşullarının Gerçekleşmemesi Halinin Düzenlenmesi

4916 sayılı Kanun'un kabul ettiği yeniliklerden bir diğeri ise, kanuni mirasta karşılıklılık ve kanuni sınırlara uyma şartlarının gerçekleşmemesi halinde yapılacak işlemlere ilişkindir. Nitekim Kanun yabancıların kanuni miras yoluyla taşınmaz edinmeleri konusuna da açıklık getirmiştir. 4916 sayılı Kanun'la değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin ikinci fıkrasına göre, ülkemiz ile arasında karşılıklılık bulunmayan devletlerin vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz mallar ile kanuni kısıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmaz malların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilmesi ve bedele çevrilmesi öngörülmüştür. Böylelikle yabancıların miras hakkı kabul edilmiş olmakla birlikte karşılıklılık şartının gerçekleşmemiş olması hâlinde mirasçılar taşınmaz malı tapu kütüğünde kendi adlarına tescil ettiremeyeceklerdir³³⁰. Başka bir anlatımla, kanuni mirasçının vatandaşı olduğu devletle Türkiye arasında karşılıklılık yoksa veya miras kalan taşınmaz mal kanuni

³²⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. (Birinci Bölüm, § 1 – II – B – 2 – b – aa – ccc - bbbb).

³²⁸ <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss198m.htm> (Erişim Tarihi: 18.05.2013).

³²⁹ **Ekşi (Taşınmaz)**, s. 29. Düzenlemenin eleştirisi için bkz.: **Gelgel (Mütekabiliyet)**, s. 416.

³³⁰ **Gelgel (Mütekabiliyet)**, s. 416-417.

kısıtlamalara tâbi bir bölgedeysen (askeri yasak bölge, güvenlik bölgesi gibi) yabancı, taşınmaz malı tapu kütüğünde kendi adına tescil edemeyecek, taşınmaz mal tasfiye edildikten sonra bedelini alabilecektir.

2.1.3.2.3.3.1.4 Bakanlar Kurulu'na Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri Alanları Belirleme Yetkisinin Verilmesi

Getirilen düzenleme ile Bakanlar Kurulu'nun yetkisi genişletilmiştir. Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki tüm kısıtlamalara uyulsa bile Bakanlar Kurulu kamu yararı ve ülke güvenliğinin gerekli kılması hâlinde hangi bölgelerde yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinmeyeceklerini belirleme yetkisine sahiptir. Bu hükümle, acele olarak çıkarılmış olan bu Kanun'un olası mahzurlarının giderilmesi amaçlanmıştır³³¹.

2.1.3.2.3.3.1.5 Köy Kanunu'nun 87. ve Tapu Kanununun 36. Maddesinin Yürürlükten Kaldırılması

Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmış ve bunun sonucu olarak yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmeleri konusundaki engel ortadan kalkmıştır³³².

Bunun yanı sıra, 4916 sayılı Kanun'un 38 (a) maddesi ile Tapu Kanunu'nun 36. maddesi de yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak kaldırılan 36. maddenin içeriği 35. maddeye üçüncü fıkra olarak eklenmiştir. Tapu Kanunu'nun 35. maddesine eklenen hükümle birlikte eski düzenlemede olduğu gibi yabancı gerçek kişilerin otuz hektardan fazla taşınmaz elde edebilmeleri için Bakanlar Kurulu'ndan izin almaları gerektiği belirtilmiştir. Eski düzenlemede yer alan müstakil çiftliklere yalnız Bakanlar Kurulu Kararı ile sahip olunabileceğine ilişkin düzenleme ise müstakil çiftlik ifadesinin Kanun'dan çıkarılması suretiyle değiştirilmiştir. Bu düzenleme ile yabancılar müstakil çiftliklere de Bakanlar Kurulu'nun izni olmadan Kanun'daki diğer şartların gerçekleşmesi durumunda sahip olabileceklerdir³³³.

³³¹ Çelikel, Aysel / Gelgel (Öztekin) Günseli: Yabancılar Hukuku, B. 16, İstanbul 2010, s. 231. Bakanlar Kurulu'nun yetkisinin bu ölçüde genişletilmesi Anayasa'nın 16. maddesine aykırılık teşkil eder. Bakanlar Kurulu'na bu yetkinin kanunla verilmiş olması ise bu aykırılığı gidermez; önemli olan sınırlamanın kanunla yapılmasıdır: Ekşi (Taşınmaz), s. 30.

³³² 4916 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nda yapılan değişikliklerin büyük bir kısmı Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş olmakla birlikte, Köy Kanunu'nun 87. maddesinin yürürlükten kaldırılmasına ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Başka bir anlatımla 4916 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 2003 yılından günümüze kadar olan süreçte yabancı gerçek ve tüzel kişiler köylerde taşınmaz mal edinebilmektedir.

³³³ Ekşi (Taşınmaz), s. 30-31.

2.1.3.2.3.3.2 Anayasa Mahkemesi Kararı

2.1.3.2.3.3.2.1 İptal Kararı

4916 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde önemli değişiklikler yapılmış; ancak Kanun Ana Muhalefet Partisinin Anayasa'ya aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesi'ne açtığı dava sonucunda iptal edilmiştir³³⁴. Anayasa Mahkeme'sinin kararına aşağıda aynen yer verilecek ve ardından iptal sebepleri genel hatları ile incelenecektir. Anayasa Mahkemesinin 14 Mart 2005 tarihli kararı aynen şöyledir:

“Maddeyle karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak koşuluyla yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin Kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilmelerine olanak sağlanırken, bunların otuz hektardan fazla taşınmaz mal alımları Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlı tutulmaktadır. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar hakkında ise bu kuralın uygulanmayacağı öngörülmekte, yabancı uyruklu gerçek kişilerin Kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla taşınmaz edinebilmelerine de sınırlamalar getirilmektedir. Yabancıların gayrimenkul edinmelerinde aranan karşılıklılık şartı ise sınırlı aynı hak tesis edilmesi hâlinde aranmamaktadır. Ayrıca, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddelerin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmaktadır.

Bilim ve teknolojiadaki gelişmeler, artan ulaşım ve iletişim olanakları, ekonomik, sosyal ve siyasal ilişkilerde beliren yeni yapılanma gereksinimleri, uluslararası ilişkilere yoğunluk ve yeni boyutlar kazandırmıştır. Bunun sonucu olarak kimi durumlarda yabancılara mülk edinme hakkının tanınması ve buna koşut olarak da konunun ülke koşullarına göre belli yasal sınırlamalara bağlı tutulması gereği ortaya çıkmıştır.

Anayasa'nın Cumhuriyet'in niteliklerini belirleyen 2. maddesinde, Türkiye Cumhuriyeti'nin toplumun huzuru, millî dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, lâik ve sosyal bir hukuk devleti olduğu vurgulanmaktadır. Bu maddeyle göndermede bulunularak Cumhuriyetin nitelikleriyle özdeşleştirilen Anayasa'nın Başlangıç'ının beşinci paragrafında ise, hiçbir faaliyetin, Türk milli menfaatlerinin, Türk varlığının, Devleti ve ülkesiyle bölünmezliği esasının, Türklüğün tarihi ve manevi değerlerinin karşısında korunma göremeyeceğine işaret edilmektedir.

Anayasa'nın 5. maddesinde de, Türk milletinin bağımsızlığını ve bütünlüğünü, ülkenin bölünmezliğini, Cumhuriyeti ve demokrasiyi korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak, kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet

³³⁴RG:26.4.2005-25797, Anayasa Mahkemesi Kararı, T.14.3.2005, E.2003/70, K.2005/14, http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2411&content=4916 (Erişim Tarihi: 11.5.2013).

ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya çalışmak, devletin temel amaç ve görevleri arasında sayılmaktadır.

Anayasa'nın Başlangıç'ı ile 5. maddesi bağlamında anlam ve içerik kazanan hukuk devleti, eylem ve işlemleri hukuka uygun, insan haklarına dayanan, bu hak ve özgürlükleri koruyup, güçlendiren, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup, bunu geliştirerek sürdüren, Anayasa'ya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarıyla bağlı, işlem ve eylemleri yargı denetimine açık, yasaların üstünde Anayasa'nın ve yasa koyucunun da bozamayacağı temel hukuk ilkelerinin bulunduğu bilincinde olan devlettir.

Öte yandan, kuvvetler ayrılığının benimsendiği Anayasa'da, yasama, yürütme ve yargı organlarının görev ve yetki alanları ayrılarak düzenleme yapıldığından, Anayasa ile öngörülen ayrık durumlar dışında bunlar arasında yetki devri olanaklı değildir. Bu husus, Anayasa'nın 7. maddesinde açıkça ifade edilerek "Yasama yetkisi Türk Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisinindir. Bu yetki devredilemez" denilmektedir. Yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesi uyarınca, yürütme organına genel, sınırsız, esasları ve çerçevesi belirsiz bir düzenleme yetkisi verilemez. Yürütme organının yasayla yetkili kılınmış olması, yasayla düzenleme anlamına gelmeyeceğinden, yürütmeye devredilen yetkinin Anayasa'ya uygun olabilmesi için yasada temel esasların belirlenmesi, sınırların çizilmesi gerekir. Bu doğrultuda, uzmanlık ve yönetim tekniğine ilişkin konuların düzenlenmesi ise yürütme organına bırakılabilir.

Dava konusu 35. maddenin ilk fıkrasıyla yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmeleri, "karşılıklı olmak ve Kanuni sınırlamalara uyulmak" koşuluna bağlı tutulmuş, ancak, bu edinimin usul ve esasları gösterilmemiştir. Oysa hukuk devletinin yukarıda belirtilen işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi için, ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uyulacak usul ve esaslar gibi hususların yasada belirtilmesi gerekir. Bunların yasada düzenlenmemiş olması, ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, yetki devrine yol açacağı gibi yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kurallar içermesi gereğinin hukuk güvenliğinin gerçekleşmesi için ön koşul kabul edildiği hukuk devleti anlayışına da aykırı düşer.

Dava konusu maddedeki yabancılar lehine taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de kuşkusuz aynı Anayasal sakıncalar söz konusudur. Çünkü burada da tesis edilecek sınırlı aynı hak süresinin çok uzun olması hâlinde, mülkiyet hakkının

kullanılmasından doğan sonuçlara benzer bir duruma yol açılacağından bu hakkın da, amacı, süresi, türü gibi özellikler ile buna ilişkin usul ve esasların Yasa'da belirlenmemiş olması bu konularda yasama yetkisinin yürütmeye devri anlamına gelmektedir.

Dava konusu 35. maddenin son fıkrasında da “kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir” denilmesi, böylece “ülke güvenliği” yanında “kamu yararı gibi sınırları belirsiz bir kavrama dayanarak Bakanlar Kurulu’na bu maddenin uygulanmayacağı yerleri saptama konusunda geniş bir takdir yetkisi verilmesi, yasama yetkisinin devrine yol açmaktadır.

Yabancıların durumunun özel olarak düzenlendiği Anayasa’nın 16. maddesinde, temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak Kanunla sınırlanabileceği öngörülmektedir. Dava konusu maddenin son fıkrasıyla Bakanlar Kurulu’na verilen yetkinin kullanılmasının, ise yabancılar yönünden sınırlama içerdiği açıktır. Bu sınırlamanın doğrudan yasayla yapılmaması veya uygulamaya yönelik yetkilendirmenin sınırlarının ve ilkelerinin belirlenmemesi Anayasa’nın 16. maddesiyle de bağdaşmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa’nın 2. 7. ve 16. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir.”

2.1.3.2.3.3.2.2 İptal Gerekçeleri

2.1.3.2.3.3.2.2.1 Konunun Usul ve Esaslarının Belirsiz Olması

Anayasa Mahkemesi tarafından iptal kararında, yapılan düzenleme konusunun usul ve esaslarının yeterince açıkça gösterilmediğini belirtilmiş, konunun önemine binaen ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların satın alacağı taşınmaz malların bulunduğu yer ile taşınmazın türü, satım sözleşmesinin amacı, koşulları ve taşınmaz malın devrinde uyulacak usul ve esaslar gibi hususların ayrıntılı olarak düzenlenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu hususların düzenlenmemiş olmasının ülke bütünlüğü ve egemenliği ile yakından ilgili bir konuda yetki devrine yol açtığı, ayrıca düzenlemenin açık ve anlaşılabilir olmaması nedeniyle hukuki güvenlik ve istikrarın zedelendiği ifade edilmiştir.

2.1.3.2.3.3.2.2.2 Yasama Yetkisinin Devredilmezliğinin İhlali

Anayasa Mahkemesi, iptal kararında yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesine özellikle vurgu yapmıştır. Mahkemeye göre 35. maddenin son fıkrasındaki “kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.” hükmü, kamu yararı ve ülke güvenliği gibi sınırları belirsiz kavramlarla

Bakanlar Kurulu'na çok geniş yetkiler tanınmaktadır. Bu da yasama yetkisinin yürütmeye devri anlamını taşımaktadır.

Benzer şekilde, sınırlı ayni hakların kullanım amacı, süresi, türü gibi özellikler ile buna ilişkin usul ve esasların kanunda belirlenmemiş olması da yasama yetkisinin yürütmeye devri anlamına gelmektedir.

Ayrıca kararda, yürütme organına kanunla düzenleme yetkisi tanınmış olması söz konusu düzenlemenin kanunla yapıldığı anlamına gelmediği, yürütme organına tanınan bu yetkinin temel esasların belirlenmesi, sınırların çizilmesi hâlinde Anayasa'ya uygun olacağı belirtilmiştir.

2.1.3.2.3.3.2.2.3 Sınırlamanın Kanunla Yapılması Gerektiği

Anayasa Mahkemesi iptal kararında, Anayasa'nın 16. maddesini gerekçe göstererek yabancıların temel hak ve özgürlüklerine ilişkin sınırlamaların ancak kanunla yapılabileceğini belirtmiştir. 4916 sayılı Kanun ise Bakanlar Kurulu'na kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından 35. maddenin uygulanmayacağı yerleri belirleme yetkisini verdiği için, bu da açıkça bir sınırlama teşkil ettiğinden, Kanun Anayasa'nın 16. maddesine aykırı bulunmuştur.

2.1.3.2.3.3.2.2.4 Sınırlı Ayni Haklar Konusunda Belirsizliğin Olması

Anayasa Mahkemesi tesis edilecek sınırlı ayni hakkın süresinin çok uzun olması hâlinde mülkiyet hakkının kullanılmasından doğan sonuçlara benzer durumların oluşacağı yönünde görüş bildirmiştir. Bu durumun Anayasal sakıncaları beraberinde getireceği, bu yüzden de tesis edilecek olan sınırlı ayni hakkın amacı, süresi ve türünün açıkça düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

2.1.3.2.3.4 2005 Yılında 5444 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa

Mahkemesi Kararı

Anayasa Mahkemesi'nin 4916 sayılı Kanun'u iptal etmesi üzerine *Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair 5444 Sayılı Kanun* kabul edilmiştir. Kanun koyucu 26 Nisan 2005 ilâ 7 Ocak 2006 tarihlerinde oluşan yasal boşluğu doldurmak amacıyla 5444 sayılı Kanun'la yapılan değişikliklerin 26 Temmuz 2005'den itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe gireceğini başka bir deyişle geçmişe etkili olarak uygulanacağını belirtmiştir.

5444 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin ilk altı fıkrası şu şekilde değiştirilmiştir:

“Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya

mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynî hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bu fıkra da belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

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

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

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

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 aynî hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

Karşılıklılığın tespitinde hukuki 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. ”

Görüldüğü gibi, 5444 sayılı Kanun’la önemli değişiklikler ve yenilikler kabul edilmiştir. Şimdi bu değişiklik ve yenilikleri inceleyelim.

2.1.3.2.3.4.1 Değişiklikler ve Yenilikler

5444 sayılı Kanun, yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmeleri konusunda uzun süredir varlığını sürdüren karşılıklılık ve kanundaki sınırlayıcı hükümlere uymaya ilişkin şartları muhafaza etmiş, fakat yabancıların edineceği taşınmaz malın niteliği, miktarı, bulunduğu yer bakımından bazı sınırlamalar getirmiştir.

2.1.3.2.3.4.1.1 Taşınmaz Malın Kullanım Amacı

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararındaki gerekçelerden biri olan taşınmazın kullanım amacı konusundaki belirsizlik giderilmeye çalışılmış ve bu Kanun ile yabancı gerçek kişilerin sadece işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere taşınmaz mal edinebilecekleri hükme bağlanmıştır. Başka bir anlatımla, yabancı gerçek kişiler işyeri veya mesken olarak kullanma amacı dışındaki amaçlarla taşınmaz mal edinemezler. Tarım arazilerinin yabancıların eline geçmesini önlenme amacına hizmet etmekte olan³³⁵ bu hükümle birlikte ilk defa yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmelerinde kullanım amacına yönelik bir sınırlama getirilmiştir³³⁶.

Doktrinde bu ön koşulun daha iyi uygulanabilmesi için taşınmazın tapu kütüğünde tescil edilmesinden önce yabancı gerçek kişiden edinim amacına ilişkin bağlayıcı bir beyanname alınması gerektiği belirtilmiştir. Buna göre hakkın beyannamede öngörüldüğü şekilde kullanılıp kullanılmadığının denetiminin hangi ölçütlere göre ve hangi makam tarafından yapılacağı kanunda düzenlenmelidir³³⁷.

2.1.3.2.3.4.1.2 Taşınmaz Malın Bulunduğu Alan

Yeni düzenlemenin getirdiği yeniliklerden bir diğeri de yabancı gerçek kişilerin edinmek istedikleri taşınmaz malların *uygulama imar planı* veya *mevzi imar planı* içinde bu amaçla ayrılıp tescil edilen taşınmaz mal olmasına ilişkin düzenlemedir.

İmar planı, kent ya da kasaba halkının sağlığını korumak, toplumsal, ekonomik ve kültürel gereksinimlerini, iyi yaşama amacıyla ülke, bölge ve kent verilerine dayanılarak oturma, çalışma dinlenme ulaşım gibi kentsel işlevler arasında denge kurup, eldeki ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için varsa kadastro durumu da belirtilen haritalar üzerinde toprak parçalarının kullanım biçimlerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren, tüzel bir değeri olan onaylanmış belge olarak tanımlanmaktadır³³⁸. Türk hukukunda imar planları üçe ayrılır. Bunlar; asıl imar planları, tamamlayıcı imar planları ve değişiklik getiren imar planlarıdır. Uygulama imar planı, asıl imar planları arasında yer alırken; mevzii imar planı, tamamlayıcı imar planları arasında yer almaktadır³³⁹. Uygulama imar planı; güncel durum haritası üzerine çizilen varsa kadastro durumu da işlenmiş olan ve plan uygulaması için gerekli olan bütün ayrıntıları kapsayan plan olarak tanımlanmaktadır³⁴⁰.

³³⁵ Boztosun Odman, N. Ayşe: *Yabancıların Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerindeki Hakları*, Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri, Ankara 2010, s. 468.

³³⁶ Doğan (Gayrimenkul), s. 487.

³³⁷ Boztosun Odman / Ekecik / Ünal / Aslan / Turgut / Karaca (Değerlendirme Raporu), s. 1.

³³⁸ Keleş, Ruşen: *Kentleşme Politikası*, B. 10, Ankara 2008, s. 222.

³³⁹ Kalabalık, Halil: *İmar Hukuku Cilt I*, Ankara 2010, s. 176 vd. (İmar Hukuku).

³⁴⁰ Keleş, s. 223.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin³⁴¹ üçüncü maddesinde uygulama imar planı, *“onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plan”* olarak tanımlanmıştır. Mevzii imar planı ise uygulama imar planının kapsadığı sahanın dışında kalan, bu planla fiziksel anlamda bütünleşmeyen-birleşmeyen konumda olan alanlar için hazırlanan, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi içinde karşılayan planlardır. Başka bir anlatımla, uygulama imar planının yapıldığı bir alan üzerinde kesinlikle mevzii imar planı yapılamaz³⁴². Yönetmeliğin üçüncü maddesinde mevzii imar planı, *“mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar plan”* olarak tanımlanmıştır. 5444 sayılı Kanun’la getirilen düzenlemeye göre yabancılar ancak *uygulama imar planı* veya *mevzi imar planı* içinde ve bu amaçla ayrılıp tescil edilen taşınmaz malları edinebilirler. Bu alanların dışında kalan yerlerde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri mümkün değildir.

2.1.3.2.3.4.1.3 Sınırlı Ayni Hakların Durumu

5444 sayılı Kanun *“sınırlı aynî hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır.”* hükmüne yer vermiştir. 4916 sayılı Kanun’la değiştirilen sınırlı ayni haklarda karşılıklılık koşulunun aranmayacağına ilişkin düzenlemenin iptal edilmesinin ardından kanun koyucunun bu konuda ısrarcı olmadığı görülmektedir. Bu düzenlemeyle yabancılar lehine sınırlı ayni hak tesis edilirken, taşınmaz mal edinmede gerekli olan karşılıklılık, kanundaki sınırlayıcı hükümlere uyma, taşınmazın uygulama imar planı veya mevzii imar planı içerisinde olması ve işyeri veya mesken olarak kullanılması gibi aynen aranacaktır.

2.1.3.2.3.4.1.4 Taşınmaz Malın Miktarı

Kanun ile ilgili bir diğer yenilik taşınmaz malın miktarı konusundadır. Kanun’a göre, *“yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve*

³⁴¹ RG: 2.11.1985-18916.

³⁴² Üstündağ, Önder / Şengün, M. Taner: *Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri ve Fiziki Planlama – Coğrafya İlişkisi Üzerine Genel Bir Değerlendirme*, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y. 2011 C. 22, S. 2, s. 12-13; Kalabalık, Halil: *İmar Hukuku Dersleri*, B. 5, Ankara 2013, s. 162. (İmar Hukuku Dersleri); Keleş, s. 225.

sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bu fıkra da belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.” Önceki düzenlemede otuz hektar olan sınır iki buçuk hektara düşürülmüş fakat bu miktarı otuz hektara kadar arttırmaya Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

Doktrindeki bir görüşe göre, *‘taşınmaz ve bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinimi’* ifadesi yanlıştır. Taşınmaz mülkiyetinin konusu; arazi, tapu kütüğüne ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bölümlerdir. *‘Taşınmaz edinimi’* ifadesi ile taşınmaz mülkiyeti edinimi kastediliyorsa, bir de *‘bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinimi’* ifadesinin kullanılmasına gerek yoktur. Çünkü taşınmaz mülkiyeti bu hakkı da kapsamı altına almaktadır. Dolayısıyla bu ifadeyi *‘taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet hakkı edinimi’* şeklinde yorumlamak gerekir³⁴³.

2.1.3.2.3.4.1.5 Taşınmaz Üzerinde İpotek Hakkı

Yabancıların sınırlı ayni hak edinip edinemeyecekleri konusu 2003 yılında yapılan değişikliklerden önce Tapu Kanunu’nda yer almamaktaydı. Taşınmaz mal üzerinde ipotek hakkı kurulması da bir sınırlı ayni hak teşkil ettiğinden yabancıların taşınmazlar üzerinde bu hakka sahip olup olamayacağı kesin çizgilerle belirli değildi. Ancak ipotek hakkının mahiyeti gereği taşınmaz mülkiyetinin yabancıya geçme olanağının hukuken imkânsız olması nedeniyle doktrinde ve uygulamada yabancıların taşınmazlar üzerinde rehin hakkına sahip oldukları dile getirilmekteydi. 5444 sayılı Kanun, Tapu Kanunu’nun 35. maddenin üçüncü fıkrasına *“yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin Kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye’de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.”* hükmünü getirerek uygulamada yaşanan sorunları önlemek istemiştir. Böylece konuyla ilgili belirsizlik giderilmiştir. Yabancı gerçek kişilerin ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine rehin hakkının kurulabileceğini ve bu konuda karşılıklılık, kanuni sınırlara uyma, taşınmazın işyeri veya mesken olarak kullanılması gibi Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin birinci ve ikinci fıkrasında belirtilen kayıt ve sınırlamaların uygulanmayacağını belirtmiştir.

³⁴³ **Boztosun**, s. 461, dn. 15. Bu ifadenin *“yabancı uyruklu kişinin ülke genelindeki taşınmaz mülkiyetine konu arazilerinin, tapu kütüğüne ayrı kaydedilen bağımsız ve sürekli haklarının ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerinin toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez.”* şeklinde düzeltilmesi gerektiğine dair görüş için bkz. **Boztosun Odman / Ekecik / Ünal / Aslan / Turgut / Karaca (Değerlendirme Raporu)**, s. 2.

2.1.3.2.3.4.1.6 Yabancı Dernek ve Vakıfların Taşınmaz Mal Edinme Sorunu

Yabancı dernek ve vakıfların Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri konusunda açık bir hüküm olmamasına rağmen bunların taşınmaz mal edinmeyeceği kabul edilmekteydi. 4916 sayılı Kanun ile yabancı şirketlere taşınmaz mal edinebilme hakkının verilmesi ise Türk hukukunda yabancı tüzel kişiler bakımından bir ilk teşkil etmekteydi. 5444 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikler ile “*yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye’de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez.*” hükmünün getirilmesi ile birlikte yabancı dernek ve vakıfların Türkiye’de taşınmaz mal edinebilmesi kesin bir dille yasaklanmıştır.

2.1.3.2.3.4.2 Kanuni Miras-Ölüme Bağlı Tasarruf Ayrımı

Türkiye ile arasında karşılıklılık koşulu gerçekleşmiş olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmaz malları hakkında, bu taşınmazların işyeri veya mesken olarak kullanılması, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde olması veya toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçmemesi gibi şartların uygulanmayacağı belirtilmiştir. Buna karşın, ölüme bağlı tasarruflarda bu koşullar uygulanacaktır. Türkiye ile arasında karşılıklılık koşulu gerçekleşmemiş devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmaz mal ve sınırlı aynî hakların intikal işlemlerinin yapılması daha sonra bunların tasfiye edilmesi öngörülmüştür.

2.1.3.2.3.4.2.1 Karşılıklılığın Uygulanması

Daha önce de belirtildiği gibi³⁴⁴, 5444 sayılı Kanun’la Tapu Kanunu’nda yapılan değişiklik, karşılıklılığın uygulanması hususunda daha önce Kanun’umuzda yer almayan düzenlemeler içermektedir. Değişiklikle birlikte karşılıklılığın gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespitinde hukuki ve fiilî durumun esas alınacağı belirtilmiştir. Görüldüğü gibi, Kanun’daki ifadeden hukuki ve fiili karşılıklılığın birlikte aranacağı sonucu çıkmaktadır. Bunun yanı sıra, karşılıklılık koşulunun tespitinde taşınmaz mal ediniminde yabancı devletin kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınmasının temel alınacağı belirtilmiştir³⁴⁵.

³⁴⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm, § 1 – II – B – 2 – b – aa – ccc – cccc).

³⁴⁵ Kendi vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkı tanımayan bir ülkenin genel olarak yabancılara dolayısıyla da Türk vatandaşlarına mülkiyet hakkı tanınması olanak dışıdır. Bu yüzden bu gibi ülke vatandaşları için karşılıklılık şartı gerçekleşmeyecek dolayısıyla da bu ülkenin vatandaşları Türkiye’de taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet ya da diğer ayni haklardan istifade edemeyeceklerdir. Bu değişiklik belli ülke vatandaşları lehine karşılıklılık şartından vazgeçilmesi anlamına gelmekte ve Anayasa Mahkemesi’nin içtihatlarına da aykırı düşmektedir: **Doğan (Gayrimenkul)**, s. 483; **Boztosun Odman, N. Ayşe / Ekecik, Şükran / Ünal, Akın /**

2.1.3.2.3.4.3 Bakanlar Kurulu'na Tanınan Yetki

Yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinmelerine yönelik 5444 sayılı Kanun'la yapılan önemli bir değişiklik de Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin yedinci fıkrasında yer almaktadır. Buna göre; *“yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmeyecekleri 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 tespit etmekte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kurulu'na verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kurulu'na sunulur.”* Görüldüğü gibi, bu fıkra Anayasa Mahkemesi'nin kararında belirtmiş olduğu yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmelerinde var olan belirsizlikler giderilmeye çalışılmıştır. Yabancıların taşınmaz mal edinmelerinin ülkemiz açısından bazı sakıncaların olabileceği, bu nedenle özelliği olan bölgelerde Bakanlar Kurulu'na yabancıların taşınmaz mal edinebilmelerine ilişkin hem yasaklama hem illere ve il yüz ölçümlerine göre miktar sınırlaması getirme yetkisi verilmiştir³⁴⁶.

35. maddenin sekizinci fıkrasında, Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra belirlenecek askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerlerinin Millî Savunma Bakanlığı tarafından geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde belirtilen bölgelerde kaldıkları için kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimlerin ilgili idarelerce tapu sicil müdürlüklerine yapılması gereği ise 35. maddenin dokuzuncu fıkrasında belirtilmiştir.

Aslan, Gündüz Alp / Turgut, Pınar / Karaca, Hüseyin Akif: Yabancıların Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerinde Hak Edinimi, s. 5 (Rapor).

³⁴⁶ Doktrinde toplam il yüz ölçümünün hesaplamaya katılmasının sakıncalı olduğu, il sınırları içerisindeki bir arazinin sadece belirli bir kısmı imarlı veya tarımsal amaçlı olabileceği, bu yüzden ilin toplam yüzölçümü içerisinde binde beşlik bir oranın çok yüksek olduğu ileri sürülmüştür: **Boztosun Odman / Ekecik / Ünal / Aslan / Turgut / Karaca (Rapor)**, s. 4.

Son olarak 35. maddenin onuncu fıkrasında, Kanun'a aykırı olarak edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmaz mal ile sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilip ve bedelinin hak sahibine ödenmesi öngörülmüştür.

2.1.3.2.3.4.4 Anayasa Mahkemesi Kararı

2.1.3.2.3.4.4.1 İptal Kararı

TBMM, Anayasa Mahkemesi'nin Tapu Kanunu'nda 4916 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikleri iptal etmesinin ardından hazırladığı 5444 sayılı Kanun'da iptal gerekçelerini kısmen³⁴⁷ dikkate alarak düzenleme yapmıştır. Buna rağmen, Ana Muhalefet Partisi 5444 sayılı Kanun hükümlerinin iptali için Anayasa Mahkemesi'nde dava açmıştır. Nitekim açılan iptal davası sonucunda 5444 sayılı Kanun'la Tapu Kanunu'nda yapılan değişikliklerin bir kısmı iptal edilmiştir³⁴⁸.

³⁴⁷ Kaplan, s. 368.

³⁴⁸ "...Dava konusu kural ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin sınırı, esasları ve çerçevesi fıkra da belirlenmiş olmakla beraber, verilen yetki 2,5 hektarlık yasal sınırı on iki katına kadar arttırabilmeyi olanaklı kıldığından düzenleme, sınırlamanın işlevselliğini etkisiz bırakacak derecede ölçsüzdür. Buna göre Bakanlar Kurulu'na tanınan on iki katına kadar arttırma yetkisinin ölçsüz olması yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğuracağından kabul edilemez. Bu nedenle kural, Anayasa'nın 2. ve 7. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir... Dava konusu kuralla yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkili kılınmaktadır. İller coğrafi ve stratejik olduğu kadar yerleşim alanları ve konumları itibarıyla da birbirinden farklılıklar göstermektedir. Kimi illerin yerleşim alanlarının tamamı veya birçok büyük ilçesinin tamamı binde beşlik sınırın altında kalabilmektedir. Buna karşılık il yüzölçümleri, ilin ormanları, dağları ve meraları gibi yerleşim alanları dışındaki kısımlarını da kapsamaktadır. İller için geçerli koşulların ilçeler ve beldeler için de geçerli olmadığından söz edilemez. Bu durumda Bakanlar Kurulu'na bırakılan düzenleme yetkisinin Anayasal sınırlar da gözetilerek çerçevesinin belirlenmediği açıktır. Ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kuralları içermesi gerekir. İptali istenilen kural ise yeterli açıklık ve belirlilikten uzak olduğundan Anayasa'nın 2. ve 7. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir...5444 sayılı Yasa'nın 1. maddesi ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasının dördüncü tümcesi ile yedinci fıkrasının "... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti ..." bölümünün iptaline karar verilmesi ile meydana gelen hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden, yeni düzenleme yapılabilmesi için yasama organına süre tanımak amacıyla iptal kararının Resmi Gazete'de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesi uygun bulunmuştur.

Sonuç: 29.12.2005 günlü, 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un: 1. maddesiyle yeniden düzenlenen 22.12.1934 günlü, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasının; dördüncü tümcesinin Anayasa'ya aykırı olduğuna ve İPTALİNE, OYBİRLİĞİYLE, yedinci fıkrasının; "... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti..." bölümünün Anayasa'ya aykırı olduğuna ve İPTALİNE, Haşim KILIÇ, Sacit ADALI ile A. Necmi ÖZLER'in karşı oyları ve OYÇOKLUĞUYLA, 1. maddesiyle yeniden düzenlenen 2644 sayılı Yasa'nın 35. maddesinin, birinci fıkrasının dördüncü tümcesi ile yedinci fıkrasının, "... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti ..." bölümünün, doğuracağı hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden, Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrasıyla 2949 sayılı Yasa'nın 53. maddesinin dördüncü ve beşinci fıkraları gereğince bu tümce ve bölüme ilişkin iptal hükümlerinin, KARARIN RESMÎ GAZETEDİ YAYIMLANMASINDAN BAŞLAYARAK ÜÇ AY SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNE, OYBİRLİĞİYLE, 11.4.2007 gününde karar verildi". RG: 16.1.2008-26758. Anayasa Mahkemesi Kararı T. 11.4.2007, E. 2006 / 35,

Anayasa Mahkemesi 4916 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikleri iptal ettiği kararında, yeni bir düzenleme yapılana kadar hukuksal boşluğun olmaması için iptal kararının, Resmi Gazete 'de yayımlanmasından üç ay sonra yürürlüğe gireceğini belirtmiştir. Nitekim Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı 26 Nisan 2005 tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanmış ve 26 Temmuz 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi'nin yeni bir kanun yapılması için öngördüğü süre yeterli olmamış, 5444 sayılı Kanun 7 Ocak 2006 tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanmıştır. Böylece, 26 Temmuz 2005 ilâ 7 Ocak 2006 tarihlerinde yasal bir boşluk oluşmuştur. Bu boşluğun giderilmesi amacıyla kanun koyucu 5444 sayılı Kanun hükümlerinin 26 Temmuz 2005 tarihinden itibaren geçmişe etkili olarak yürürlüğe girmesini öngörmüştür³⁴⁹.

2.1.3.2.3.4.4.2 İptal Gerekçeleri

2.1.3.2.3.4.4.2.1 Yasama Yetkisinin Yürütmeye Devri

İki buçuk hektarlık sınırın Bakanlar Kurulu'na otuz hektara kadar arttırılabileceğine ilişkin hüküm Anayasa Mahkemesi tarafından yasama yetkisinin yürütmeye devri niteliği taşıdığı ve kuvvetler ayrılığı prensibine aykırı olduğu gerekçesiyle yerinde görülmemiştir. Mahkemeye göre; Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin sınırı, esasları ve çerçevesi fıkra da belirlenmiş olmakla beraber, verilen yetki iki buçuk hektarlık yasal sınırı on iki katına kadar arttırabilmeyi olanaklı kıldığından düzenleme, sınırlamanın işlevselliğini etkisiz bırakacak derecede ölçsüzdür. Buna göre Bakanlar Kurulu'na tanınan on iki katına kadar arttırma yetkisinin ölçsüz olması yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğuracağından kabul edilemez. Bu nedenle mahkeme *"bu fıkra da belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar arttırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir."* tümcesini Anayasa'nın ikinci ve yedinci maddelerine aykırı bulmuş ve iptal etmiştir.

Kanaatimizce, Bakanlar Kurulu'na iki buçuk hektarlık sınırı otuz hektara kadar arttırma yetkisinin verilmesi yasama yetkisinin yürütmeye devri anlamına gelmez. Kanunla çerçevesi çizildikten sonra Bakanlar Kurulu'na takdir hakkı tanınabilir³⁵⁰. Nitekim Bakanlar Kurulu takdir hakkını keyfi olarak kullanamaz. Aksi takdirde, idarenin her türlü eylem ve işlemine karşı yargı yolunun açık olduğunu düzenleyen Anayasa'nın 125. maddesi hükmünce, Bakanlar Kurulu Kararı aleyhine iptal davası açılabilir.

K.2007/48.http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2503&content= (Erişim Tarihi: 11.02.2013).

³⁴⁹ **Ekşi (Taşınmaz)**, s. 42.

³⁵⁰ Aynı yönde bir görüş için bkz.: **Kaplan**, s. 360.

2.1.3.2.3.4.2.2 Açık ve Belirlilikten Uzak Olması

Anayasa Mahkemesi'nin iptal ettiği diğer hüküm ise 35. maddenin yedinci fıkrasında yer alan yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranın tespitine Bakanlar Kurulu'nu yetkili kılan hükümdür. Anayasa Mahkemesi verdiği kararda *“illerin coğrafi ve stratejik olduğu kadar yerleşim alanları ve konumları itibariyle de birbirinden farklılıklar gösterdiğini, kimi illerin yerleşim alanlarının tamamı veya birçok büyük ilçesinin tamamı binde beşlik sınırın altında kalabildiğini, buna karşılık il yüzölçümleri, ilin ormanları, dağları ve meraları gibi yerleşim alanları dışındaki kısımlarını da kapsamakta olduğunu, iller için geçerli koşulların ilçeler ve beldeler için de geçerli olmadığından söz edilemeyeceğini ve bu durumda Bakanlar Kurulu'na bırakılan düzenleme yetkisinin Anayasal sınırlar da gözetilerek çerçevesinin belirlenmediğinin açık olduğunu”* belirtmiştir. Yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda, yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kurallar içermesi gerektiği, iptali istenilen kuralın ise yeterince açık olmadığı gerekçesiyle Anayasa'nın ikinci ve yedinci maddelerine aykırı bulunmuş ve iptal edilmiştir.

2.1.3.2.3.5 2008 Yılında 5782 Sayılı Kanun³⁵¹ ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı

Anayasa Mahkemesi'nin 5444 sayılı Kanun'la Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikleri kısmen iptal etmesinin ardından 3 Temmuz 2008 tarihli ve 5782 sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri tekrar değiştirilmiştir³⁵². Buna göre, 5782 sayılı Kanun'la değişen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin yedinci fıkrası şu şekildedir:

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

³⁵¹ RG: 15.7.2008-26937.

³⁵² Anayasa Mahkemesi'nin 5444 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikleri iptaline ilişkin kararı 16.4.2008 tarihinde yürürlüğe girmiş yeni yasal düzenleme yapılarına kadar yabancı uyruklu gerçek kişilerle yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz edinme ve intikal talepleri TKGM tarafından ikinci bir talimata kadar bekletilmiştir: **Ekşi (Taşınmaz)**, s. 45.

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

5782 sayılı Kanun'la Tapu Kanunu'na geçici üçüncü madde eklenmiştir. Buna göre; “ilgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkra da belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.

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

Anayasa Mahkemesi verdiği kararda³⁵³; geçici üçüncü maddenin birinci fıkrasında, 35. maddenin yedinci fıkrasında öngörülen yüzde onluk sınırın belirlenmesi için üç aylık bir süre

³⁵³ “...Yabancı gerçek kişiler, kanunda öngörülen geçiş sürecinde bu hükme dayanarak taşınmaz edinebileceklerdir. Bu şekildeki iktisaplar yoluyla Kanun'un 35. maddesinde öngörülen sınırlamanın aşılması mümkün hale getirilmiştir. Ancak geçiş süreci sonunda ilçeler bazında yabancılar tarafından edinilebilecek toplam alanlar tespit edildiğinde, kanunun izin verdiğinden daha fazla taşınmazın yabancı gerçek kişiler tarafından iktisap edildiğinin tespit edilmesi halinde ne yapılacağı, eğer sınırı aşan miktardaki taşınmaz tasfiye edilecekse bu tasfiyelerin usul ve esaslarının ne olacağına ilişkin herhangi bir düzenleme öngörülmemiştir. Bu durumun kuralın uygulanması açısından belirsizliklere neden olduğunda kuşku yoktur. Anayasa'nın 2. maddesinde yer alan hukuk devleti, eylem ve işlemleri hukuka uygun, insan haklarına dayanan, bu hak ve özgürlükleri koruyup, güçlendiren, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup, bunu geliştirerek sürdüren, Anayasa'ya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarıyla bağlı, işlem ve eylemleri yargı denetimine açık olan devlettir. Dava konusu kuralla getirilen düzenleme bir taraftan kanunda öngörülen sınırlamayı işlevsiz hâle getirmekte, diğer taraftan ise sınırı aşan iktisapların akıbeti konusunda açıklık içermemesi nedeniyle belirsizliklere yol açmakta ve yabancı gerçek kişilere kanunda öngörülen geçiş sürecinde sınırsız bir şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinme olanağı tanımaktadır. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 2. maddesine aykırıdır; İptali gerekir.

Sonuç: 3. 7. 2008 günlü, 5782 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un; 3. maddesiyle, 2644 sayılı Kanun'a eklenen Geçici 3. maddenin ikinci fıkrasının Anayasa'ya aykırı olduğuna ve İPTALİNE, 12.5.2011 gününde OYBİRLİĞİYLE karar verildi”. RG: 23.7.2011-28003. Anayasa Mahkemesi Kararı T. 12.5.2011,E.2008/79.K.2011/74,http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=3371&content= (Erişim Tarihi: 11.11.2013).

öngörüldüğünü, ikinci fıkrada ise yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynî hakların miktarı tespit edilinceye kadar bu kişilerin 35. madde hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynî hakları edinebileceklerinin hükme bağlandığını belirtmiştir. Anayasa Mahkemesi, bu durumda yabancı gerçek kişilerin Kanun'da öngörülen geçiş sürecinde bu hükme dayanarak taşınmaz mal edinebileceklerini, bu şekildeki iktisaplar yoluyla, Kanun'un 35. maddesinde öngörülen sınırlamanın aşılması mümkün hale getirildiğini belirtmiştir. Anayasa Mahkemesi, bunun sonucu olarak geçiş süreci sonunda ilçeler bazında yabancılar tarafından edinilebilecek toplam alanlar tespit edildiğinde, Kanun'un izin verdiğinden daha fazla taşınmazın yabancı gerçek kişiler tarafından iktisap edildiğinin tespit edilmesi hâlinde ne yapılacağına, eğer sınırı aşan miktardaki taşınmaz tasfiye edilecekse bu tasfiyelerin usul ve esaslarının ne olacağına ilişkin herhangi bir düzenlemenin olmadığını, bu durumun kuralın uygulanması açısından belirsizliklere neden olduğunu belirtmiştir. Özetle Anayasa Mahkemesi, dava konusu kuralla getirilen düzenlemenin bir taraftan Kanun'da öngörülen sınırlamayı işlevsiz hâle getirmekte olduğu, diğer taraftan ise sınırı aşan iktisapların akıbeti konusunda açıklık içermemesi nedeniyle belirsizliklere yol açtığı ve yabancı gerçek kişilere Kanun'da öngörülen geçiş sürecinde sınırsız şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinme olanağı tanıdığını belirtmiş ve nedenlerle geçici üçüncü maddenin ikinci fıkrasını Anayasa'nın ikinci maddesine aykırı bulmuş ve iptal etmiştir.

2.2 Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri Konusundaki Gelişmeler

2.2.1 Osmanlı Dönemi

2.2.1.1.1 7 Safer 1284 Tarihli Kanun

Osmanlı Devleti'nde yabancılara taşınmaz mal edinme hakkı ilk kez Safer Kanunu ile tanınmıştır. Ancak yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerine ilişkin bu Kanun'da açık bir düzenleme bulunmamaktaydı. O dönemde yerli tüzel kişilerin dahi taşınmaz mal edinme hakkı bulunmadığı için yabancı tüzel kişilerin de bu hakka sahip olmadığı görüşü kabul görmekteydi³⁵⁴. Nitekim yerli tüzel kişilere bu hak 1913 yılında *Eşhas-ı Hükmiyenin Emvali Gayrimenkule Tasarruflarına Mahsus Kanunu Muvakkat ile* verilmiştir.

Sonuç olarak Safer Kanunu'nun yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkı tanıdığı, ancak yabancı tüzel kişilere bu hakkın tanınmadığı söylenebilir.

³⁵⁴ Yörük, s. 121.

2.2.1.1.2 Eşhas-I Hükmiyenin Emvali Gayrimenkule Tasarruflarına Mahsus Kanunu Muvakkat

Osmanlı’da tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri ilk kez 1 Mart 1913 tarihli ve 83 numaralı *Eşhas-ı Hükmiyenin Emvali Gayrimenkule Tasarruflarına Mahsus Kanunu Muvakkat* ile mümkün olmuştur. Bu kanun ile ticaret şirketleri, cemaat ve müesseselerine taşınmaz mal edinme hakkı verilmiş ancak bunların Türk tabiiyetli olmaları gerektiği düzenlenmiştir. Bir başka deyişle, Osmanlı’da yabancı tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkı bu Kanun’la da verilmemiştir.

2.2.2 Cumhuriyet Dönemi

2.2.2.1 Anayasal İlke

Yabancı tüzel kişiler 2003 yılına kadar Türkiye’de taşınmaz mal edinme hakkına sahip olmamışlardır. Bu durum Türk Anayasalarında var olan bir yasağın neticesi olmayıp tamamen yasal düzenlemelerde var olan kısıtlamaların sonucudur. Başka bir anlatımla, Cumhuriyet Dönemi Anayasalarında yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerini yasaklayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. 1961 ve 1982 Anayasalarında mülkiyet hakkının gerçek-tüzel kişi ayrımı yapılmadan *herkes* için tanındığı görülmektedir. Aynı şekilde her iki Anayasada da gerçek-tüzel kişi ayrımı yapılmadan yabancıların temel hak ve hürriyetlerinin milletlerarası hukuka uygun olarak ancak kanunla sınırlanabileceği düzenlenmiştir. Her iki Anayasa’da da tüzel kişilerin mülkiyet hakkı anayasal güvence altına alınmıştır. Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesine anayasal bir engel olmamasına rağmen kanun koyucu sadece yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmesini düzenlemiş, yabancı tüzel kişiler bu haktan yararlanamamışlardır.

2.2.2.2 Yasal Düzenlemeler

2.2.2.2.1 Köy Kanunu

18 Mart 1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesine göre; “*Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin köylerde arazi ve emlak almaları memnudur*”. Bu hükümle yabancı tüzel kişiler kapsamına giren yabancı şirket, dernek ve vakıfların köylerde taşınmaz mal edinemeyecekleri açık bir şekilde kabul edilmiştir.

Yabancı gerçek kişiler bu hüküm yürürlüğe girmeden önce köylerde taşınmaz mal edinebiliyorlardı. Bu nedenle yabancı gerçek kişiler, Kanun yürürlüğe girmeden önce edindikleri taşınmaz mallarının mülkiyetini muhafaza edecekler, kazanılmış hakları korunacaktır. Ancak yabancı tüzel kişiler bu hüküm yürürlüğe girmeden önce de taşınmaz mal

edinme hakkına sahip olmadıklarından bu kişilerin kazanılmış hakları söz konusu olmayacaktır³⁵⁵.

Yabancı tüzel kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmelerinin yasaklanmasının nedeni kanun koyucunun milli bir ünite teşkil eden köyün maddi ve manevi ahengini bozulmasını arzu etmemesidir³⁵⁶. Kanımızca yabancı tüzel kişilerin ekonomik gücü de nazar-ı itibâre alındığında bu düzenleme, dönemin şartları açısından isabetlidir.

2.2.2.2.2 Türk Kanunu Medenisi

743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktaydı. Kanun özel haklar bakımından herkesi eşit kabul ederek vatandaş-yabancı veya gerçek kişi-tüzel kişi ayrımı yapmamıştı (m. 8). Ayrıca, Kanun'un 46. maddesinde *"hükmi şahıslar cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış icabı olarak ancak insana has olanlardan maada bütün hakları iktisap ve borçları iltizam edebilirler."* denilmiş, yabancı tüzel kişilerin mülkiyet hakkı bakımından bir kısıtlamaya gidilmemiştir.

2.2.2.2.3 Tapu Kanunu

22 Kasım 1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddelerinde³⁵⁷ yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmelerine ilişkin düzenlenme yapılmış olmasına rağmen, yabancı tüzel kişilere ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesine ilişkin açık bir düzenleme olmamakla birlikte, üçüncü maddesinde yabancı dini, ilmi ve hayri müesseseler hakkında bir hüküm yer almaktadır. Bu maddeye göre; *"mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartı ile müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir."* Maddede geçen dini, ilmi ve hayri müesseselerin taşınmaz mallarını kendi adlarına tapu kütüğüne tescil ettirebilmeleri için; müesseselerin hükümet tarafından tanınmış olması, söz konusu taşınmaz malları ferman ve hükümet kararına dayanarak kazanmış olmaları ve hükümetten izin almış olmaları gerekmektedir.

³⁵⁵ Obut, s. 119-120.

³⁵⁶ Obut, s. 120.

³⁵⁷ *"Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartı ile yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler"* (m. 35).

"Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak hükümetin izni ile sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretiyle veya mansup mirasçı sıfatıyla yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedele çevrilir" (m. 36).

Düzenleme ile bu müesseselerin kazanılmış haklarının korunması ve mevcut durumda tapuda şahısların adına tescil edilmiş olan taşınmaz malların, bu müesseseler adına tescilin sağlanarak muvazaa yolunun önüne geçilmek istenmiştir³⁵⁸. Bu hükümden yabancı dini, ilmi ve hayri müesseselere taşınmaz mal edinme hakkının tanındığı sonucu çıkarılmamalıdır; hüküm sadece kazanılmış hakları korumaktadır³⁵⁹.

2.2.2.2.4 4916 Sayılı Kanun İle Getirilen Düzenleme

Cumhuriyet Dönemi'nde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerine yönelik ilk düzenleme 2003 yılında 4916 sayılı Kanun'la yapılmıştır. Bu düzenleme yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla taşınmaz mal edinebilme olanağı tanımaktaydı. Ayrıca bu şirketler, Kanun'a göre, Bakanlar Kurulu'nun izni ile otuz hektardan fazla taşınmaz mal edinebiliyorlardı. Düzenlemede bir üst sınır öngörülmemiştir. Bunun yanı sıra, 4916 sayılı Kanun'da yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine taşınmaz mal üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi hâlinde karşılıklılık koşulunun aranmayacağına dair hüküm de bulunmaktaydı. Tapu Kanunu'nda yapılan değişikliklerin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesinden sonra yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerinde belirsiz bir sürece girilmiştir.

2.2.2.2.5 5444 Sayılı Kanun İle Getirilen Düzenleme

4916 sayılı Kanun'un yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerine yönelik hükümlerinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi ile oluşan belirsizlik 2005 yılında 5444 sayılı Kanun'la giderilmişti. 5444 sayılı Kanun'da yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda farklı bir düzenleme kabul edilmiştir. Buna göre, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mal mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinmeleri kabul edilmiştir. Bu hükümle birlikte yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerinde Tapu Kanunu yerine özel kanun hükümlerine atıf yapılmıştır. Bu özel kanunlarla yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda hüküm ihtiva eden Turizmi Teşvik Kanunu³⁶⁰, Özel Öğretim Kurumları Kanunu³⁶¹, Petrol Piyasası Kanunu³⁶², Endüstri Bölgeleri Kanunu³⁶³ gibi kanunlar kastedilmiştir.

³⁵⁸ **Obut**, s. 113.

³⁵⁹ **Doğan, Vahit**: Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku / Yabancıların Mülkiyet ve Miras Hakları II / Atatürk Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi, s. 3, (Vatandaşlık ve Yabancılar), <http://lms.atauni.edu.tr> (Erişim Tarihi: 8.12.2013).

³⁶⁰ RG: 16.3.1982-17635.

³⁶¹ RG: 14.2.2007-26434.

5444 sayılı Kanun, Tapu Kanunun 35 maddesinin dördüncü fıkrasını şu şekilde değiştirmiştir: “*yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye’de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynî hak tesis edilemez.*” Kanunun bu hükmünden, yabancı şirketler dışında kalan özel hukuk tüzel kişiliklerinin (örneğin, dernek ve vakıfların) taşınmaz mal edinmeyeceği sonucuna ulaşılabilir. Ancak böyle sonuç bizi kanun koyucunun eşitlik-genellik ilkesinden ayrıldığı ve sınırlama sistemine yaklaştığı görüşüne götürebilir. Zira eşitlik-genellik ilkesinde yabancılara haklar kural olarak tanınmakta, istisnai hallerde sınırlandırma yapılmaktadır; yapılacak sınırlandırmanın da milletlerarası hukuka uygun ve kanunla yapılması gerekmektedir. Oysa yabancı dernek ve vakıfların taşınmaz mal edinmesinde, bu hakkın tamamen yasaklandığı kabul edilirse, bu halde artık kanun koyucunun sınırlama (tahdit) ilkesini benimsediği düşünülebilir. Zira yabancı dernek ve vakıflara kural olarak taşınmaz mal edinme hakkı tanınmamış, ancak istisnai hallerde bu hak tanınmaktadır. Nitekim Anayasanın 13. ve 16. maddeleri dikkate alındığında da böyle bir yorum yapılamayacağı sonucuna varılabilir. Anayasanın 13. maddesine göre temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak sınırlandırılabilir; hakların özünü ortadan kaldıracak sınırlamalar kabul edilemez. Anayasanın 16. maddesi de yabancıların haklarının sınırlandırılabilceğini düzenlemiştir. Bir hakkın tamamen yasaklanması Anayasanın bu hükümlerine aykırılık teşkil eder kanısındayız.

2.3 Yabancıların Sınırlı Aynî Hak Edinmeleri Konusundaki Gelişmeler

2.3.1 Osmanlı Dönemi

Osmanlı Devleti’nde yabancıların taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinmeleri yabancı gerçek ve tüzel kişilere göre farklılık göstermektedir. Daha önce değinildiği gibi³⁶⁴, Osmanlı Devletinde yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkı ilk kez Safer Kanunu ile verilmiştir. Bu nedenle Safer Kanunu’nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mallar üzerinde sınırlı aynî hak edinme haklarının olduğu sonucuna ulaşılabilir.

Osmanlı Devleti’nde yabancı tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkı verilmediğinden, o dönemde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mallar üzerinde sınırlı aynî hak edinmesinden de bahsedilemez.

³⁶² RG: 20.12.2003-25322.

³⁶³ RG: 19.1.2002-24645.

³⁶⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm, § 1 – I – B).

2.3.2 Cumhuriyet Dönemi

2.3.2.1 Anayasal İlke

Cumhuriyet Dönemi Anayasalarında yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınırlı ayni hak edinmelerini yasaklayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. 1921 ve 1924 Anayasalarında mülkiyet hakkı bakımından vatandaşlar ile yabancılar arasında herhangi bir ayırım yapılmadığına daha önce değinmiştik³⁶⁵. Mülkiyet hakkını tanıyan bu Anayasaların yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınırlı ayni hak edinmelerini de evleviyetle tanıdığını kabul etmek gerekir. 1961 ve 1982 Anayasalarında ise herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu kabul edilmiş, yabancıların temel hak ve hürriyetlerine yönelik olarak sınırlamaların da ancak kanunla yapılabileceği belirtilmiştir. Bu hükümlerden hareketle, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınırlı ayni hak edinmeleri 1961 ve 1982 Anayasaları bakımından mümkündür.

2.3.2.2 Yasal Düzenleme

Sınırlı ayni haklar sahibine mülkiyet hakkı kadar geniş yetkiler vermeyen fakat mülkiyet hakkının sahibine tanıdığı bir veya en fazla iki hakkı tanıyan, ayni hak olması nedeniyle herkese karşı ileri sürülebilen haklardır.

Yabancıların Türkiye’de sınırlı ayni haklardan yararlanmaları geçmişten beri tartışılan bir konu olmuştur. 1934 yılında Tapu Kanunu’nun yürürlüğe girdiği ilk şeklinde yabancıların sınırlı ayni hak edinin edinemeyeceklerine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamasına rağmen yabancıların taşınmaz mal edinebildikleri hallerde evleviyetle sınırlı ayni hak da edinebilecekleri kabul edilmekteydi³⁶⁶. 1961 ve 1982 Anayasaları’nda yer alan “*temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlandırılabilir*” ifadesi karşısında herhangi bir sınırlama olmadığı takdirde yabancılar bu hakkın tanındığı iddia edilebilirse de, sınırlı ayni hakların herkese karşı ileri sürülebilmesi, bazı sınırlı ayni hak türlerinin mülkiyet hakkının birçok özelliğini bünyesinde barındırması, uzun süreli sınırlı ayni hak tesisi hâlinde mülkiyet hakkına yaklaşılmaması gibi nedenlerle doktrinde bazı tereddütler bulunmaktaydı. Nitekim 1934 ilâ 2003 yıllarında yabancıların sınırlı ayni hak edinmeleri konusunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre, kanunlarımızdaki sınırlamalar mülkiyet hakkı ile ilgili olup, sınırlı ayni haklar bakımından bir kısıtlama söz konusu değildir³⁶⁷. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise, bütün sınırlı ayni haklar bakımından bir sonuca ulaşmak hatalı olur; yabancıların sınırlı ayni hak edinin

³⁶⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm, § 1 – II – A).

³⁶⁶ Obut, s. 83.

³⁶⁷ Fişek, s. 434.

edinemeyecekleri sınırlı ayni hak türlerine göre değerlendirilmek suretiyle sonuca ulaşılmalıdır³⁶⁸.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınırlı ayni hak edinmelerine ilişkin ilk düzenleme 2003 yılında 4916 sayılı Kanun'la getirilmiştir. Bu Kanun'la birlikte Tapu Kanunu'na yabancı uyruklu gerçek kişilerle yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine taşınmaz mal üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilebileceği hatta bu hâlde karşılıklılık şartının aranmayacağı hükmü kabul edilmiştir. Bu Kanun'un Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesinin ardından sınırlı ayni haklar konusu 2006 yılında 5444 sayılı Kanun'la düzenlenmiştir. Bu Kanun da yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin sınırlı ayni hak edinebileceklerini kabul etmiştir. Ancak 4916 sayılı Kanun'dan farklı olarak sınırlı ayni haklar konusunda yabancıların taşınmaz edinmelerinde aranan koşulların da aranacağını belirtmiştir. Bu nedenle, 4916 sayılı Kanun'dan farklı olarak karşılıklılık şartı sınırlı ayni haklar bakımından da aranmaya devam etmiştir.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınırlı ayni hak edinmeleri konusunda rehin hakkına ayrıca değinmek gerekir. Zira 5444 sayılı Kanun'la yapılan düzenleme neticesinde yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin lehine taşınmaz rehni tesisinde, Kanun'da yer alan karşılıklılık, kanuni sınırlamalara uyma, işyeri veya mesken olarak kullanılma, miktar olarak iki buçuk hektarı geçmeme gibi 35. maddenin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan şartların uygulanmayacağı belirtilmiştir. Kanun koyucuyu böyle bir düzenleme yapmaya iten neden; rehin hakkının *lex commissoria* yasağı gereği, mülkiyet hakkının rehin hakkı sahibine geçme imkânının bulunmamasıdır. Başka bir anlatımla, yabancı gerçek ve tüzel kişiler lehine rehin hakkı kurulması halinde, bu kişilerin alacağı sadece rehin hakkı konusu taşınmaz malın bedelidir. Rehin hakkı alacaklısı, alacağına kavuşamaz ise üzerinde rehin hakkı bulunan taşınmaz mal paraya çevrilir ve rehin hakkı alacaklısı alacağına kavuşur, rehin hakkı alacaklısı taşınmaz malın mülkiyetini kazanamaz. Bu nedenle, yabancı gerçek ve tüzel kişiler lehine taşınmaz mallar üzerinde rehin hakkı kurulması halinde, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci ve ikinci fıkrasındaki sınırlamaların uygulanmayacağına ilişkin bir düzenleme kabul edilmiştir kanısındayız.

³⁶⁸ Obut, s. 83-84; Sargın (Taşınmaz), s. 97-98.

2.4 Yabancıların Miras Yoluyla Taşınmaz Mal Edinmeleri Konusundaki Gelişmeler

2.4.1 Osmanlı Dönemi

Daha önce değinildiği gibi Osmanlı Devleti'nde yabancılara taşınmaz mal edinme hakkı ilk kez Safer Kanunu ile tanınmıştır. Safer Kanunu, yabancılar ile Osmanlı tebaası arasında taşınmaz mal mülkiyeti bakımından eşitlik-genellik esası kabul etmiştir. O dönemde, yabancıların Osmanlı tebaasından miras kalan taşınmaz malları kazanıp kazanamayacakları sorunu tartışmalı hâle gelmiştir. Bazı yazarlar Safer Kanunu'nun yabancılarla Osmanlı vatandaşlarını özel hukuk bakımından aynı hukuki rejime tabi tuttuğunu belirterek yabancıların miras yoluyla taşınmaz edinebileceğini ileri sürmüşlerdir³⁶⁹. Kanaatimizce bu görüşe katılmak mümkün değildir. İslam hukukuna göre bir yabancı Osmanlı tebaasından birine mirasçı olamaz. Tabiiyet nedeniyle bir ehliyetlilik durumu söz konusudur. Osmanlı kanun koyucusunun taşınır malların mülkiyeti konusunda bile yabancıların Osmanlı tebaasına mirasçı olamayacağı kabul edilmişken, yabancıların taşınmaz mallara mirasçı sıfatıyla sahip olabileceğini kabul etmek olanaksızdır. Safer Kanunu her ne kadar yabancılara taşınmaz mal edinme hakkını tanımış olsa da, bu ancak hukuki işlemle (satım sözleşmesi ile) mümkün olabilmekte, yabancılar Osmanlı tebaasına mirasçı olarak taşınmaz mal edinme konusunda ehliyetlilik sayılmaktadırlar³⁷⁰.

2.4.2 Cumhuriyet Dönemi

2.4.2.1 Anayasal İlke

Cumhuriyet döneminde yabancıların miras yoluyla taşınmaz edinmelerini Anayasalardaki hükümlerden başlayarak incelemek gerekmektedir.

1924 Anayasasının 70. maddesinde³⁷¹ mülk edinme, malını ve hakkını kullanmanın Türklerin tabii haklarından olduğu vurgulanmıştır. Bu hükümle, mülkiyet hakkının sadece vatandaşlara bahşedildiği sonucu çıkarılabilirse de 71. maddeye göre³⁷² cana, mala, ırza konuta dokunulamaz hükmü getirilerek vatandaş ve yabancı arasında ayırım yapılmamıştır. Dolayısıyla 1924 Anayasası'nda miras yoluyla veya başka bir yolla yabancıların taşınmaz mal edinmeleri durumunda bunun Anayasal koruma kapsamında olması kabul edilmiştir³⁷³.

1961 Anayasası'nın 36. maddesinde ise herkesin miras hakkına sahip olduğu bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilirliği belirtilmiştir. Böylelikle, yabancıların miras hakkına sahip olduğu açıkça düzenlenmiştir.

³⁶⁹ **Pélissié du Rausas, Gérard:** Le Régim des Capitulations dans L'Empir Ottoman, C. I, Paris 1902, s. 464.

³⁷⁰ **China,** s. 253.

³⁷¹ “Kişi dokunulmazlığı, vicdan, düşünme, söz, yayım, yolculuk, bağıt, çalışma, mülk edinme, malını ve hakkını kullanma, toplanma, dernek kurma, ortaklık kurma hakları ve hürriyetleri Türklerin tabii haklarından” (m. 70).

³⁷² “Cana, mala, ırza, konuta hiçbir türlü dokunulamaz” (m. 71).

³⁷³ **Levi,** s. 52.

Yine 1982 Anayasası da yabancıların miras hakkı konusunda 1961 Anayasası ile benzer hükümler ihtiva etmekte olup, konunun ayrıntılarına çalışmamızın üçüncü bölümünde yer verilecektir³⁷⁴.

2.4.2.2 Yasal Düzenleme

2.4.2.2.1 Mukabele-i Bilmisil Kanunu

Yukarıda açıklandığı gibi Mukabele-i Bilmisil Kanunu'na göre hakkında mukabele-i bilmisil uygulamasına karar verilen devletin vatandaşlarının Türkiye'deki taşınmaz malları üzerinde tasarrufta bulunmaları engellenebilecektir. Bu durum söz konusu ülke vatandaşlarının miras yoluyla taşınmaz mal edinmelerini de etkileyecektir³⁷⁵.

2.4.2.2.2 Köy Kanunu

2003 yılında 4916 sayılı Kanun yürürlüğe girene kadar 18 Mart 1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine göre, Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi ve emlak almaları yasaktı. Köy Kanunu'nun 87. maddesinin yürürlükte olduğu dönemde ortaya çıkan hukuki ihtilaflardan biri de yabancıların köylerde kanuni miras yoluyla taşınmaz edinip edinemeyecekleri sorunuuydu. Bir görüşe göre '*arazi ve emlak almaları memnudur*' ifadesinden miras hakkının bu hükmün dışında tutulduğu sonucuna ulaşılabilir. Zira kanun kuyucu *almak* terimini kullanmıştır, dolayısıyla yabancıların köylerde kanuni mirasçı olarak taşınmaz mal edinmelerinde bir sakınca bulunmamaktadır³⁷⁶. Bir diğer görüşe göre, kanun koyucunun amacı köy sınırları dâhilinde ne surette olursa olsun yabancıların taşınmaz mal edinmelerini engellemektir. Kanunda *almak* kelimesi her türlü kazanma usulünü içermektedir. Kanun koyucunun amacı miras yoluyla taşınmaz mal iktisabını bu hükmün kapsamı dışında tutmak olsaydı, satın almak vs. gibi bir ifade kullanırdı. Bu nedenle, Köy Kanunu yabancıların köylerde miras yoluyla taşınmaz mal

³⁷⁴ **China**, s. 253-254.

³⁷⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz.; (İkinci Bölüm - § 1 – II – B – 2 – b – bb - ccc).

³⁷⁶ **Berki, Osman Fazıl / Ergüney, Hilmi:** Yabancılar Hukuku ve Kanun İhtilafları İle İlgili Yargıtay Kararlarının Tahlil ve İzahları, Ankara 1963, s. 20; **Fişek**, s. 432; **Altuğ (Arazi)**, s. 97. Aynı yönde Y 5 HD. T. 28.10.1954, E. 1424 / K. 2940; "1939 yılında Bulgaristan'da ölen Musa oğlu Recep'in Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 9. maddesi hükmünce vatandaşlıktan ıskat edildiği ve 12. madde uyarınca da mallarının tasfiye olduğu hakkında bir muamele mesbuk bulunmamış olmasına ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi hükümlerince yabancıların da köy sınırları içinde miras yolu ile mal iktisap edebileceklerine göre aynı Kanun'un 37. maddesi gereğince, mahkemelerimizden verilmiş veya yetkili makamlardan verilip mahkememizce onanmış mirasçılık belgesine müsteniden mumailayhin mirasçıların müteveffa murislerinden kalan mallar hakkında dava hakkı bulunmuş iken, 442 sayılı Köy Kanunu hükümlerince, köylerde yabancıların mal iktisap edemeyeceklerinden bahisle davanın reddi cihetine gidilmesi yolsuz ve temyiz itirazları bu bakımdan yerinde olduğundan hükmün bu sebepten bozulmasına..." şeklinde karar vermiştir. Bu karar doktrinde eleştirilmiştir. Yargıtay'ın bu kararı sonuç olarak doğru olsa da hükmün gerekçesi hatalı bulunmuştur. Yargıtay hükmünü Tapu Kanunu'na değil Köy Kanunu'na dayandırması gerektiği, zira Köy Kanunu'nda yabancıların miras yoluyla taşınmaz iktisap etmelerinin mümkün olduğu ileri sürülmüştür: **Berki / Ergüney**, s. 20.

edinimini de yasaklamaktadır³⁷⁷. Bizim de katıldığımız bir başka görüşe göre; yabancılar köylerde taşınmaz mallara mirasçı olabilirler, fakat bu malların tasfiye edilmesi ve bedelinin yabancı gerçek kişiye ödenmesi gerekmektedir³⁷⁸. Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü o dönemde bu görüşe paralel olarak çeşitli tarihlerde genelgeler yayımlayarak yabancı gerçek kişilerin köylerde miras hakkına açıklık getirmeye çalışmıştır. Bu genelgelerde yabancıların köylerdeki taşınmazlar üzerinde miras haklarının bulunduğu kabul edilmiş ancak intikal işleminden sonra yabancı mirasçı taşınmaz malı rızaen bir Türk vatandaşına devir ve temlik etmediği takdirde malın tasfiyesi yoluna gidileceğini belirtmiştir³⁷⁹. Bu açıdan değerlendirildiğinde kanuni miras veya ölüme bağlı tasarruf ayrımının önemi de bulunmamaktadır. Zira her hâlde de tasfiye işlemi yapılacaktır. Ölüme bağlı tasarruf ile intikal hâlinde de kanuni mirasta olduğu gibi önce tescil işlemi yapılmakta ardından tasfiyeye gidilecektir³⁸⁰. Ayrıca belirtmek gerekir ki, yabancının miras hakkı ile mülkiyet hakkı farklı müesseselerdir. Yabancıların miras hakkı vardır; ancak köylerde taşınmaz mal iktisap edemezler, kendi üzerilerine tapuda tescil ettiremezlerdi. Bu taşınmaz mallar tasfiye edildikten sonra bedelini iktisap edebilirlerdi³⁸¹.

2003 yılında ise 4916 sayılı Kanun tarafından getirilen düzenleme ile Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu nedenle 2003 yılından itibaren yabancıların köylerde miras yoluyla taşınmaz mal edinmelerinde bir engel bulunmamaktadır.

2.4.2.2.3 Türk Kanunu Medenisi

1926 yılında kabul edilen 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nde yabancıların miras hakkına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktaydı. Nitekim o dönemde yabancıların miras hakkını düzenleyen temel Kanun 1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'dur. Doktrinde, miras gibi önemli bir hak konusunda sınırlamanın Türk Kanunu Medenisi yerine taşınmazlar

³⁷⁷ **Obut**, s. 77-78; **Özkan**, s. 685. Bu görüşe göre; Tapu Kanunu'nun 38. maddesinde, *bu Kanun'a mügayir olan bilcümle ahkâmın mülga* olduğunu beyan etmiştir. Dolayısıyla Köy Kanunu'nda yabancıların miras yolu ile taşınmaz mal edinebileceği açıkça düzenlenseydi dahi, Tapu Kanunu'nun bu hükmünden dolayı Köy Kanunu'nun ilgili maddesi yine de uygulanmayacaktır: **Obut**, s. 78.

³⁷⁸ **Göğər (Yabancılar)**, s. 115; **Düzceer (Zamanaşımı)**, s. 342.

³⁷⁹ **Tanrıbilir**, s. 721.

³⁸⁰ Bu yönde Yargıtay kararları da bulunmaktadır. Nitekim Yargıtay bir kararında *“Hatay’da kain bir gayrimenkul ilhak tarihinde tapu ile Suriye tabiiyetinde bir kimse uhdesinde bulunuyorsa veya abaiced senetsiz olarak o kimsenin elinde ise veyahut Türkiye tabiiyetinde bulunan bir kimsenin ilhaktan sonra ölümüyle o gayrimenkul Suriyeli veresesine intikal ederse müteakibliyet şartlarının tahakkuku hâlinde o gayrimenkul üzerinde Suriyeli şahsın mülkiyet hakkı tanınmak köy hududu dâhilindeki arazi ve emlakın tasfiyeye tabi tutulacağı göz önünde tutulmak icap eder”*: **Göğər (Yabancılar)**, s. 106.

³⁸¹ **Obut**, s. 78; **Seviğ (DHH)**, s. 323. Köy Kanunu'nun 87. maddesinde satın alma dışında özellikle miras yoluyla taşınmaz mal edinmeyi sınırlayan bir hüküm bulunmamaktadır. Yabancılar kanuni miras yoluyla tasfiyeye tabi tutulmadan taşınmaz mal edinebilmelidir. Dolayısıyla Köy Kanunu'nda açıkça tasfiyeye edilmeye dair bir hüküm bulunmadığından bu durum Anayasa'nın 16. maddesinde yer alan kanunla sınırlama ilkesine de aykırıdır: **Sargın, Fügen: Yabancı Gerçek Kişilere Ait Taşınmaz Malların Tasfiyesi**, TBBD, 1992, S.1, s. 53-54 (Tasfiye).

üzerinde mülkiyet hakkına ilişkin hükümler içeren Tapu Kanunu ile yapılmasının hukuk tekniği bakımından yerinde olmadığı savunulmuştur³⁸².

2.4.2.2.4 Türk Vatandaşlığı Kanunu

403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'na göre vatandaşlıktan çıkarılan kişilerin miras hakkına sahip olup olmadıkları konusu doktrinde tartışılmıştır. Bu tartışmanın temel nedeni Yargıtay'ın kararlarında 21 Şubat 1298 tarihli *Ecanibin Hakkı İstimlâki Kanununun Birinci Maddesinden İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun* hükümlerinin esas alınmasıdır. Yargıtay bu Kanun'un ikinci maddesinin hâlen yürürlükte olduğuna ve bu nedenle vatandaşlıktan çıkarılan kişilerin miras hakkının bulunmadığına karar vermiştir. Doktrinde bu durum eleştirilmiş ve 1298 yılında çıkarılan Kanun'un yürürlükten kalktığı ve 403 sayılı TVK'ya göre vatandaşlıktan çıkarılmanın taşınmaz mal edinmeyi engellemediği ifade edilmiştir³⁸³. Nihayet, bu eleştirilerden etkilenen Yargıtay, doktrin yönünde görüş değiştirmiştir³⁸⁴.

2.4.2.2.5 Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

Yukarıda açıklandığı gibi yabancılar askeri yasak bölgelerde taşınmaz mal edinemezler. Örneğin bir Türk vatandaşından askeri yasak bölgede bir yabancıya miras kalması durumunda, yabancı taşınmazın mülkiyeti kazanamayacak, sadece taşınmazın tasfiye edilmesinden sonra bedelini iktisap edecektir³⁸⁵.

2.4.2.2.6 Tapu Kanunu

Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikler yabancıların miras yoluyla taşınmaz mal edinmelerini de etkilemiştir. Bu kısımda Tapu Kanunundaki değişiklikler dikkate alınarak üç dönem halinde yabancıların miras yoluyla taşınmaz mal edinmeleri incelenecektir.

2.4.2.2.6.1 1934 ilâ 2003 Yılları

Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihteki 35. maddesine göre; “*tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartı ile yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.*” Buna göre, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz malları miras yoluyla iktisap edebilmeleri için karşılıklılık ve kanundaki diğer hükümlere uyulması şartları aranmaktaydı. Tapu Kanunu'nun bu hükmü ile yabancıların

³⁸² Gürzumar, s. 391. Aynı yönde Tanrıbilir, s. 729.

³⁸³ Ayrıntılı bilgi için bkz. Unat, İlhan: *Türk Vatandaşlığından Koğulanlar Miras Hakkından Yoksun Mudur?*, AÜSBFD, 1965, C. XX, S. 3-4.

³⁸⁴ Düzceer (Zamanaşımı), s. 350-351.

³⁸⁵ Çelikel / Gelgel, s. 260; Ayrıntılı bilgi için bkz.; (İkinci Bölüm - § 1 – II – B – 2 – b – bb - bbb).

miras hakkının özü itibariyle sınırlandırılıp sınırlandırılmadığı meselesi doktrinde tartışılmıştır³⁸⁶. Bizim de katıldığımız görüşe göre, karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uyma şartı yabancıların miras hakkını sınırlandırmaz. Bu koşullar sadece taşınmaz malların miras yoluyla iktisap hakkını sınırlandırır. Zira bu koşullar gerçekleşmese bile yabancı gerçek kişi taşınmaz malın tasfiye edilmesi sonucu bedeli alır; yani miras hakkı vardır ve sınırlandırılmamıştır³⁸⁷.

2.4.2.2.6.2 2003 ilâ 2005 Yılları

Tapu Kanunu'nun 2003 yılında 4916 sayılı Kanun'la değiştirilen 35. maddesinin üçüncü fıkrası şu hâli almıştır: *“yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulu'nun iznine tabidir. Kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanunî miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilir.”* 35. maddesinin ikinci fıkrası ise şu şekilde değiştirilmiştir; *“Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tabi alanlardaki taşınmazlar intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.”*

4916 sayılı Kanun'la değiştirilen 35. maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları birlikte değerlendirildiğinde yabancı gerçek kişinin vatandaşı olduğu devlet ile Türkiye arasında karşılıklılık varsa ve kanuni sınırlamalar açısından bir engel yoksa yabancı gerçek kişi kanuni miras yolu ile miktar sınırlaması olmaksızın taşınmaz mal edinebilir. Taşınmaz mal otuz hektardan fazla olsa dahi Bakanlar Kurulu'nun iznine gerek yoktur. Yabancı gerçek kişi kanuni miras yoluyla değil de ölüme bağlı tasarruf ile bir taşınmaz mala mirasçı olmuşsa ve karşılıklılık şartı ve kanuni sınırlamalar açısından bir engel yoksa bu hâlde miras kalan taşınmaz malın miktarı önem taşır. Zira otuz hektara kadar olan miktar için Bakanlar Kurulu'nun iznine gerek olmadan yabancı adına tapuda tescil yapılabilirken, otuz hektardan fazla olan miktarın yabancı adına tapuya tescil edilebilmesi için Bakanlar Kurulu'nun izni gerekecekti. İzin verilmez ise otuz hektarı aşan kısım tasfiye edilir ve bedeli yabancıya ödenirdi.

Yabancıнын vatandaşı olduğu devletle Türkiye arasında karşılıklılık yoksa yabancıya miras kalan taşınmaz malın intikal işlemleri yapılarak, tasfiye edilecek ve bedele çevrilip

³⁸⁶ Obut, s. 77-78; Özkan, s. 685.

³⁸⁷ Gürzümar, s. 396.

yabancıya bu bedel ödenecektir. Yabancıya miras kalan taşınmaz mal kanuni kısıtlamalara tâbi alanlarda ise karşılıklılığın gerçekleşip gerçekleşmediğine bakılmaksızın taşınmaz malın intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilecek ve bedeli yabancı gerçek kişiye ödenecektir.

2.4.2.2.6.3 2005 ilâ 2012 Yılları

Yabancıların miras yoluyla taşınmaz mal ve sınırlı ayni haklar edinmesi sorunu 4916 sayılı Kanun hükümlerinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi üzerine, 2005 yılında 5444 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesine eklenen beşinci fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre; Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmaz mallar için 35. maddenin birinci fıkrasında belirtilen kayıt ve sınırlamaların uygulanmayacağı belirtilmiştir. Ölüme bağlı tasarruflarda ise bu kayıt ve sınırlamalar uygulanacaktır. Ayrıca, ülkemiz ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynî hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilmesi öngörülmüştür.

5444 sayılı Kanun'la yapılan değişikliklere göre yabancıların miras yoluyla taşınmaz mal edinebilmeleri hâlinde dikkat edilmesi gereken husus, karşılıklılık ilkesi ile kanuni miras-ölüme bağlı tasarruf ayrımıydı. Kanuni miras söz konusu ise karşılıklılık ilkesi de gerçekleşmişse 5444 sayılı Kanun'un birinci fıkrasında öngörülen işyeri veya mesken olarak kullanılma, en fazla iki buçuk hektara kadar taşınmaz mal edinebilme gibi tüm kayıt ve kısıtlamalar yabancılar için uygulanmayacaktı. Ölüme bağlı tasarruf hâlinde ise 35. maddenin ilk dört fıkrasında yer alan tüm kayıt ve sınırlamalar uygulanacaktı. Başka bir deyişle miras konusu taşınmaz malın yabancı adına tapuda tescil edilebilmesi için karşılıklılık şartının gerçekleşmesi, taşınmazın işyeri veya mesken olarak kullanılması, diğer kanuni sınırlamalara uyulması, taşınmazın uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olması ve iki buçuk hektardan az olması gerekmektedir.

Karşılıklılık şartının gerçekleşmemesi hâlinde ise kanuni miras yoluyla edinilen bu taşınmaz mal ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapıldıktan sonra tasfiye edilmeleri öngörülmüştü.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRK POZİTİF HUKUKUNDA YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ

3.1 Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri

3.1.1 Anayasal İlke

1982 Anayasası'nın 35. maddesinde herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu kabul edilmiş, vatandaşlar ve yabancılar arasında herhangi bir ayrıma gidilmemiştir. Ayrıca mülkiyet hakkının ancak kamu yararı gerekçesiyle kanunla sınırlanabileceği aynı maddede düzenlenmiştir. *Yabancıların Durumu* başlığını taşıyan Anayasa'nın 16. maddesinde ise, yabancıların temel hak ve hürriyetlerine ilişkin sınırlamaların milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla yapılabileceği düzenlenmiştir. Anayasanın bu hükümlerini birlikte değerlendirdiğimizde yabancıların mülkiyet hakkının anayasal güvence altına alınmış olduğu; fakat kamu yararı gerekçesi ile milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlamalar getirilebileceği sonucuna ulaşılmaktadır. Anayasa'daki *kanun* ifadesinden şekli anlamda kanun anlaşılmalıdır.

3.1.2 Yasal Düzenleme

3.1.2.1 Tapu Kanunu

Çalışmamızın ikinci bölümünde incelendiği üzere 1934 yılında yürürlüğe giren Tapu Kanunu'nun yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin hükümleri, 2003 yılından itibaren birçok kez değişikliğe uğramıştır. 6302 sayılı Kanun'dan önce, en son değişiklik 2008 yılında, 5782 sayılı *Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* ile yapılmıştır. Bu Kanun'un kabul edildiği 3 Temmuz 2008 tarihinden itibaren Tapu Kanunu'nda yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bu sessizlik Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan *Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı* ile son bulmuştur. Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü tarafından 20 Ocak 2012 tarihinde TBMM Başkanlığı'na Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca hazırlanan Tasarı ve gerekçesi gönderilmiştir.

Çalışmamızın bu kısmında öncelikle, 6302 sayılı Kanun'la yapılan değişikliğin kabul süreci incelenecektir. Bu bağlamda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Kanun Tasarısı'nın Genel Gerekçesinden başlanarak, Alt Komisyon'larda ve Adalet Komisyonu'nda geçirdiği aşamalar incelenecek, daha sonra Kanun'un nihai hâli üzerinde açıklamalar yapılacaktır.

3.1.2.1.1 2012 Yılında 6302 Sayılı Kanun İle Yapılan Değişikliklerin Kabul Süreci

3.1.2.1.1.1 Genel Gerekçe

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tasarı'nın hangi amaçlarla hazırlandığını Tasarı'nın Genel Gerekçesinde açıklamıştır. Genel Gerekçe aşağıdaki gibidir³⁸⁸:

“22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36. maddesinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak hükümetin izni ile sahip olabilecekleri hükme bağlanmıştır. 1934 ilâ 2006 yılları arasında yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde edinebileceği alan karşılıklı olmak şartıyla 30 hektar olarak belirlenmiş ve bu miktarı geçen alanları edinebilmeleri hükümet iznine bağlı kılınmıştır. Böylece 1934 ilâ 2006 yılları arasında yabancı uyruklu gerçek kişilerin hükümet tarafından izin verilmek şartı ile genel olarak sınırsız taşınmaz edinim hakkı bulunmaktaydı. 2006 yılında yapılan değişiklikle, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektara düşürülmüştür.

Tasarı ile kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığı’nın görüşü üzerine Çevre ve Şehircilik ile Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilere Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinme imkânı tanınmakta, ancak bu kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün otuz hektarı geçemeyeceği, anılan Bakanlıkların ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bu miktarı iki katına kadar çıkarmaya yetkili olduğu ve bu Bakanlıkların yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri yerleri; il, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alanlar veya bunların belirli oranları olarak belirleyebileceği hükme bağlanmıştır. Böylece 1934 ilâ 2006 yılları arasında uygulanan yabancıların taşınmaz edinimi hükümlerine, sınırsız taşınmaz edinim hakkı hariç paralel düzenleme yapılmıştır.

Anayasa’nın “Yabancıların Durumu” başlıklı 16. maddesinde, temel hak ve hürriyetlerin, yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak Kanunla sınırlanabileceği hüküm altına alınmış, “Mülkiyet Hakkı” başlıklı 35. maddesinde de herkesin, mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu ve bu hakların, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği öngörülmüştür. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimleri, Anayasa’nın anılan hükümleri çerçevesinde yeniden düzenlenmektedir.

³⁸⁸ TBBM Kanun Tasarısı Bilgileri, Kanun Tasarısı Metni, <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0557.pdf> (Erişim Tarihi: 22.09.2013).

Diğer taraftan uluslararası sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimleri, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 3/7/2008 tarihli ve 5782 sayılı Kanun'la yeniden düzenlenen 36. maddesinde hüküm altına alınmıştır. 5782 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten bugüne kadar uluslararası sermayeli şirketlerin ve uygulayıcıların karşılaştıkları sorunların çözümüne yönelik olarak bir takım değişikliklerin yapılması ihtiyacı doğmuş ve bu çerçevede düzenleme yapılmıştır.

Bilindiği üzere 22/11/2001 tarihli ve 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri gereğince tapu sicilinin tutulması devletin sorumluluğu altındadır. Yine 25/11/ 2010 tarihli ve 6083 Sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun³⁸⁹ hükümleri uyarınca tapu sicillerinin düzenli ve güncel tutulması gerekmektedir. Dolayısıyla tapu sicillerinin düzenli ve güncel tutulması mevzuat gereği olup, hak kayıplarını önlemek adına önemlidir. Bu amaçla, tapu müdürlüğü görevlilerince, ölen kişiler arasında taşınmaz bulunan hak sahibi mirasçılarının miras paylarının tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenmesi öngörülmüştür.

Ayrıca Anayasa Mahkemesi'nin 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesinin ikinci fıkrasına ilişkin vermiş olduğu iptal kararı dikkate alınmak suretiyle 3402 sayılı Kanunun ilgili maddesinde değişiklik yapılmıştır.

Tasarı yukarıda belirtilen amaçlarla hazırlanmıştır.”

Her ne kadar Genel Gerekçenin sonunda “*tasarı yukarıda belirtilen amaçlarla hazırlanmıştır.*” ifadesi kullanılmışsa da yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmelerinde böyle bir değişikliğe gidilme nedeni ve Tasarı'nın hazırlanma amacına dair bir açıklama Genel Gerekçede yer almamaktadır.

Görüldüğü gibi gerekçede ağırlıklı olarak Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihte yabancıların taşınmaz mal edinmelerinin şartları, Tasarıyla yapılmak istenen değişiklikler ve bu değişikliklerin Anayasa'ya uygun olup olmadığı konuları ele alınmıştır. Bir başka deyişle Genel Gerekçede Tapu Kanunu'ndaki mevcut eksikliklere, Tasarı'nın sosyal, ekonomik, siyasi sıkıntılara nasıl çözüm getirdiğine, eski düzenlemede yer alan hükümlerin neden değiştirildiğine değinilmemiştir.

Genel Gerekçede sözü edilen bu suretle Tasarıda yer aldığını öğrendiğimiz en önemli değişiklik, kuşkusuz karşılıklılık koşulunun kaldırılmış olmasıdır. Bunun dışında Genel Gerekçede iki kez Tapu Kanunu'nun uygulanmasında 1934 ilâ 2006 yıllarında yabancıların Türkiye'de sınırsız miktarda taşınmaz edinebildiklerine vurgu yapılmaktadır. Oysa Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1934 yılında yabancılar en fazla otuz hektar taşınmaz mal iktisap edebilirlerdi. Yabancıların otuz hektardan fazla taşınmaz mala sahip olabilmeleri için

³⁸⁹ RG: 10.12.2010-27781.

Bakanlar Kurulu'nun izni gerekmekteydi. Ayrıca 1934 ilâ 2012 yıllarında karşılıklılık koşulu da mevzuatta yer almaktaydı. Hatta 2003 yılına kadar köylerde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri dahi yasaktı. Dolayısıyla bu dönemde, Bakanlar Kurulu'nun yabancı gerçek kişilerin otuz hektardan fazla taşınmaz mal edinmelerine karar verme yetkisine dayanarak böyle bir sonuca ulaşmanın yerinde olmadığı kanısındayız. Bir başka deyişle, karşılıklılık ilkesi, köylerde taşınmaz mal edinmenin yasak olması, kural olarak bir gerçek kişinin otuz hektardan fazla taşınmaz mal edinmemesi gibi koşullara rağmen 1934 ilâ 2006 yıllarında yabancıların sınırsız şekilde taşınmaz mal edinebildikleri sonucunu çıkarmak kanımızca isabetli bir tespit değildir³⁹⁰.

Genel Gerekçede konumuzla ilgili bir diğer husus da mirasçılık belgesi hakkındadır. Gerekçede tapu sicillerinin düzenli ve güncel tutulmasının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görevlerinden olduğu ve hak kayıplarının önlenmesi için tapu müdürlüğü görevlileri tarafından, ölen kişiler arasında taşınmaz malı bulunan hak sahibi mirasçıların miras paylarının tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenmesi öngörülmüştür. Bu düzenlemenin uygulamayı rahatlatacağını ve hızlandıracağını düşünsek de hukuki olarak yerinde olmadığı kanaatindeyiz. Mirasçılık belgesi düzenlenmesi bir çekişmesiz yargı işidir. Dolayısıyla, kanımızca TKGM'ye böyle bir yetkinin verilmesi hukuken uygun değildir.

3.1.2.1.1.2 Kanun Tasarısı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Kanun Tasarısı beş maddeden oluşmaktaydı. Birinci madde, yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmeleri ile ilgili olarak önemli değişiklikler içermekteydi. İkinci madde, yabancı sermayeli Türk şirketlerinin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmeleri, üçüncü madde mirasçılık belgesi ile ilgiliydi. Dördüncü madde, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda değişiklik öngörmekteydi. Beşinci ve son madde ise değişikliğin hangi tarihte yürürlüğe gireceğine ilişkindi³⁹¹.

Çalışmamızın bu kısmında, konumuzla ilgili olan Tasarı'nın birinci, üçüncü ve beşinci maddelerine aynen yer verildikten sonra Tasarı hakkında değerlendirmeler yapılacaktır.

“Madde 1. 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi aşağıdaki gibi değişmiştir.

Madde 35. Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığı'nın görüşü üzerine Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de

³⁹⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm - § 1- II – B -2).

³⁹¹ TBBM Kanun Tasarısı Bilgileri, Kanun Tasarısı Metni, s. 1-3, <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0557.pdf> (Erişim Tarihi: 22.9.2013).

taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Bu kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü otuz hektarı geçemez. Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bu miktarı iki katına çıkarmaya yetkilidir.

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

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

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin Kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel Kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler.

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

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

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

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

Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin Kanunlarına göre

kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimini ülke, yer, zaman ve miktar bakımından kısmen veya tamamen durdurabilir, sınırlandırabilir veya yasaklayabilir.

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

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya Kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili idarelerce tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığı'nca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”

Madde 3. 2644 sayılı Tapu Kanunu'na aşağıdaki madde eklenmiştir.

Ek Madde 1. “Tapu Müdürlüğü görevlilerince, ölen kişiler arasında taşınmazı bulunanlardan Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası kayıtlı olanların hak sahibi mirasçılarının miras payları tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenir.

Sulh hukuk mahkemeleri ve noterliklerce verilen mirasçılık belgeleri taşınmazın bulunduğu ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. Mahkemeler, noterlikler ve tapu müdürlükleri tarafından verilen mirasçılık belgelerine göre taşınmazın re'sen elbirliği mülkiyeti şeklinde tescili yapılır.

Ancak nüfus kayıtlarının mirasçılık belgesi verilmesi konusunda yeterli bulunmaması veya mirasçılık belgesi verilmesinin bilirkşi incelemesi yapılmasını, tanık dinlenmesini gerektirmesi ya da yabancılık unsuru taşıması gibi yargılamayı gerektiren durumlarda tapu müdürlüğünce mirasçılık belgesi verilemez.

Tapu müdürlüğünce verilen mirasçılık belgesi hakkında, hakkı ihlal edilenler tarafından sulh hukuk mahkemesine yapılan itiraz üzerine verilen kararın bir örneği gereği yapılmak üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.”

Madde 5.” Bu Kanunun;

- a) 1. maddesi yayımı tarihinden altı ay sonra,*
 - b) 2. maddesi yayımı tarihinden üç ay sonra,*
 - c) Diğer maddeleri yayımı tarihinde,*
- yürürlüğe girer.”*

Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden 2012 yılına kadar olan süreçte yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde iki temel şart aranmaktaydı: Karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uyma. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın hazırladığı Tasarıda kanuni sınırlamalara uyma şartının muhafaza edildiği ancak karşılıklılık şartının kaldırıldığı görülmektedir. Tasarıya göre ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığı'nın görüşü üzerine Çevre ve

Şehircilik ile Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebileceklerdir. Düzenlemeye göre herhangi bir devlet, ülkesinde Türk vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkı tanımasa dahi eğer kişi Çevre ve Şehircilik ile Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen devletlerin vatandaşı ise ülkemizde taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebilecektir.

Her ne kadar yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık ilkesinin Tapu Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 1934 yılından itibaren uygulandığını belirtsek de, 2012 yılından önce bu ilkenin kaldırılmasına yönelik girişimlerde bulunulmuştur. Nitekim 1984 ve 1986 yıllarında 3029 ve 3278 sayılı Kanunlarla yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık ilkesinden vazgeçilmek istenilmiş ve bu konuda düzenleme yapılmıştır³⁹². Tasarı’nın bu düzenlemelerden temel farkı, 1984 ve 1986 yıllardaki düzenlemelerde yetkinin Bakanlar Kurulu’na, Tasarıda ise Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı’na verilmesi noktasındadır. Tasarıda Çevre ve Şehircilik ile Maliye Bakanlığı’na oldukça geniş yetkiler verilmiştir. Tasarıya göre bu iki Bakanlığın belirleyeceği ülkelerin vatandaşı olan yabancı gerçek kişiler ülkemizde taşınmaz mal edinebileceklerdir. Bu yetkinin kullanılabilmesi için gerekli koşullar ise, ülke menfaatinin gerektirmesi ve Dışişleri Bakanlığı’nın görüşünün alınmasıdır. Kanımızca ülke menfaatleri gibi tanımı ve sınırları tam olarak belirlenemeyen bir kavramla ilgili Bakanlıklara bu ölçüde geniş yetki tanınması yerinde değildir. Kaldı ki, bu iki Bakanlığa Tasarıda verilen tek yetki bundan ibaret değildir. Tasarıyla Çevre ile Şehircilik ve Maliye Bakanlığı’na verilmek istenen diğer yetkiler şunlardır:

➤ Tasarıya göre yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmaz mal ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam yüzölçümü otuz hektarı geçemez. Ancak Çevre ve Şehircilik ile Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bu miktarı iki katına yani altmış hektara kadar çıkarma konusunda yetkilidir.

➤ Tasarıda Çevre ve Şehircilik ile Maliye Bakanlığı’na yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri yerleri il, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alanlar veya bunların belirli oranları olarak belirleyebilme konusunda geniş yetki tanınmıştır. Uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmaz mallardan edinmek yabancı gerçek kişiler için 6302 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce Tapu Kanunu’nda aranan önemli koşullardan biriydi. Tasarıda bu koşullar çıkarılmış ve bu konuda Çevre ve Şehircilik ile Maliye Bakanlığı’na takdir hakkı tanınmıştır.

³⁹² Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm - § 1 – II – B – 3- a, b).

➤ Tasarıda ayrıca Çevre ve Şehircilik ile Maliye Bakanlığı'na ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimini ülke, yer, zaman ve miktar bakımından kısmen veya tamamen durdurabilme, sınırlandırabilme veya yasaklayabilme yetkisi verilmiştir. İl, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alan veya bunların oranlarını belirleyebilme konusunda yetki iki Bakanlığa yalnız yabancı gerçek kişiler bakımından verilmişken, ülke, yer, zaman ve miktar bakımından kısmen veya tamamen durdurabilme, sınırlandırabilme veya yasaklayabilme yetkisi hem yabancı gerçek kişiler hem de yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için verilmiştir.

Doktrinde haklı olarak vurgulandığı gibi, Tasarı adeta bir yetki kanunu niteliğindedir. Tasarıda, yabancıların taşınmaz mal edinimleri konusu sadece birkaç yönüyle düzenlenmiş, diğer konularda Çevre ve Şehircilik ile Maliye Bakanlığı yetkili kılınmıştır³⁹³.

Konuyu yabancıların temel hak ve hürriyetlerinin ancak kanunla sınırlandırılabilmesine ilişkin Anayasa'nın 16. maddesi bağlamında değerlendirmek gerekmektedir. Tasarıda yabancıların temel ve hak ve hürriyetlerinden olan mülkiyet hakkı adı geçen Bakanlıklar tarafından sınırlandırılabilir. Bu nedenle Tasarı'nın yasalaşması hâlinde iptal davasına konu olabileceği ve Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilebileceği doktrinde ileri sürülmüştür.³⁹⁴

Tasarıda dikkat çeken bir diğer husus ise yabancıların miras yoluyla taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimleri konusundadır. Miras konusunda Tasarıda kanuni miras-ölüme bağlı tasarruf ayrımı yapılmamış, Çevre ve Şehircilik ile Maliye Bakanlığı'nca belirlenen ülke vatandaşları dışındaki yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla edindikleri taşınmaz mal ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilmeleri öngörülmüştür. Kanuni miras veya ölüme bağlı tasarruf olup olmadığı önem taşımaksızın yabancı uyruklu gerçek kişinin söz konusu ülke vatandaşlarından olup olmadığına bakılacak, kişi bu ülkelerin vatandaşlığında ise birinci fıkrada yer alan şartlara uyulmak kaydıyla taşınmaz malın mülkiyetini kazanacak, bu ülkelerin vatandaşlığında değilse taşınmaz mal tasfiye edildikten sonra bedelini iktisap edebilecektir.

Tasarıda Milli Savunma Bakanlığı'na bazı ödevler yüklenmiştir. Bunlar; askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerlerini Kanun'un yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde, bu yerlere ait değişiklik

³⁹³ Ekşi (Taşınmaz), s. 75.

³⁹⁴ Ekşi (Taşınmaz), s. 75.

kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin ise yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa bildirmeleridir. İçişleri Bakanlığı'na ise özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerlerini yine altı aylık ve bir aylık süreler içerisinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa iletme ödevi yüklenmiştir.

Tasarı ile kabul edilen bir diğer önemli yenilik, yapısız taşınmaz mal satın alan yabancı gerçek kişilerle ilgilidir. Tasarıda yapısız taşınmaz mal satın alan yabancı gerçek kişilerin satın aldığı taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorunda olduğu belirtilmiştir. Ayrıca projenin süresi içerisinde gerçekleşip gerçekleşmediği ilgili Bakanlıkça takip edilecek, süresi içerisinde başvurulmayan veya gerçekleştirilmeyen projeler hakkında tasfiyeye ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Tasarı'nın üçüncü maddesi, mirasçılık belgesi verme konusunda yeni bir hüküm içermektedir. Bu maddenin gerekçesine göre, ölen vatandaşlarımızın ölüm tarihi üzerinden uzun yıllar geçmesine rağmen gerekli miras intikalleri yapılmamakta, böylelikle tapu kütüğü kayıtlarının doğruluğunun ve güncelliğinin sağlanması güçleşmektedir. Bu durum birçok soruna yol açtığı için tapu müdürlüğü görevlilerine mirasçılık belgesi düzenleme yetkisi tanınmıştır. Tasarı metninde, tapu müdürlüğü görevlilerince, ölen kişiler arasında taşınmazı bulunanlardan Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası kayıtlı olanların hak sahibi mirasçıların miras payları tespit edilerek mirasçılık belgesi düzenlenmesi öngörülmüştür. Maddede ayrıca nüfus kayıtlarının mirasçılık belgesi verilmesi konusunda yeterli bulunmaması veya mirasçılık belgesi verilmesinin bilirkşi incelemesi yapılmasını, tanık dinlenmesini gerektirmesi ya da yabancılık unsuru taşınması gibi yargılamayı gerektiren durumlarda tapu müdürlüğünce mirasçılık belgesi verilemeyeceği öngörülmüştür. Son olarak da tapu müdürlüğünce verilen mirasçılık belgesi hakkında, hakkı ihlal edilenler tarafından sulh hukuk mahkemesine itiraz edilebileceği ve bu itiraz üzerine verilen kararın bir örneği gereği yapılmak üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderileceği düzenlenmiştir.

Tasarı'nın beşinci maddesinde ise Kanun'un birinci maddesinin yayımından altı ay sonra, yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmeleri ile ilgili ikinci maddesinin, yayımı tarihinden üç ay sonra diğer maddelerinin ise yayımı tarihinde yürürlüğe girmesi öngörülmüştür.

Tasarı bu şekilde Alt Komisyon'a havale edilmiştir.

3.1.2.1.1.3 Alt Komisyonunda Yapılan Değişiklikler ve Öneriler

Alt Komisyon’a havale edilen Tasarı çeşitli açılardan eleştirilmiş, bu eleştirilerin bir kısmı dikkate alınmış bir kısmı göz ardı edilmiştir. Alt Komisyon tarafından Adalet Komisyonu’na gönderilen rapora karşı, muhalefet şerhleri ve karşı oy yazıları yazılmıştır³⁹⁵.

Tasarı’nın Alt Komisyon’da yapılan görüşmelerde en çok eleştirilen yönü karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasıdır. Sadece bu ilkenin yürürlükten kaldırılmış olmasının dahi Anayasa’ya aykırılık teşkil ettiği belirtilmiştir. Anayasa’nın Başlangıç Bölümü’nde Türkiye Cumhuriyeti’nin “*dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi*” olduğu, bu yüzden yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık şartının aranmasının eşitlik ilkesinin hayata geçirilmesinin bir yöntemi olduğu, bu koşulun aranmaması hâlinde kendi ülkesinde yabancıların taşınmaz edinmelerine izin vermeyen devlet vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebileceği ve bunun kabul edilemez olduğu vurgulanmıştır. Alt Komisyon ise, Raporu’nda bu iddianın gerçeği yansıtmadığını belirtmiştir. Rapora göre Anayasa’nın 35. maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakların ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği hükme bağlanmış ancak yabancılar açısından mutlaka karşılıklılık şartının aranmasına dair herhangi bir hüküm bulunmadığı belirtilmiştir. Raporda “*Anayasa koyucu yabancıların mülkiyet edinmesi konusunda karşılıklılık şartını koymak isteseydi, Anayasa’nın dilekçe hakkını düzenlediği 74. maddesindeki gibi karşılıklılık esası gözetilmek kaydıyla hükmüne yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda da yer verirdi*” ifadesi kullanılarak Anayasa koyucunun amacının bu yönde olmadığı, karşılıklılık şartının yürürlükten kaldırılmasının Anayasa’ya aykırılık teşkil etmediği belirtilmiştir.

Alt Komisyon’daki görüşmelerde yöneltilen eleştirilerden bir diğeri de “*kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla*” ifadesinin açık olmamasıdır. Alt Komisyon’un hazırladığı Raporda ise anılan ifadenin, Tapu Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 1934 yılından günümüze kadar yer aldığı, bu ifade ile anlatılmak istenenin Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Mukabel-i Bilmisil Kanunu gibi kanunla getirilen sınırlamalar olduğu belirtilmiştir.

Alt Komisyon’da yöneltilen eleştirilerden bir diğeri ise Tasarı’nın daha önce verilmiş Anayasa Mahkemesi kararlarını dikkate almamış olmasıdır. Alt Komisyon’un hazırladığı Raporda ise her ne kadar Tapu Kanunu’nda 1984 yılından günümüze dek yapılan değişiklikler Anayasa Mahkemesi tarafından kısmen veya tamamen iptal edilmişse de Tasarı’nın Anayasa

³⁹⁵ Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı İle Bartın Milletvekili Yılmaz Tunç’un; 3402 Sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu, 1 / 557, 2 / 267, <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss228.pdf> (Erişim Tarihi: 23.09.2013).

Mahkemesi kararlarının gerekçeleri doğrultusunda hazırlandığı ifade edilmiştir. Rapordaki bu ifadeye katılmak mümkün değildir. Çalışmamızın ikinci bölümünde belirttiğimiz gibi Anayasa Mahkemesi'nin karşılıklılık konusunda verdiği kararlar açıktır ve Anayasa Mahkemesi'ne göre yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık ilkesinden vazgeçilmesi Anayasa'ya aykırıdır³⁹⁶. Ayrıca Anayasa Mahkemesine göre Bakanlar Kurulu'na (kıyasen Bakanlıklara) yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda geniş yetkilerin tanınması yasama yetkisinin yürütmeye devri olarak değerlendirilmektedir. Bu nedenle Tasarı hazırlanırken Anayasa Mahkemesi Kararlarının dikkate alındığını ifade etmek güçtür.

Alt Komisyon Raporu'nda getirilen eleştirilere ve bu eleştirilere verilen cevaplara yer verildikten sonra değişikliklere değinilmiştir. Buna göre Alt Komisyon tarafından Tasarıda konuyla ilgili olarak aşağıda belirtilen değişiklikler yapılmıştır:

➤ Yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmeleri konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı'na verilen yetkiler konunun önemi ve komisyonda ileri sürülen görüşler dikkate alınarak bu Bakanlıklardan alınarak, Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. Bu değişikliğe paralel olarak Tasarıda yer alan “*Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı bu madde kapsamındaki yetkilerini birlikte kullanırlar*” ifadesi Tasarı metninden çıkarılmıştır.

➤ Tasarıda Milli Savunma Bakanlığı'na askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerlerini, İçişleri Bakanlığı'na ise özel güvenlik bölgelerine ait harita ve koordinat değerlerini altı aylık süreler içinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilmesi ödevi yüklenmişti. Alt Komisyon tarafından altı aylık zaman diliminin yeterli olmadığı kanaatine varılmış ve fıkarda geçen *altı ay* ibareleri *bir yıl* olarak değiştirilmiştir.

➤ Alt Komisyon tarafından yapılan bir diğer değişiklik ise mirasçılık belgesi verilmesi konusundadır. Tasarıda tapu müdürlüğü görevlilerince mirasçılık belgesi düzenlenmesi öngörülmüştü. Raporda ise mirasçılık belgesi verilmesinin çekişmesiz yargı işi olduğu ve tapu müdürlüklerince bu işin yapılmasının işin mahiyeti ile örtüşmediği belirtilmiştir. Buna göre Tasarının mirasçılık belgesi ile ilgili olan üçüncü maddesi Tasarı metninden çıkarılmıştır.

³⁹⁶ RG: 24.8.1985-18852, Anayasa Mahkemesi Kararı, T. 13. 6. 1985, E. 1984 / 14, K. 1985 / 7, [http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=709&content=\(Erişim Tarihi: 11.11.2013\).](http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=709&content=(Erişim Tarihi: 11.11.2013).)

3.1.2.1.1.4 Adalet Komisyonu'nda Yapılan Değişiklikler ve Öneriler

Alt Komisyon tarafından görüşülen Tasarı Adalet Komisyonu'na gönderilmiş ve Komisyon 19 Nisan 2012 tarihinde raporunu sunmuştur³⁹⁷. Adalet Komisyonu Raporu'nda Tasarıya yöneltilen eleştiriler, bu eleştirilere verilen cevaplar, Tasarıda yapılan değişiklikler yer almıştır. Alt Komisyon Raporu'nda olduğu gibi Adalet Komisyonu Raporu'na da karşı oy yazısı ve muhalefet şerhi yazılmıştır.

Alt Komisyon'da olduğu gibi Adalet Komisyonu'nda da karşılıklılık ilkesinin kaldırılması ciddi şekilde eleştirilmiştir. Aynı şekilde, Alt Komisyon görüşmelerinde olduğu gibi *“kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla”* ifadesinin açık olmadığı ileri sürülmüştür. Adalet Komisyonu Raporu'nda da Alt Komisyon'da eleştirilere verilen cevapların bir kısmı ya aynen tekrarlanmış ya da bazı eklemeler yapılmıştır.

Yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık ilkesinin Anayasal bir şart olmadığı ve bu ilkenin kaldırılmasının Anayasa'ya aykırı olmadığı vurgulanmıştır. Ayrıca Tasarıda yer alan düzenleme ile karşılıklılık ilkesinden daha güçlü ve stratejik bir fırsat sunulduğu dile getirilmiştir. Tasarı'nın, Bakanlar Kuruluna taşınmaz mal edinmek isteyen yabancıların vatandaşı olduğu ülke ile Türkiye arasında uluslararası ilişkilerin konjonktürel durumuna göre bir liste hazırlaması belirlemeye imkân verdiği belirtilmiştir. Bu suretle daha esnek bir uygulamanın mümkün olacağı, bu esnekliğin ülke yararına hizmet edeceği ifade edilmiştir.

Kanuni sınırlamalara uyulmak şartının ise yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmelerinde Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1934 yılından itibaren yapılan her düzenlemede yer aldığı belirtilmiştir. Alt Komisyon Raporu'nda ifade edildiği gibi bu düzenleme ile Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Mukabele-i Bilmisil Kanunu gibi kanunla getirilen sınırlamaların anlaşılacağı ve bu durumun şüpheye yer vermeyecek kadar açık olduğu belirtilmiştir.

Adalet Komisyonu'nda tasarıya yöneltilen eleştirilerden biri de yürütme organına genel, sınırsız ve çerçevesi belirsiz yetki devrinin sağlanmasıdır. Tasarıda yer alan *“ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller”* ifadesinin açık olmadığı ve karşılıklılık şartı aranmaksızın yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmeleri gibi önemli bir konuda tüm yetkilerin Bakanlar Kurulu'na verilmesinin açıkça yasama yetkisinin yürütme organına devri anlamına geleceği belirtilmiştir. Adalet Komisyonu Raporu'nda ise Bakanlar Kurulu'nun yürütme görevine giren konularda belirtilen sınırlara uymak kaydıyla takdir hakkını kullanmasının yasama yetkisinin devredilmesi anlamına gelmediği belirtilmiştir. Raporda ayrıca Anayasa'nın *Vergi Ödevi* başlıklı 73. maddesi bu duruma örnek gösterilmiştir. Bu maddede

³⁹⁷ Adalet Komisyonu Raporu, TBMM Adalet Komisyonu, E. 1 / 557, 2 / 167, s. 21-26.

vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerin ancak kanunla konulabileceği, değiştirilebileceği veya kaldırılabilmesi kuralı konulduktan sonra bunlara ilişkin muaflik, istisnalar indirim ve oranlara dair hükümlerde kanunun belirttiği alt ve üst sınırlar çerçevesinde değişiklik yapmak yetkisinin Bakanlar Kurulu'na verilebileceği düzenlenmiştir. Bu hükmün belli konularda Bakanlar Kurulu'na takdir yetkisi verilebileceğine işaret ettiği belirtilmiştir.

Adalet Komisyonu Raporu'nda yapılan eleştirilere ve bu eleştirilere verilen cevaplara yer verildikten sonra yapılan değişikliklere değinilmiştir. Aşağıda Adalet Komisyon'u tarafından konuyla ilgili olarak yapılan değişikliklere yer verilmiştir:

➤ Daha önce belirtildiği gibi³⁹⁸ Alt Komisyon'da yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmeleri konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı'na verilen yetkiler konunun önemi ve komisyonda ileri sürülen görüşler dikkate alınarak Bakanlar Kurulu'na verilmişti. Bu değişikliğe paralel olarak Tasarıda yer alan “*Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı bu madde kapsamındaki yetkilerini birlikte kullanırlar*” ifadesi Tasarı metninden çıkarılmıştı. Bu değişiklik Adalet Komisyonu tarafından da benimsenmiş ve kabul edilmiştir.

➤ Tasarı ile Milli Savunma Bakanlığı'na askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerlerini belirleme, İçişleri Bakanlığı'na ise özel güvenlik bölgelerine ait harita ve koordinat değerlerini altı aylık süreler içinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa bildirme ödevi yüklenmişti. Alt komisyon altı aylık bir zaman diliminin yeterli olmadığı gerekçesiyle fıkrada geçen *altı ay* ibaresini *bir yıl* olarak değiştirmişti. Bu değişiklik de Adalet Komisyonu tarafından benimsenmiştir.

➤ Bu değişikliklerin yanı sıra Adalet Komisyonu tarafından Tasarıya bazı eklemeler yapılmıştır. Yabancı gerçek kişilerin edinecekleri taşınmaz mallar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanının ilçe yüzölçümünün yüzde onunu, kişi başına ülke genelinde de otuz hektarı geçemeyeceği, Bakanlar Kurulu'nun ise sadece kişi başına ülke genelinde otuz hektar olarak belirlenen miktarı iki katına kadar arttırmaya yetkili olduğu yönündeki ekleme bunlardan biridir.

➤ Bir diğer ekleme mirasçılık belgesi verilmesine ilişkin düzenlemedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Tasarı'nın ilk hâlinde uygulamada yaşanan sorunların önüne geçmek amacıyla tapu müdürlüğü görevlilerine mirasçılık belgesi düzenleme yetkisi verilmesi öngörülmüştür. Ancak Alt Komisyon'da bu hüküm Tasarı metninden çıkarılmıştı. Adalet Komisyonu tarafından tapu sicillerinin düzenli ve güncel

³⁹⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. (Üçüncü Bölüm - § 1 – II – A – 1- c).

tutulması, bu bağlamda hak kayıplarını, sahtecilikleri ve aktif olmayan kayıtları tespit amacıyla, ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde tapu sicilinde miras intikalinin gerçekleşmemesi hâlinde mirasçılık belgesi düzenlemesi için tapu müdürlüğüne yargıya başvurma yetkisi verilmesine ilişkin yeni bir madde ihdas edilmiştir.

3.1.2.1.1.5 TBMM’de Yapılan Değişiklikler ve Öneriler

Tasarı Adalet Komisyonu Raporu ile birlikte TBMM’ye intikal etmiş ve görüşülmüştür. Muhalefet partilerince yapılan eleştiriler beklendiği gibi karşılıklılık ilkesinin kaldırılması, tarım alanlarının satılması, işyeri veya mesken olarak kullanılma ve uygulama imar planı veya mevzii imar planı içerisinde bu amaçlarla tescil edilme şartlarının kaldırılması konusunda yoğunlaşmıştır.

Ayrıca muhalefet partilerince ilçe yüzölçümünün yüzde onunu aşmama şartı ile birlikte Türkiye’nin yüzde onunun yabancıların eline geçebileceği ve bu oran içerisinde özel mülkiyetin, kamu mallarının, yaylaların, göllerin, ormanların olduğu, bu durumun ciddi sıkıntıları beraberinde getirebileceği belirtilmiştir. İktidar partisi milletvekillerince TBMM’de yapılan görüşmelerde birçok Batı Avrupa ülkesinde yabancıların taşınmaz mal edinmelerine izin verildiği bazen karşılıklılık şartı gerçekleşmediği için dostane ilişkilerimizin bulunduğu Kazakistan, Azerbaycan veya Körfez Ülkeleri gibi devletlerin vatandaşlarının taşınmaz mal edinemediği belirtilmiştir. Diğer yandan Suriye örneğinde olduğu gibi karşılıklılık şartı gerçekleşse bile bazı ülke vatandaşlarına taşınmaz mal satışının önlenmesinde ülke menfaatlerinin göz önüne alındığına değinilmiştir. Bunun yanı sıra Tasarıyla önemli bir yenilik getirildiği, yabancı kişileri doğrudan yatırıma yönlendirmek maksadıyla bu kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazlarda geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığa sunmak suretiyle tarım arazileri konusunda var olan endişelerin giderildiği iktidar partisince dile getirilen diğer hususlardır³⁹⁹.

TBMM’de yapılan görüşmelerden sonra Tasarıda iki değişiklik yapılmış ve daha sonra Tasarı yasalaşmıştır⁴⁰⁰. Bu değişiklikler şunlardır:

➤ “İlçe yüzölçümünün yüzde onu” ifadesi “özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onu” şeklinde değiştirilmiştir. Bu suretle TBMM’deki görüşmelerde ileri sürülen kamu mallarının, meraların, ormanların, göllerin, yaylaların söz konusu toplam orana dâhil edilerek yanıltıcı bir orana ulaşarak daha geniş alanlarda yabancıların taşınmaz mal edinmesi önlenmek istenmiştir.

³⁹⁹ Ekşi (Taşınmaz), s. 124.

⁴⁰⁰ Ekşi (Taşınmaz), s. 125.

➤ İkinci değişiklik Kanun'un yürürlük maddesine ilişkindir. Buna göre, yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmeleri ile ilgili ikinci madde yayımı tarihinden itibaren üç ay sonra, Kanun'un diğer maddeleri ise yayımı tarihinde yürürlüğe girecektir.

3.1.2.1.2 Pozitif Düzenleme ve Değerlendirme

3.1.2.1.2.1 Pozitif Düzenleme

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Kanun Tasarısı Alt Komisyon'da, Adalet Komisyonu'nda ve TBMM'de bazı değişikliklere uğradıktan sonra yasalaşmıştır. 6302 sayılı altı maddeden oluşan *Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun* konuyla ilgili hükümleri aşağıdaki gibidir:

MADDE 1 – 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı *Tapu Kanununun 35 inci maddesi* aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

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

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

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine

kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

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

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

MADDE 3 – 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 1 – Ölüm tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde tapu sicilinde miras intikalinin gerçekleşmemesi hâlinde tapu müdürlüğü, mirasçılık belgesi düzenlenmesi için yargıya başvurabilir. Tapu müdürlüğü mirasçılık belgesine göre tapu sicili kayıtlarını elbirliği mülkiyeti şeklinde tescil ederek güncelleştirir. Tapu müdürlüğünün bu yetki kapsamındaki başvuruları her türlü gider, vergi, resim veya harçtan muaftır.”

MADDE 5 – Bu Kanunun;

a) 2 nci maddesi yayımı tarihinden üç ay sonra,

b) Diğer maddeleri yayımı tarihinde,

yürürlüğe girer.

MADDE 6 – Bu kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

3.1.2.1.2.2 Pozitif Düzenleme Çerçevesinde Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmelerinin Koşulları

2012 yılında Tapu Kanunu'nda yapılan değişikliklerle birlikte yabancı gerçek kişiler kanuni sınırlamalara ve Tapu Kanunu'nda belirlenmiş koşullara uymak suretiyle taşınmaz mal edinebilirler. Çalışmanın bu kısmında Tapu Kanunundaki koşullar incelenecektir.

3.1.2.1.2.2.1 Bakanlar Kurulu Tarafından Belirlenen Ülke Vatandaşı Olmak

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasına göre, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebilmeleri için gerekli temel şart, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülke vatandaşı olmaktır. Kanun'a göre sadece, Bakanlar Kurulu'nun uluslararası ikili ilişkileri ve ülke menfaatlerini gözeterek belirleyeceği ülke vatandaşları ülkemizde taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebilirler.

Kanun koyucu, Bakanlar Kurulu'na uluslararası ikili ilişkiler yönünden bir değerlendirme yapmasını ve ülke menfaatlerini de dikkate alarak bazı ülkeleri belirleme yetkisi vermiştir. *Ülke menfaatleri* kavramının net bir tanımının yapılması ve aynı şekilde kapsamının belirlenmesi son derece güçtür. Herhangi bir ülke vatandaşının ülkemizde taşınmaz mal edinmesinde ekonomik, sosyal, kültürel, siyasal vb. olumlu katkıları olacaksa Bakanlar Kurulu bu ülke vatandaşına izin verecektir. Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra Bakanlar Kurulu bu ülkeleri belirlemiş ancak bu liste henüz yayımlanmamıştır⁴⁰¹. Ekim 2013 itibarıyla uygulamaya baktığımızda Küba, Kuzey Kore, Güney Kıbrıs ve Ermenistan dışında tüm ülke vatandaşı gerçek kişiler, diğer sınırlamalara uymak koşuluyla, ülkemizde taşınmaz mal edinebilirler⁴⁰². Uygulamadaki bu durum karşısında, Bakanlar Kurulu'nun ülke menfaatleri açısından titiz bir değerlendirme yaptığını söylemek güçtür. Başka bir anlatımla Bakanlar Kurulu, dört ülke hariç, dünyadaki tüm ülke vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal edinmelerini ülke menfaatine uygun görmektedir.

6302 sayılı Kanun'la karşılıklılık şartı kaldırılarak yerine Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülke vatandaşı olma şartı getirilmiştir. Bakanlar Kurulu'na tanınan bu yetki kuşkusuz geniş bir yetkidir. İlgili devlet ister hiçbir yabancıya ülkesinde taşınmaz mal edinme hakkı tanımasın ister tüm ülkelerin vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkı tanıyıp sadece Türk vatandaşlarına bu hakkı tanımasın, Bakanlar Kurulu'nun belirleyeceği listede yer alması hâlinde bu devlet vatandaşı gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebileceklerdir. Aynı şekilde bir ülke taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinme konusunda yabancılarla vatandaşları arasında hiçbir ayırım yapmasa veya Türk vatandaşlarına yönelik hiçbir devlet vatandaşlarına sağlamadığı kolaylıklar sağlasa bile Bakanlar Kurulu o devlet vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmelerini engelleyebilecektir.

Elbette Bakanlar Kurulu bu konuda mutlak serbestiye sahip değildir. Kanun'a göre uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller dikkate alınarak bu ülkelerin belirlenmesi gerekmektedir. Buna göre, sosyal, kültürel, ekonomik veya herhangi bir açıdan o ülke vatandaşlarının taşınmaz mal edinmelerinin ülke menfaatlerine olup

⁴⁰¹ 30.9.2013 tarihinde Antalya Tapu Müdürlüğü'nde yaptığımız sözlü görüşme.

⁴⁰² 30.9.2013 tarihinde Antalya Tapu Müdürlüğü'nde yaptığımız sözlü görüşme.

olmadığı değerlendirilecektir. Ancak daha önce de belirttiğimiz gibi ülke menfaati kavramı sınırları tam olarak belirlenemeyen, subjektif bir kavramdır. Subjektif ve muğlâk ifadeler esas alınarak Bakanlar Kurulu'na yetki tanınması yerinde olmadığı kanısındayız.

Yeni düzenlemede sorun yaratabilecek bir diğer husus yabancıların çifte ya da çok vatandaşlığa sahip olmasıdır. Yabancı gerçek kişinin vatandaşlığında bulunduğu ülkelerden hepsi Bakanlar Kurulu'nun belirlediği listede ise herhangi bir sorunun yaşanmayacağı açıktır. Bu halde yabancı gerçek kişi kanuni diğer sınırlamalara uymak kaydıyla taşınmaz mal edinebilir. Ancak yabancıların vatandaşı olduğu ülkelerden biri Bakanlar Kurulu'nun listesinde diğeri / diğerleri listede değilse ne olacağı konusunda Kanun'da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Örneğin yabancı hem A hem de B devleti vatandaşıdır ve ülkemizde taşınmaz mal edinmek istemektedir. A devleti Bakanlar Kurulu'nun belirlediği ülkelerden biri iken B devleti bu ülkeler arasında yer almamaktadır. Bu halde yabancıların A devleti pasaportunu göstererek taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebileceği iddia edilebilirse de konunun olması gereken hukuk açısından tartışılması gerekmektedir. Zira Bakanlar Kurulu, B devletini söz konusu listeye almayarak bu ülke vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal edinmelerini ülke menfaatlerine aykırı görmüştür. Kanaatimizce bu halde MÖHUK m. 4 / c hükmü uyarınca birden fazla vatandaşlığa sahip yabancıların daha sıkı ilişki içinde olduğu ülke tespit edilmeli, yani gerçek vatandaşlığı esas alınmalıdır. Buna göre, çifte vatandaşlığa sahip yabancıların ikamet ettiği, eğitim gördüğü, ailesinin bulunduğu, işyerinin bulunduğu, vergisini ödediği ülke esas alınmalı ve buna göre karar verilmelidir. Ancak uygulamada birden fazla vatandaşlığa sahip olunması halinde ilgilinin vatandaşı olduğu devletlerden birinin dahi Bakanlar Kurulu'nun belirlediği listelerde yer alıyor olması Türkiye'de taşınmaz mal edinebilmesi için yeterli görülmektedir⁴⁰³.

Vatansızların durumuna gelince; vatansızlar hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmadıklarından Bakanlar Kurulu'nun belirleyeceği ülke vatandaşlarından olmaları fiilen imkânsızdır. Ancak Vatansızların Hukuki Durumuna İlişkin Sözleşmenin 7. maddesine göre, *“sözleşmeye taraf olan devlet, genel olarak yabancılara gösterdiği muamelenin aynısını vatansız kişilere de gösterir.”* Bu nedenle vatansızlar da kanuni sınırlamalar uymak koşuluyla taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Nitekim uygulama da bu yönde olup, vatansızlar vatansız olduklarını belgelendirmeleri ve kanuni sınırlamalara uymaları koşuluyla taşınmaz mal edinebilmektedirler⁴⁰⁴.

⁴⁰³ 30.9.2013 tarihinde Antalya Tapu Müdürlüğü'nde yaptığımız sözlü görüşme.

⁴⁰⁴ 30.9.2013 tarihinde Antalya Tapu Müdürlüğü'nde yaptığımız sözlü görüşme.

3.1.2.1.2.2.2 Bakanlar Kurulu Tarafından Yapılan Sınırlamalara Uymak

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin üçüncü fıkrasına göre, Bakanlar Kurulu ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerde yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilecek, sınırlandırabilecek, kısmen veya tamamen durdurabilecek veya yasaklayabilecektir. Tasarı'nın görüşülmesi sırasında, Alt Komisyon, Adalet Komisyonu ve TBMM'de yapılan görüşmelerde bu yetkinin yasama yetkisinin yürütmeye devri anlamına geldiği ve Anayasa'ya aykırı olduğu ileri sürülmüş, Bakanlar Kurulu'na tanınan bu yetkinin temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlandırabileceğini öngören Anayasa'nın 16. maddesine aykırı olduğu da belirtilmiştir. Nitekim yabancıların temel haklarından olan mülkiyet hakkının ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleme, sınırlandırma, kısmen veya tamamen durdurabilme veya yasaklayabilme yetkisinin kanunla düzenlenmeyip Bakanlar Kurulu'na tanınan yetki ile belirlenmesi kanaatimizce Anayasa'nın 16. maddesine aykırılık teşkil etmektedir.

Bakanlar Kurulu'na tanınan bu yetkinin sınırlarını belirleyebilmek için Kanun'da kullanılan kavramların incelenmesinde fayda bulunmaktadır.

➤ *Ülke bakımından sınırlama:* Daha önce de belirtildiği gibi, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin ilk fıkrasında Bakanlar Kurulu'na taşınmaz mal edinebilecek ülkelerin listesini belirleme yetkisi verilmiştir. Kanun'un 35. maddenin üçüncü fıkrasında Bakanlar Kurulu'na *ülke* bakımından sınırlama yetkisi tanınması kanaatimizce sebepsiz değildir. Zira 35. maddenin ilk fıkrası yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkı tanımaya yönelikken, üçüncü fıkra sınırlandırmaya yönelik bir düzenlemedir. Ayrıca, 35. maddenin ilk fıkrası sadece yabancı gerçek kişiler hakkında düzenleme yapmışken, üçüncü fıkra hem yabancı gerçek kişiler hem de yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri hakkındadır.

➤ *Kişi unsuru bakımından:* Bakanlar Kurulu'na tanınan bu yetki ile Türkiye'de yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda kişi unsuru bakımından sınırlama yetkisi tanınmıştır. Kişi bakımından sınırlama kanımızca yabancıların ülkede taşınmaz mal edinmesinde ülke menfaatine aykırı bir durum ya da sakınca bulunup bulunmadığına yönelik olabilir. Nitekim 2012 yılında Tapu Kanunu'ndaki bu değişiklikten önce, bir yabancı taşınmaz mal edinmek istediğinde Ordu Komutanlığından görüş sorulmaktaydı. Ordu komutanlıkları sadece yabancıların edineceği taşınmaz malın askeri yasak bölge kapsamında olup olmadığını değil, taşınmaz malı satın almak isteyen yabancıyı kişi bakımından da

araştırmaktaydı. Kanundaki bu düzenlemeye ordu komutanlığının yaptığı araştırmayı Bakanlar Kurulu yapacak gibi bir anlam yüklenebilir. Ancak Bakanlar Kurulu'nun bu incelemeyi ne kadar sağlıklı yapabileceği tartışma konusudur. Bunun yanı sıra, bu hüküm sadece yabancı gerçek kişiler için değil yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için de uygulanabilecektir. Kuşkusuz Bakanlar Kurulu'nun bu sınırlamayı yaparken esas alacağı kriterin ne olduğunu belirlemek çok güçtür.

➤ *Coğrafi bölge bakımından:* Bakanlar Kurulu ülkenin belli bir coğrafi bölgesinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmelerini sınırlandırabilecektir. Örneğin Bakanlar Kurulu bu yetkiye dayanarak Akdeniz veya Güney Doğu Anadolu Bölgesi'nde yabancıların taşınmaz mal edinmesini sınırlandırabilecek, kısmen veya tamamen durdurabilecek veya yasaklayabilecektir.

➤ *Süre bakımından:* Bakanlar Kurulu yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimlerini süre olarak da kısıtlayabilecektir. Ülke menfaatlerinin gerektirmesi hâlinde Bakanlar Kurulu yabancıların belli bir süre taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmelerini engelleyebilecektir.

➤ *Sayı bakımından:* Bakanlar Kurulu ülke menfaatlerinin gerektirmesi hâlinde yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmelerini sayı bakımından da sınırlandırabilir. Örneğin Bakanlar Kurulu yabancıların kişi başına en fazla üç taşınmaza malik olabileceğine veya üç taşınmaz üzerinde lehine sınırlı ayni hak tesisi yapılabileceğine dair karar alabilecektir. Benzer şekilde bir bölgede ya da bir apartmanda en fazla beş yabancı oturabileceğine karar verebilecektir.

➤ *Oran bakımından:* 35. maddenin ilk fıkrasına göre, yabancı gerçek kişilerin edindikleri taşınmaz mallar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanının özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu geçemez. 35. maddenin üçüncü fıkrasının Bakanlar Kurulu'na tanıdığı yetki ile bu oran düşürülebilir.

➤ *Tür bakımından:* Bakanlar Kurulu taşınmazın türüne göre de bir kısıtlama getirebilecektir. Ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde örneğin yabancıların arsa, tarım arazisi, konut veya bina edinmeleri sınırlandırılabilir veya yasaklanabilecektir.

➤ *Nitelik bakımından:* Bakanlar Kurulu taşınmaz malın niteliği yönünden de sınırlandırma getirebilir. Örneğin, yabancıların kat mülkiyetine konu bir taşınmaz, işyeri veya dükkân edinmeleri sınırlandırılabilir, durdurulabilir hatta yasaklanabilir.

➤ *Yüzölçümü bakımından:* Bakanlar Kurulu'nun yüzölçümü bakımından getireceği sınırlama mahiyeti itibariyle oran bakımından getirilecek sınırlama ile benzerlik gösterir. Ancak oran bakımından sınırlamada örneğin ilçenin veya köyün özel mülkiyete konu

belli bir oranı esas alınırken, yüz ölçümü bakımından sınırlamada ilçenin veya köyün toplam yüzölçümü esas alınacaktır.

➤ *Miktar bakımından:* 35. maddenin birinci fıkrasında yabancı gerçek kişiler açısından miktar sınırlaması getirilmiştir. Buna göre, yabancı gerçek kişilerin edindikleri taşınmaz mallar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu bu miktarı iki katına yani altmış hektara kadar arttırabilir. Bu hükmü Bakanlar Kurulu'nun miktar olarak arttırma yetkisi, üçüncü fıkradaki hükmü ise miktar bakımından azaltma yetkisi olarak anlamak gerekir. Ayrıca 35. maddenin birinci fıkrasında Bakanlar Kurulu'na verilen arttırma yetkisi sadece yabancı gerçek kişiler hakkında olabileceken, 35. maddenin üçüncü fıkrasında yer alan miktar bakımından kısıtlama yetkisi hem yabancı gerçek kişiler hem yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri bakımındandır.

3.1.2.1.2.2.3 Miktar Açısından Var Olan Sınırlamalara Uymak

6302 sayılı Kanun'a baktığımızda yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmelerine yönelik üç farklı yerde miktar sınırlamasından bahsedildiğini görmekteyiz. Bunlardan ilk ikisi 35. maddenin birinci fıkrasında düzenlenmiş olan kişi bakımından ve ilçe yüzölçümü bakımından yapılan genel sınırlamalar; sonuncusu ise 35. maddenin üçüncü fıkrasında düzenlenmiş olan Bakanlar Kurulu'na verilen miktar sınırlaması yapma yetkisidir.

35. maddenin birinci fıkrasındaki kişi bakımından sınırlama, yabancı gerçek kişinin edindiği taşınmaz mallar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanının (kişi başına) ülke genelinde otuz hektarı geçemeyeceğine yöneliktir. Buna göre kural olarak yabancı gerçek kişi ülke genelinde en fazla otuz hektar taşınmaz mal ve bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hak edinebilir. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek bu miktarı iki katına yani altmış hektara kadar arttırmaya yetkilidir. Otuz hektar üç yüz dönüme yani üç yüz bin metrekareye tekabül etmektedir. Kanaatimizce yabancı gerçek kişiler için bu miktar oldukça fazladır. Bakanlar Kurulu'nun bu miktarı altmış hektara kadar çıkarma yetkisinin olduğu düşünüldüğünde durumun ciddiyeti daha da artmaktadır. Otuz hektarlık bir taşınmaz bile küçük ilçelerde önemli bir alana tekabül etmektedir. Bu nedenle bu miktar fazla olup, azaltılmasında isabet bulunmaktadır.

Miktar açısından getirilen bir diğer sınırlama ise ilçe yüzölçümü bakımındandır. Yabancı gerçek kişinin edindiği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu geçemez. Buna göre ilçelerin özel mülkiyete konu toplam alanları belirlenir ve yabancı gerçek kişilerin edindikleri taşınmaz mallar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplamı bu

miktarın yüzde onunu geçemez. Bir ilçede yabancıların sahip oldukları taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanının o ilçenin özel mülkiyete konu yüzölçümünün yüzde onuna ulaşması durumunda artık o ilçede yabancı gerçek kişiler taşınmaz mal ve bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hak edinemeyeceklerdir.

Miktar açısından sınırlama getiren son düzenleme 35. maddenin üçüncü fıkrasında Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkidir. Buna göre Bakanlar Kurulu yabancı gerçek kişilerin ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmelerini miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir⁴⁰⁵.

3.1.2.1.2.2.4 Yapısız Taşınmazlar İçin Bakanlığın Onayına Proje Sunmak

6302 sayılı Kanun'la kabul edilen yeniliklerden bir diğeri 35. maddenin dördüncü fıkrasında düzenlenen yabancı gerçek kişilerin, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorunda olmalarına ilişkin hükümdür. Kanımızca bu hükümle yabancı gerçek kişilerin geniş miktarda boş arazi satın almalarının önüne geçmek, bir denetim mekanizması oluşturmak bir başka deyişle, arazi stoğunu önlemek amaçlanmıştır. Boş arsa, bağ, bahçe, zeytinlik, tarla gibi yapısız taşınmaz satın alan yabancı gerçek kişiler satın aldıkları bu taşınmaz mallarla ilgili bir proje önermek ve bu projeyi ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. Projenin onaylanması hâlinde ilgili Bakanlık projenin süresinde tamamlanıp tamamlanmadığını araştıracaktır. Eğer yapısız taşınmaz satın alındıktan sonra süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmazsa veya proje, belirlenen süre içerisinde tamamlanmazsa, Maliye Bakanlığı tarafından yapısız taşınmazın malikine bir yılı geçmeyecek şekilde ek süre verilecek, bu süre içerisinde taşınmaz malı tasfiye etmesi talep edilecektir. Yabancı malik, tasfiyeyi gerçekleştirmediği takdirde tasfiye işlemi Maliye Bakanlığı tarafından yapılacak ve bedeli hak sahibine ödenecektir. Böylelikle söz konusu arazilerin boş kalmasını önlenmiş ve değerlendirilmesi sağlanmış olacaktır.

Bu düzenlemeye tarım arazileri açısından baktığımızda yabancıların boş bir tarım arazisi almaları ve bu arazide tarım yapmak istemeleri durumunda iki yıl içinde bu arazi üzerinde ne yapacaklarını, Kanun'un tabiriyle geliştireceği projeyi ilgili bakanlığa yani Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na sunmaları ve bu Bakanlıktan onay almaları gerekmektedir. İlgili Bakanlıkların neye göre onay verip neye göre reddedeceği konusunda bir açıklık bulunmamaktadır. Bu durumun daha açık ifadelerle belirlenmesi gerekmektedir. Ayrıca aklımıza gelen bir diğer husus da yabancıların kanunu dolanma yoluna gidip gitmeyecekleri noktasındadır. Yabancıların yapısız taşınmaz satın alması hâlinde iki yıl içinde

⁴⁰⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. (Üçüncü Bölüm - § 1 – II – A – 2 – b - bb).

bu taşınmazda geliştireceği projeyi ilgili bakanlığa sunması gerekmektedir. Peki, yabancı bu taşınmazı satın aldıktan 1 yıl 11 ay 29 gün sonra taşınmazı başka bir yabancıya sattığı takdirde ne olacaktır? Yine aynı şekilde satın alan yabancı da iki yıla çok az bir süre kala bu taşınmazı satması durumunda ne olacaktır? Bu durum eleştiriye açıktır ve bu konuda yabancılar, kanunu rahat bir şekilde dolanma yoluna gidebilirler. Kanaatimizce bu durumun kanun koyucu tarafından ayrıntılı bir şekilde tekrar düzenlenmesi gerekmektedir.

3.1.2.1.2.2.5 Edinim Amacına Uygun Kullanmak

6302 sayılı Kanun’la Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin son fıkrasında ise madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı olarak kullanılan taşınmaz malların durumu düzenlenmiştir. Maddede Tapu Kanunu’nun 35. maddesine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile 35. maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmaz mal ve sınırlı ayni hakların, Maliye Bakanlığı’nca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrileceği ve bu bedelin hak sahibine ödeneceği belirtilmiştir.

3.1.2.1.2.3 Değerlendirme

3 Mayıs 2012 tarihli ve 6302 sayılı Kanun ile yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerinde yeni bir sürece girilmiştir. En genel hatlarıyla belirtmek gerekirse, yeni düzenleme ile daha önceki düzenlemelerde var olan karşılıklılık ilkesi kaldırılmış, Bakanlar Kurulu’nun yetkileri genişletilmiş ve yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinebileceği miktar arttırılmıştır. Çalışmamızın bu kısmında 6302 sayılı Kanun’la yapılan değişiklik ve yenilikler çevresinde Kanun’un genel bir değerlendirilmesi yapılacaktır.

6302 sayılı Kanun’da kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülke vatandaşı olan yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri öngörülmüştür. Görüldüğü gibi, bu düzenlemede kanuni sınırlamalara uyulmak şartı muhafaza edilirken karşılıklılık, mütekabiliyet ya da aynı anlama gelen başka bir kavrama yer verilmemiştir. Kanun koyucu karşılıklılık ilkesi yerine Bakanlar Kurulu’na yetki tanıyarak belirleyeceği ülke vatandaşı olan yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal veya sınırlı ayni hak edinmelerine olanak sağlamıştır. Bakanlar Kurulu bu ülkeleri tespit ederken uluslararası ikili ilişkileri ve ülke menfaatlerini esas alacaktır.

Kanun koyucunun bu düzenlemesi karşısında tartışılması gereken ilk konu, karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının Anayasa'ya aykırı olup olmadığıdır. Konu ile ilgili farklı görüşler bulunmaktadır.

Bir görüşe göre, karşılıklılık ilkesi anayasal bir ilkedir bu nedenle kaldırılması Kanun'u Anayasa'ya aykırı kılabilir⁴⁰⁶.

Diğer bir görüşe göre ise Türkiye Cumhuriyeti'nde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusu ilk kez Lozan Barış Antlaşması'nda düzenlenmiş ve bu Antlaşma'da karşılıklılık ilkesi benimsenmiştir. Lozan Barış Antlaşması Türkiye Cumhuriyeti'ni kuran antlaşma olarak konunun temel sınırlarını çizmektedir. Bu nedenle Türkiye Cumhuriyeti'nde hiçbir hükümet kendisinin varlık sebebi olan bu Antlaşma'ya aykırı bir düzenleme yapmamalıdır⁴⁰⁷.

Kanaatimize göre karşılıklılık ilkesi milletlerarası eşitliği sağlayan ve Yabancılar Hukuku'nda yabancılara haklar tanınmasında benimsenen temel bir ilke olmakla birlikte Anayasal bir ilke değildir. Anayasa'nın *Yabancıların Durumu* başlığını taşıyan 16. maddesinde yabancıların temel hak ve hürriyetlerine yönelik sınırlamaların milletlerarası hukuka uygun olarak, kanunla mümkün olabileceği belirtilmekte, karşılıklılık ilkesinden bahsedilmemektedir. Nitekim ne Anayasa'nın yabancıların durumunu düzenleyen 16. ne mülkiyet hakkını düzenleyen 35. ne de Anayasa'nın diğer maddelerinde yabancıların taşınmaz mal edinmesinde karşılıklılığın aranacağına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmaktadır⁴⁰⁸. Eğer Anayasa koyucu karşılıklılık ilkesini aramış olsa dilekçe hakkını düzenleyen 74. maddede⁴⁰⁹ olduğu gibi bunu açıkça belirtirdi. Öte yandan Lozan Barış Antlaşması'nda karşılıklılık ilkesinin benimsenmiş olması kanun koyucuyu sonraki düzenlemelerde de bu ilkeyi muhafaza etmekle yükümlü kılmaz. Kaldı ki, yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusu Lozan Barış Antlaşması'nın bizatihi hükümleri içinde yer alan bir düzenleme değil, bu Antlaşmaya ek olarak imzalanan İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename'de yer alan bir düzenlemedir. Üstelik Türkiye, İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename'yi, 1930 yılında Sözleşme'nin 20. maddesine dayanarak feshetmiş ve Sözleşme bu tarihte yürürlükten kalkmıştır⁴¹⁰. Bu nedenle Lozan Barış Antlaşması'na bağlı bir Sözleşme ile benimsenmiş olan karşılıklılık ilkesinin kaldırılmış olması yapılan düzenlemeyi bu gerekçe ile hukuka aykırı hâle getirmez kanısındayız.

⁴⁰⁶ Gelgel (Mütekabiliyet), s. 407-408.

⁴⁰⁷ Boztosun Odman / Ekecik / Ünal / Aslan / Turgut / Karaca (Rapor), s. 10.

⁴⁰⁸ Yılmaz, Alper Çağrı: 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2013, C. XVII, S. 1-2, s. 1115.

⁴⁰⁹ "Vatandaşlar ve karşılıklılık esaslı gözetilmek kaydıyla Türkiye'de ikamet eden yabancılar kendileriyle veya kamu ile ilgili dilek ve şikâyetleri hakkında, yetkili makamlara ve Türkiye Büyük Millet Meclisine yazı ile başvurma hakkına sahiptir".

⁴¹⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm - § 1 – II – B – 1- a).

Bunun yanında, yabancılara haklar tanınmasında benimsenen esaslardan biri olan karşılıklılık ilkesini bir koşul olarak tercih etme yetkisi devletin siyasi organlarına tanınmış bir yetkidir. Nitekim Almanya, Fransa, İngiltere gibi gelişmiş Avrupa ülkelerinde yabancının taşınmaz mal edinmeleri konusunda vatandaş ile yabancı eşit tutulmuş, bu devletler yabancının taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık ilkesini yerine getirilmesi gereken bir koşul olarak görmemişlerdir. Zira karşılıklılık ilkesi özünde siyasi bir tercihi barındırır. Devletlerin siyasi tercihleri nedeniyle bireylerin temel hak ve özgürlüklerinden mahrum bırakılması ise kabul edilemez. Bu nedenle karşılıklılık ilkesinin vazgeçilmez bir ilke olmadığı ve yabancının taşınmaz mal edinmesinde mutlak koşul olarak değerlendirilmemesi gerektiği kanısındayız.

Bunun yanı sıra Bakanlar Kurulu'na 6302 sayılı Kanun'la verilen Türkiye'de taşınmaz mal edinme hakkına sahip olacak ülkeleri belirleme yetkisi, iyi uygulandığı takdirde işlevsel sonuçlar ortaya çıkabilir. Nitekim ülke menfaatleri bazen karşılıklılık gerçekleşmese bile bazı devlet vatandaşlarının taşınmaz mal edinmelerini gerektirmektedir. Bazı durumlarda ise karşılıklılık gerçekleşse bile bazı devlet vatandaşlarının taşınmaz mal edinmeleri ülke menfaatlerine aykırı olabilmektedir. Başka bir anlatımla yabancının Türkiye'de taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık koşulunun aranması halinde karşılıklılık koşulunu gerçekleştiren tüm devlet vatandaşlarına taşınmaz mal edinme olanağı tanımak her zaman arzu edilen bir durum değildir. Bu nedenle Bakanlar Kurulu'nun ülke menfaatlerini esas alarak belirleme yapması amaca daha çok hizmet eden bir uygulama olabilir. Ancak uygulamada Bakanlar Kurulu'nun dünyadaki dört devlet dışında (Küba, Kuzey Kore, Güney Kıbrıs ve Ermenistan) bütün devletlerini listeye aldığı görülmektedir. Böyle bir liste ise Bakanlar Kurulu'nun listeyi belirlerken gösterdiği titizlik konusunda şüphe uyandırmaktadır.

Bakanlar Kurulu'na verilen diğer yetki yabancı gerçek kişilerin kişi başına edinebilecekleri maksimum miktar olan otuz hektarı altmış hektara kadar arttırma konusundadır. Yeni düzenlemede yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanının kişi başına otuz hektarı geçmeyeceği düzenlenmiştir. Ancak Bakanlar Kurulu'na bu miktarı iki katına yani altmış hektara kadar arttırma yetkisi verilmiştir.

Kanun'la Bakanlar Kurulu'na geniş bir takdir hakkı tanıyan bir yetki daha verilmiştir ki kanımızca bu yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesine ve temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için ancak kanunla sınırlanacağına hükmeden Anayasa'nın 16. maddesine aykırı bir düzenlemedir. Nitekim Kanun'a göre Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke,

kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilecek, sınırlandırabilecek, kısmen veya tamamen durdurabilecek veya yasaklayabilecektir⁴¹¹.

Kanaatimizce 6302 sayılı Kanun’la Bakanlar Kurulu’na çok geniş yetkiler tanınmıştır. Hatta bu düzenleme ile yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda Bakanlar Kurulu tek yetkili makam haline getirilmiştir sonucuna dahi ulaşılabilir.

6302 sayılı Kanun’da dikkat çeken bir diğer yenilik de taşınmaz malın kullanım amacı bakımındandır. 2012 yılında 6302 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce yabancı gerçek kişiler ancak işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere taşınmaz mal edinebiliyorlardı. Bu düzenlemenin amacı, tarım arazilerinin yabancılarının mülkiyetine geçmesini önlemektir. Yeni düzenleme ile birlikte bu zorunluluk ortadan kalkmış yabancılar tarım alanlarında taşınmaz mal edinmelerinde herhangi bir engel kalmamıştır.

6302 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce, yabancı gerçek kişiler kısıtlamalara uymak koşuluyla sadece uygulama imar planı veya mevzii imar planı içerisinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmaz malları edinebilirlerdi. Değişiklik ile bu şart da ortadan kaldırılmıştır. Böylelikle yabancı gerçek kişiler uygulama imar planı sınırları içerisinde olmayan veya mevzii imar planı içerisinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilmeyen yerlerde taşınmaz mal edinebileceklerdir.

6302 sayılı Kanun’la, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri, stratejik bölgeler konusunda da uygulama değişikliğine gidilmiştir. Kanun değişikliği ile Milli Savunma Bakanlığı’na askeri yasak bölgeler, stratejik bölgeler ve askeri güvenlik bölgelerine ait koordinat değerlerini, İçişleri Bakanlığı’na ise özel güvenlik bölgelerine ait koordinat değerlerini bir yıl içinde, değişikliklerin ise bir ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilmesi ve Kanun’un yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra gönderilen bilgi ve belgelere göre tapu işlemlerinin yürütülmesi amaçlanmıştır. Kanımızca bu olumlu bir gelişmedir. Zira böylelikle yabancıların taşınmaz mal satın alma sürecinde yaşadıkları zaman kaybının önüne geçilebilecektir. Uygulamada özel güvenlik bölgelerinin sayılarının az ve bulundukları yerlerin de belli olması sebebiyle pek sorun yaşanmazken, askeri yasak bölgeler, stratejik bölgeler ve askeri güvenlik bölgeleri konusunda sıkıntılar yaşanmaktadır. Yabancıların satın almak istediği taşınmaz malın askeri yasak bölgede olup olmadığı ilgili ordu komutanlıklarından sorulmakta ve yanıtı beklenmektedir. Kuşkusuz bu durum zaman kaybına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra, zaman kaybına neden olan bir diğer husus da belli bir bölgede ilgili ordu komutanlıklarından alınan “olur” yanıtına rağmen aynı bölgede bir başka yabancıların daha taşınmaz mal edinmek istemesi hâlinde tekrar

⁴¹¹ Bu kavramlar ile Bakanlar Kurulu tarafından ne tür kısıtlamaların getirilebileceği konusunda bkz. (İkinci Bölüm - §1 – II – A – 2 – b - bb).

ordu komutanlığından görüş sorulmasıdır. Bunun nedeni ise komutanlığın sadece yer bakımından değil kişi bakımından da denetim yapmasıydı. Başka bir deyişle, komutanlık hem ilgili yerin askeri yasak bölge, stratejik bölge veya askeri güvenlik bölgesi sınırlarında olup olmadığını hem ilgili yabancının söz konusu yerde taşınmaz mal edinmesinde güvenlik açısından bir sakınca bulunup bulunmadığını incelemekteydi. Değişiklikle birlikte Türkiye’de taşınmaz mal edinmek isteyen yabancı bu süreci yaşamayacak, taşınmaz malı tapu kütüğüne daha hızlı bir şekilde tescil ettirebilecektir.

6302 sayılı Kanun, yabancıların miras yoluyla taşınmaz mal edinmeleri konusunda ayrıntılı hükümler içermemektedir. Daha önceki düzenlemede ölüme bağlı tasarruf-kanuni miras ayrımı yapılmış, karşılıklılık koşulunun gerçekleşmesi hâlinde kanuni miras yoluyla edinilen taşınmaz mallar hakkında işyeri veya mesken olmak, kanuni sınırlamalara uyulmak gibi şartların aranmayacağı, ölüme bağlı tasarruflarda ise bu kayıt ve sınırlamalara uyulacağı belirtilmişti⁴¹². Kanun koyucunun amacı, kişilerin ölüme bağlı tasarruf adı altında kanundaki sınırlamaları bertaraf etmelerini önlemektir. 6302 sayılı Kanunda ise kanuni miras-ölüme bağlı tasarruf ayrımı yapılmamış, hem kanuni mirasta hem ölüme bağlı tasarruflarda yabancıların aynı sınırlamalara tabi olacağı düzenlenmiştir⁴¹³.

3.1.2.2 Diğer Kanunlardaki Sınırlayıcı Hükümler

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda *kanuni sınırlamalara uyma* şartı geçmişten günümüze dek hep var olan bir koşul olmuştur. Nitekim 35. maddenin birinci fıkrası cümleye bu şekilde başlamaktadır. Kanuni sınırlamalar uyma ile kastedilen başta Tapu Kanunundaki sınırlamalar olmak üzere mevzuatta yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusundaki düzenlemelerdir. Kanuni sınırlamalar, yürürlükte olan kanunları içerdiği gibi Tapu Kanunu yürürlüğe girdikten sonra kabul edilmiş sınırlamaları da içerir. Mevzuatımızda bulunan ve yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmelerine yönelik hükümler içeren kanunlar, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Mukabele-i Bilmisil Kanunu sayılabilir. Bu kanunlara ve ilgili hükümlerine, çalışmamızın ikinci bölümünde yer verildiği için bu bölümde söz konusu kanunlara değinilmeyecektir.

⁴¹² Ayrıntılı bilgi için bkz. (Birinci Bölüm - § 4 – II - 6).

⁴¹³ Ayrıntılı bilgi için bkz. (Üçüncü Bölüm - § 4 – II).

3.2 Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri

3.2.1 Anayasal İlke

1982 Anayasası'nda mülkiyet hakkı konusunda yabancı ve vatandaş ayrımı yapılmadığı gibi gerçek ve tüzel kişiler bakımından da bir ayrıma gidilmemiştir. Anayasa'nın eşitlik ilkesini düzenleyen 10. maddesinde herkesin kanun önünde eşit olduğu, mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesinde ise herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda Anayasa'da herhangi bir kısıtlama bulunmamakta, aksine Anayasa bu hükümleri ile yabancı tüzel kişilerin mülkiyet hakkını güvence altına almaktadır. Ayrıca Anayasa'nın 16. maddesine göre yabancıların temel hak ve hürriyetlerinde herhangi bir sınırlama yapılacaksa bunun milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme hakkı konusunda bu hükme dayanılarak sınırlamalar yapılabilecektir.

3.2.2 Yasal Düzenleme

3.2.2.1 Tapu Kanunu

Tapu Kanunu'nda değişiklik yapan 6302 sayılı Kanun yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmelerine ilişkin önemli değişiklikler ve yenilikler kabul etmiş olmasına rağmen yabancı tüzel kişiler bakımından herhangi bir değişikliğe gidilmemiş, eski düzenleme aynen kabul edilmiştir. Çalışmanın bu kısmında pozitif düzenleme ışığında, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri, yabancı şirketler, yabancı dernek ve vakıflar başlıkları altında ele alınacaktır.

3.2.2.1.1 Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Mal Edinmeleri

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin ikinci fıkrasında göre *“yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin Kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.”* Görüldüğü gibi Kanun'da yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinebilecekleri kabul edilmiştir. Ancak bunun için bu tüzel kişilerin ticaret şirketi olması ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulması gerekmektedir. Bu ticaret şirketleri ancak, özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mal edinebilecektir. Bu düzenleme ile yabancı ticaret şirketleri, çalışmamızın devamında genel hatlarına yer vereceğimiz Turizmi Teşvik Kanunu, Petrol Piyasası Kanunu gibi özel kanunlara dayanarak taşınmaz mal edinebileceklerdir.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin üçüncü fıkrasına göre, Bakanlar Kurulu, yabancı gerçek kişiler gibi, yabancı ticaret şirketlerinin de taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmelerini ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak

belirleyebilme, sınırlandırabilme, kısmen veya tamamen durdurabilme veya yasaklayabilme yetkisine sahiptir. Bakanlar Kurulu'na verilen bu kısıtlama yetkisi hakkında yabancı gerçek kişiler bahsinde ayrıntılı açıklamalar yaptığımız için tekrara düşmemek adına ilgili bölüme gönderme yapmakla yetiniyoruz⁴¹⁴.

Ayrıca, yabancı gerçek kişiler gibi, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin de satın aldıkları yapısız taşınmazlarda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorunda oldukları da 35. maddenin dördüncü fıkrasında düzenlenmiştir⁴¹⁵. Buna göre, bu taşınmazlarda yapılacak projenin ilgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanması ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir. Onaylanan projenin süresi içerisinde gerçekleşip gerçekleşmediğinin de ilgili Bakanlıkça takip edileceği kabul edilmiştir.

3.2.2.1.2 Yabancı Dernek ve Vakıfların Taşınmaz Mal Edinmeleri

6302 sayılı Kanun, Tapu Kanunun 35. maddesinin ikinci fıkrasında yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketi dışındaki tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerini yasaklanmıştır Kanunun bu hükmünden, yabancı şirketler dışında kalan özel hukuk tüzel kişiliklerinin (örneğin, dernek ve vakıfların) taşınmaz mal edinmeyeceği sonucuna ulaşılabilir. Ancak böyle sonuç bizi kanun koyucunun eşitlik-genellik ilkesinden ayrıldığı ve sınırlama sistemine yaklaştığı görüşüne götürebilir. Zira eşitlik-genellik ilkesinde yabancılara haklar kural olarak tanınmakta, istisnai hallerde sınırlandırma yapılmaktadır; yapılacak sınırlandırmanın da milletlerarası hukuka uygun ve kanunla yapılması gerekmektedir. Oysa yabancı dernek ve vakıfların taşınmaz mal edinmelerinde, bu hakkın tamamen yasaklandığı kabul edilirse, bu halde artık kanun koyucunun sınırlama (tahdit) ilkesini benimsediği düşünülebilir. Zira yabancı dernek ve vakıflara kural olarak taşınmaz mal edinme hakkı tanınmamış, ancak istisnai hallerde bu hak tanınmaktadır. Nitekim Anayasanın 13. ve 16. maddeleri dikkate alındığında da böyle bir yorum yapılamayacağı sonucuna varılabilir. Anayasanın 13. maddesine göre temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak sınırlandırılabilir, hakların özünü ortadan kaldıracak sınırlamalar kabul edilemez. Anayasanın 16. maddesi de yabancılardan haklarının sınırlandırılabilirliğini düzenlemiştir. Bir hakkın tamamen yasaklanması Anayasanın bu hükümlerine aykırılık teşkil eder kanısındayız.

⁴¹⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm - § 1- II – B – 1 - b).

⁴¹⁵ Ayrıntılı bilgi için bkz. (İkinci Bölüm - § 1- II – B – 1 - d).

3.2.2.2 Turizmi Teşvik Kanunu

12 Mart 1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun birinci maddesine göre Kanun'un amacı, turizm sektörünü dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak tertip ve tedbirlerin alınmasını sağlamaktır. Kanun'un üçüncü maddesinin (e) fıkrasında⁴¹⁶, turizm işletmelerinin tanımı yapılmıştır. Buna göre turizm işletmeleri yabancı tüzel kişiler de olabilir. Kanun'un "*Taşınmaz Malların Turizm Amaçlı Kullanımı*" başlığını taşıyan 8. maddesinde bu işletmelere taşınmaz mal edinme hakkı tanınmaktadır. Kanun'un 8. maddesinin D fıkrasında⁴¹⁷ yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri ile ilgili hüküm yer almaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın tasarrufuna geçen taşınmazları, yabancı uyruklu tüzel kişilere tahsis etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili kılınmıştır. 8. maddenin E fıkrasında ise kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerinde taşınmaz mal iktisabı konusunda Tapu Kanunu'nda yer alan sınırlamaların Bakanlar Kurulu kararı uygulanmayabileceği düzenlenmiştir⁴¹⁸. Buna göre yabancı tüzel kişiler Bakanlar Kurulu tarafından Turizm'i Teşvik Kanunu kapsamında Tapu Kanunu'nda yer alan tüm kısıtlamalardan istisna tutularak taşınmaz mal edinebileceklerdir. Turizmi Teşvik Kanunu'nda sadece yabancı tüzel kişilerden bahsedilmiştir. Bu kişilerin kapsamı konusunda bir açıklık bulunmamaktadır. Turizmi Teşvik Kanunu ve Tapu Kanunu'nu birlikte değerlendirdiğimizde yabancı dernek ve vakıflara taşınmaz mal edinme hakkı verilmediğinden sadece yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri olabileceği sonucuna ulaşılabılır.

3.2.2.3 Petrol Piyasası Kanunu

4 Aralık 2003 tarihli ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu'nun birinci maddesine göre kanunun amacı, petrol piyasası faaliyetlerinin şeffaf, eşitlikçi ve istikrarlı bir biçimde sürdürülmesini sağlamaktır. Kanun'da yabancı tüzel kişilerin faaliyetine ilişkin açık bir düzenleme bulunmamakla birlikte üçüncü maddede yabancı devletler mevzuatına göre

⁴¹⁶ "Turizm İşletmeleri: Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet gösteren ticari işletmeleri ifade eder".

⁴¹⁷ "Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazları (C) fıkrası uyarınca tespit edilmiş olan şartlarla Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Bakanlık yetkilidir. Bu taşınmazlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi ve bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Bakanlığın uygun görüşü üzerine, Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla ve bu Bakanlık tarafından yapılır".

⁴¹⁸ Yabancı Uyruklu Kişilerin Turizm Bölge Alan ve Merkezlerinde Taşınmaz Mal İktisaplarında Uygulanacak Esaslar Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı'nın (RG:13.5.1983-18046) birinci maddesine göre; yabancı uyruklu kişilerin turizm bölge, alan ve merkezlerinde 12.3.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. maddesinin E fıkrası uyarınca taşınmaz mal iktisaplarına ilişkin talepleri Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşarı'nın başkanlığında Genelkurmay Başkanlığı, İçişleri Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcilerinden oluşan kurulca yapılacak inceleme ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca karara bağlanır.

sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişilerinin Türk parasının kıymetini koruma mevzuat çerçevesinde Türkiye'deki faaliyetleri bakımından Türkiye'de yerleşik sayılacaklarına dair bir hüküm bulunmaktadır. Bu hükümden yabancı devlet mevzuatına göre kurulan ticaret şirketlerinin petrol piyasasında faaliyette bulunmalarına izin verildiği sonucu çıkarılabilir.

Kanun'un *mülkiyet, kamulaştırma ve özel tedbirler* başlıklı 11. maddesinde ise Kanun kapsamındaki tesisler için gerekli arazi arsa ve binalara ilişkin hak veya mülkiyet edinimlerinin öncelikle anlaşma yoluyla yapılmasının esas olduğu belirtilmiştir. Ancak Kanun'da öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde kamulaştırma yoluna da gidilebilecektir. Kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti Hazineye ait olacak, kullanma hakkı ise kamulaştırma bedelini ödeyen lisans sahibine aittir ve bu durum tapu kütüğüne şerh edilecektir. Sonuç olarak, Kanun'a göre petrol alanında faaliyette bulunabilecek olan yabancı tüzel kişiler taşınmaz malların kullanım hakkına sahip olacaklardır.

3.2.2.4 Özel Öğretim Kurumları Kanunu

8 Şubat 2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunun 5. maddesine göre yabancı okulların Bakanlar Kurulu'nun izni ile yeni arazi edinebileceğini ve kapasitelerini en fazla beş misline kadar artıracabileceğini düzenlenmiştir. Bu okullar, üzerinde kuruldukları arazilerin genişletilmemesi koşuluyla Milli Eğitim Bakanlığı'nın izni ile mevcut arazi üzerindeki bina ve donanım kapasitelerini en çok bir mislini geçmemek üzere artıracabilecek veya yenileyebilecek veya ihtiyaç hâlinde valiliğin izni ile tadilat yapabileceklerdir. Bunların dışında, yabancı okullar binaları genişletemez ve mevcut binalarının yerine kaim olmak üzere yeniden binalar inşa edemez. Bu amaçla herhangi bir mülk edinilemez veya kiralanamaz. Yabancı okulların taşınmaz malları, kurucularının veya yetkililerinin önerisi ile Milli Eğitim Bakanlığı'na ya da kuruluş amaçları eğitim vermek olan Türk Medenî Kanunu'na göre kurulan vakıflara Bakanlar Kurulu'nun izni ile devredilebilir. Devredilen bu kurumların yönetim, eğitim-öğretim özellikleri dikkate alınarak korunması yararlı görülenler Milli Eğitim Bakanlığı tarafından tespit edilir.

3.2.2.5 Türk Petrol Kanunu

30 Mayıs 2013 tarihli ve 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu, 7 Mart 1954 tarihli ve 6326 sayılı Petrol Kanunu'nu yürürlükten kaldırmıştır. Mülga Petrol Kanunu'nun altıncı maddesinde yabancı tüzel kişilere petrol hakkı verilebileceği düzenlendikten sonra 87. maddede petrol hakkı sahibinin özel mülkiyet konusu arazi sahibi ile anlaşmak suretiyle taşınmaz mülkiyetini iktisap edebileceği düzenlenmişti.

2013 yılında yürürlüğe giren Türk Petrol Kanunu'nun 22. maddesinde yabancı tüzel kişilere Kanun'daki esaslara uygun olmak koşuluyla araştırma izni, arama ruhsatı ve işletme ruhsatı verilebileceği düzenlenmiştir. Kanun'un 10. maddesinde ise petrol hakkı sahibinin çalışmalarını sürdürebilmesi için gerekli olan arazinin kullanma hakkını kazanabileceği düzenlenmiştir. Buna göre; *“petrol hakkı sahibi; arama veya işletme ruhsatında veya civarında petrol işlemi için gerekli arazinin kullanma hakkını, arazi özel mülkiyet konusu ise anlaşma, anlaşmazlık durumunda kamulaştırma yoluyla, arazi Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında ise Maliye Bakanlığından bedeli karşılığında kiralamak, irtifak hakkı tesis etmek veya kullanma izni almak ve ruhsatına kaydedilmek suretiyle elde edebilir.”* Buna hükümle, petrol hakkı sahibi yabancı tüzel kişiler de bu madde hükmüne göre faaliyetleri için gerekli olan araziler üzerinde kullanma hakkı edinebileceklerdir.

3.3 Yabancıların Taşınmaz Mal Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri

3.3.1 Anayasal İlke

1982 Anayasası'nda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınırlı ayni hak edinmelerine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak daha önce de belirtildiği gibi Anayasa'da vatandaş ve yabancı ayrımı yapılmadan herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu düzenlenmiştir. Bu nedenle Anayasa ile mülkiyet hakkı güvence altına alınan yabancı gerçek ve tüzel kişilerin evleviyetle sınırlı ayni haklara da sahip oldukları sonucuna ulaşabiliriz. Aynı şekilde temel hak ve hürriyetlerin milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceğini düzenleyen Anayasa'nın 16. maddesine göre, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal üzerinde sınırlı ayni hak tesis etmelerine kanun ile sınırlamalar getirilebilecektir.

3.3.2 Yasal Düzenleme

Tapu Kanunu'nda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet hakkı edinmeleri ile sınırlı ayni hak edinmeleri aynı hükümlere tabi tutulmuştur. Başka bir deyişle, yabancı gerçek kişiler tıpkı taşınmaz mülkiyetinde olduğu gibi kanuni sınırlamalara uymak ve Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülke vatandaşı olmak koşuluyla Türkiye'de sınırlı ayni hak edinebilecekler, yabancı tüzel kişiler de tıpkı taşınmaz mülkiyeti edindikleri gibi özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilecektir. Öte yandan, Bakanlar Kurulu'nun yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda var olan kısıtlama yetkisi sınırlı ayni haklar bakımından da geçerlidir. Bir başka anlatımla Bakanlar Kurulu yabancı gerçek ve tüzel kişilerin sınırlı ayni hak edinimlerini ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilecek,

sınırlandırabilecek kısmen veya tamamen durdurabilecek veya yasaklayabilecektir⁴¹⁹. Ayrıca 35. maddenin son fıkrasında, 35. madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı olarak kullanılan ve 35. maddenin birinci fıkrasında yer alan sınırlamalara aykırı olarak miras yoluyla edinilen sınırlı ayni hakların Maliye Bakanlığı tarafından bir yıldan fazla olmamak koşuluyla verilecek süre içerisinde söz konusu sınırlı ayni hak sahiplerinin bu haklarını tasfiye etmeleri gerektiği vurgulanmıştır. Son olarak; Kanun'da yer alan açık ifade nedeniyle yabancı dernek ve vakıflar lehine sınırlı ayni hak tesis edilemeyecektir.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinmeleri ile mülkiyet hakkı edinmeleri arasında büyük oranda paralellik olduğu söylenebilirse de, bu durum tüm sınırlı ayni hak çeşitleri için geçerli değildir. Örneğin yabancıların taşınmazlar üzerinde rehin hakkına sahip olması ile mülkiyet hakkına sahip olması aynı hükümlere tabi değildir. Bu nedenle, yabancıların taşınmaz mal üzerinde sınırlı ayni hak edinmeleri konusunu bu hakların mahiyeti dikkate alınarak türlerine göre ele almak yerinde olacaktır.

Bu nedenle çalışmanın bu bölümünde sınırlı ayni hak türlerine göre yabancı gerçek ve tüzel kişilerin bu hakları edinip edinemeyecekleri tespit edilmeye çalışılacaktır.

3.3.2.1 İrtifak Hakkı

İrtifak hakkı, hak sahibine eşyayı kullanma, eşyadan yararlanma veya eşyayı hem kullanma hem eşyadan yararlanma yetkisi veren haktır⁴²⁰. Sınırlı ayni hakların içinde önemli bir yere sahip olan irtifak hakları çok çeşitli amaçlar için kullanılabilirler. İrtifak hakları, sahibine çoğu zaman başkasına ait eşya genellikle de taşınmaz mal üzerinde doğrudan doğruya fakat sınırlı bir şekilde yararlanma yetkisi verir⁴²¹.

Kullanma yetkisi veren irtifak haklarında, irtifak hakkı sahibi, eşyayı zilyetliğinde bulundurabilir ve onun üzerinde bazı maddi eylemlerde bulunabilir bununla birlikte, malikin buna katlanması gerekir. Bu tür irtifak haklarına olumlu irtifak hakkı denir. Olumlu irtifaklara oturma hakkı ve geçit hakkı örnek verilebilir. Öte yandan irtifak hakkının içeriği malikin kendi eşyasını belirli bir şekilde kullanmaktan kaçınmasını öngörüyorsa bu tür irtifak haklarına olumsuz irtifak hakkı denir. Olumsuz irtifak haklarına örnek olarak manzara irtifakı verilebilir⁴²². Hem olumlu hem olumsuz irtifakta, yüklü eşyanın malikine düşen yükümlülük olumsuz niteliktedir. Olumlu irtifakta malik kendisine ait eşyanın irtifak hakkı sahibi

⁴¹⁹ Bu sınırlamalar konusunda ayrıntılı bilgi için bkz.: (Üçüncü Bölüm - § 1- II – A – 2 - b - bb).

⁴²⁰ **Ayan, Mehmet:** Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili, B. 6, Konya 2012, s. 24 (Zilyetlik).

⁴²¹ **Ünal / Başpınar,** s. 100.

⁴²² **Akipek / Akıntürk,** s. 622.

tarafından kullanılmasına katlanmak zorundayken, olumsuz irtifakta malik kendisine tanınan yetkileri kullanmaktan kaçınmak zorundadır⁴²³.

Hem kullanma hem yararlanma yetkisi veren irtifak hakları ise, hak sahibine eşyayı zilyetliğinde bulundurma, üzerinde maddi fiiller yapma ve eşyanın semerelerinden yararlanma, ürünlere sahip olma yetkilerini verir. İntifa hakkı bu tür irtifak haklarına örnek olup, mülkiyet hakkından sonra, malikine en geniş yetkileri veren irtifak hakkıdır⁴²⁴.

İrtifak haklarını taşınmaza bağlı irtifak hakları ve kişiye bağlı irtifak hakları şeklinde ikiye ayrabiliriz.

3.3.2.1.1 Taşınmaza Bağlı İrtifak Hakkı

Medeni Kanun'un 779. maddesine göre, taşınmaza bağlı irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yüküdür. Yüklü taşınmazın maliki, taşınmaz lehine irtifak hakkının kurulması ile birlikte mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur olur.

İrtifakın bu türünde iki tane taşınmaz söz konusudur. Üzerine külfet yüklenen taşınmaza yükümlü taşınmaz, bu külfetten yararlanan taşınmaza da yararlanan taşınmaz denir⁴²⁵. Taşınmaz lehine kurulan irtifak haklarında bu hakların sahibi ve borçlusu, taşınmazlara malik olan kişilerdir. Taşınmazlar el değiştirdikçe hak sahibi ve borçlu durumunda olan kişiler de yer değiştirir. Başka bir ifadeyle, yükümlü taşınmaza kim malikse irtifak hakkının getirdiği külfete de o katlanır. Yararlanan taşınmaza kim malikse, irtifak hakkından o kişi yararlanır⁴²⁶.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaza bağlı irtifak hakkı sahibi olabilmeleri için maliki oldukları bir taşınmazın bulunması gerekir. Dolayısıyla mevzuatımıza göre taşınmaz edinme hakkı bulunmayan yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaza bağlı irtifak hakkı sahibi olmaları mümkün değildir⁴²⁷.

3.3.2.1.2 Kişiye Bağlı İrtifak Hakkı

Kişiye bağlı irtifaklar bir kişi lehine kurulan ve lehine kuruldukları kişi ile var olan haklardır⁴²⁸. Kişiye bağlı irtifaklarda hak sahibi belirli bir kişi olup, bu haklarda önemli olan hak sahibinin kişiliğidir. Bu yüzden de bu irtifak hakları hukuki işlemlerle başkalarına devredilemezler, miras yoluyla mirasçılara geçmezler. Kişiye bağlı irtifak hakları hak

⁴²³ Ünal / Başpınar, s. 100.

⁴²⁴ Akipek / Akıntürk, s. 622.

⁴²⁵ Oğuzman / Seliçi / Özdemir, s. 612. Ertaş, s. 487; Akipek / Akıntürk, s. 648

⁴²⁶ Ertaş, s. 487; Sirmen, s. 563.

⁴²⁷ Sargın (Taşınmaz), s. 99.

⁴²⁸ Oğuzman / Seliçi / Özdemir, s. 638.

sahibine sıkı sıkıya bağlı olup olmamalarına göre üçe ayrılırlar⁴²⁹. Bunlar ise devredilemeyen kişiye bağlı irtifak hakları, devredilebilen kişiye bağlı irtifak hakları ve karışık irtifak haklarıdır.

3.3.2.1.2.1 Devredilemeyen Kişiye Bağlı İrtifak Hakkı

3.3.2.1.2.1.1 İntifa Hakkı

Medeni Kanun'un 794. maddesine göre, intifa hakkı, taşınır-taşınmaz mal, hak veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilen ve sahibine konusu üzerinde kullanma ve yararlanma yetkisi veren bir haktır. İntifa hakkı, devredilemeyen kişiye bağlı irtifak hakkı olduğu için hukuki işlemlerle bir başkasına devredilemez, miras yoluyla başkalarına geçemez. Kanun'un 803. maddesi uyarınca, intifa hakkı sahibi hakkın konusu malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma yararlanma yetkisine sahiptir. Bu yüzden intifa hakkı irtifak hakları içinde sahibine en geniş yetkileri veren ve mülkiyet hakkına en yakın sınırlı aynı haktır.

Taşınmaz mal üzerinde bir kişi lehine intifa hakkı tesis edilmişse o kişi kullanma ve yararlanma yetkisine sahiptir; fakat tasarruf yetkisine sahip değildir. İntifa hakkı sahibi malın özüne zarar verebilecek hareketlerden kaçınmalıdır⁴³⁰. Nitekim Kanun'un 817. maddesine göre, intifa hakkı sahibi, intifa konusu taşınmazın ekonomik özgülenme amacını malike zarar verecek şekilde değiştiremez; özellikle taşınmaz malı yeni bir şekle dönüştüremez, önemli bir değişiklik yapamaz.

İntifa hakkı hak sahibine mülkiyet hakkına yakın yetkiler tanır. Dolayısıyla taşınmaz mal üzerinde intifa hakkı kurulması demek o kişinin o taşınmaz malın birkaç istisna dışında maliki gibi olması anlamını taşımaktadır. Bu nedenle, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme haklarının bulunması hâlinde taşınmazlar üzerinde intifa hakkı sahibi olabilmelerinin kabulü gerekmektedir⁴³¹.

3.3.2.1.2.1.2 Oturma Hakkı

Medeni Kanun'un 823. maddesine göre, oturma hakkı, hak sahibine bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren, başkasına devredilemeyen ve mirasçılara geçmeyen bir haktır.

Kanun'un 824. maddesi uyarınca oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgü olduğu açıkça belirtilmediği sürece bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkı ile birlikte

⁴²⁹ Akipek / Akıntürk, s. 671.

⁴³⁰ Sirmen, s. 581.

⁴³¹ Doktrindeki bir görüşe göre; Türk hukukunda yabancıya intifa hakkının tanınmayacağı veya sınırlandırılacağı yönünde genel nitelikli bir hukuk kuralı bulunmaması nedeniyle yabancıların taşınmaz mal edinme hakkının bulunmadığı hallerde de yabancı gerçek kişilerin taşınmazlar üzerinde intifa hakkı tesis edebilmelerinin pozitif hukukumuzun bir gereğidir: Sargın (Taşınmaz), s. 101.

oturabilir. Binanın bir bölümü üzerinde oturma hakkına sahip olan kimse, ortaklaşa kullanmaya özgülenen yerlerden de yararlanabilir.

Oturma hakkının özünde bir kimsenin kişiliği ve kişisel ihtiyaçları bulunmaktadır. Bu yüzden sadece o kişinin söz konusu ihtiyaçlarını gidermek üzere onun lehine kurulabilen bir irtifak hakkıdır. İntifa hakkı gibi başkalarına devredilemez, mirasçılara geçmez. Dahası oturma hakkı kişiye sıkı surette bağlı bir hak olduğundan, intifa hakkından farklı olarak oturma hakkının kullanılması dahi başkasına devredilemez⁴³².

Oturma hakkı mahiyeti itibariyle o taşınmazda oturmak, ikamet etmek yetkisi verdiği için taşınmaz üzerinde bir ayni hakkın vücut bulmasına sebep göstermez. Dolayısıyla yabancı gerçek kişiler oturma hakkından yararlanabilmelidir⁴³³. Ancak Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'na göre yabancıların girmesinin, oturmasının yasak olduğu bölgelerde bu hak tesis edilemez. Örneğin daha önce belirttiğimiz gibi Kanun'un 7. maddesine göre, birinci derece kara askeri yasak bölgelerine yabancıların geçici olarak girmeleri ve oturmaları Genelkurmay Başkanlığı'nın iznine bağlıdır. İkinci derece askeri yasak bölgelere ise yabancılar izin almadan geçici dahi olsa giremezler, oturamazlar, çalışamazlar ve taşınmaz mal kiralayamazlar. Dolayısıyla yabancıların oturmalarına izin verilmeyen askeri yasak bölgelerde gerçek ve tüzel kişiler oturma hakkından yararlanamaz⁴³⁴.

3.3.2.1.2.2 Devredilebilen Kişiye Bağlı İrtifak Hakkı

Devredilebilen kişiye bağlı irtifak hakları hak sahibinin kişiliğinden ayrılabilir niteliktedir. Dolayısıyla bu haklar hukuki işlemlerle başkalarına devredilebilir veya mirasçılara geçebilirler. Ancak bu haklar, taraflarca sözleşmede öngörülmek koşulu ile devredilemeyen kişiye bağlı irtifak haline sokulabilirler⁴³⁵.

Devredilebilen başlıca kişiye bağlı irtifak hakları; üst hakkı ve kaynak hakkıdır.

3.3.2.1.2.2.1 Üst Hakkı

Medeni Kanun'un 826. maddesine göre, üst hakkı, üçüncü bir kişi lehine, taşınmaz maliki tarafından bir arazinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Üst hakkı devredilebilen ve mirasçılara geçebilen bir irtifak hakkıdır.

Üst hakkı, sahibine iki temel hak vermektedir. Bunlar; başkasının arsası üzerine bina inşa etmek ve yapılmış bir binanın mülkiyetine sahip olmaktır⁴³⁶.

⁴³² Akipek / Akıntürk, s. 697.

⁴³³ Obut, s. 86.

⁴³⁴ Sargın (Taşınmaz), s. 102.

⁴³⁵ Akipek / Akıntürk, 672.

⁴³⁶ Ertaş, s. 506.

Üst hakkı devletin konut politikasının uygulanması bakımından önemli bir işleve sahiptir⁴³⁷. Üst hakkının kişiler ve kooperatifler lehine kurulması ile birlikte özellikle belediyeler ve köyler kendilerine ait arazileri ellerinden çıkarmadan sosyal ve sağlıklı konutlar yapabilmektedir⁴³⁸.

Kanun'un 826. maddesi uyarınca üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.

Üst hakkı, sahibine inşaat üzerinde mülkiyet hakkı sağlamaktadır. Dolayısıyla lehine üst hakkı tesis edilecek yabancı gerçek ve tüzel kişilerin genel hükümlere göre taşınmaz mal edinmelerinin mümkün olması gerekmektedir. Bu nedenle eğer yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri mümkün değilse bunların lehine üst hakkı da tesis edilemez⁴³⁹.

3.3.2.1.2.2 Kaynak Hakkı

Medeni Kanun'un 837. maddesine göre, kaynak hakkı, hak sahibine başkasının arazisinin üzerinde bulunan kaynaktan su almak ve suyu akıtmak yetkisi vermektedir. Bir arazi üzerinde kaynak hakkının kurulması ile birlikte arazinin maliki suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü hale gelir. Kaynak hakkı kural olarak devredilebilir ve mirasçılara geçebilir niteliktedir.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kaynak hakkına sahip olup olamayacakları kaynak hakkının bir taşınmaz lehine mi yoksa kişiye bağlı olarak mı kurulduğuna göre belirlenebilir. Nitekim kaynak hakkı bir taşınmaz lehine kurulacaksa yabancı gerçek veya tüzel kişinin bir taşınmazı bulunmalıdır. Dolayısıyla taşınmaz mal edinme hakkı bulunmayan yabancı gerçek veya tüzel kişi lehine taşınmaza bağlı kaynak hakkı tesis edilemeyecektir. Ancak kaynak hakkı kişiye bağlı kuruluyorsa yabancı gerçek ve tüzel kişilerin bir taşınmazın maliki olmaları gerekmeyeceğinden bu kişiler lehine kaynak hakkı tesis edilebilecektir⁴⁴⁰.

3.3.2.1.2.3 Karışık İrtifak Hakları

Karışık kişiye bağlı irtifak hakları, hak sahibine taşınmazdan sınırlı olarak yararlanma yetkisi verir ve bu yönüyle taşınmaz lehine kurulan irtifak haklarına benzer. Ancak karışık

⁴³⁷ Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de yatırım yapabilmeleri için mutlaka taşınmazın mülkiyet hakkına sahip olmasına gerek olmadığına, hukuk sistemimizde bu ihtiyacı karşılayacak nitelikte sınırlı aynı haklar bulunduğu, örneğin üst hakkının bunlardan biri olduğuna dair görüş için bkz.: **Boztosun Odman / Ekecik / Ünal / Aslan / Turgut / Karaca (Rapor)**, s. 7.

⁴³⁸ **Akipek / Akıntürk**, 703.

⁴³⁹ **Sargın (Taşınmaz)**, s. 103-104.

⁴⁴⁰ **Sargın (Taşınmaz)**, s. 105.

kişiyeye bağılı irtifak haklarında hak sahibi belirli bir kişidir. Bu yönüyle taşınmaz lehine kurulan irtifak haklarından ayrılır⁴⁴¹.

Medeni Kanun bu hakları *diğer irtifak hakları* olarak isimlendirmiştir. Medeni Kanun'un 838. maddesinde taşınmaz üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları kurulabileceğı ve bunların diğer irtifak hakları grubuna gireceğı düzenlenmiştir.

Kanun'un 838. maddesine göre bu haklar aksi kararlaştırılmadıkça başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirlenir. Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler lehine taşınmaz mal üzerinde karışık irtifak haklarının kurulmasında bir mahsur yoktur. Ayrıca hakkın kurulması için yararlanan bir taşınmaz mala gerek olmadığından, yabancı gerçek ve tüzel kişinin bir taşınmaz mala malik olmaları da şart değildir⁴⁴².

3.3.2.2 Rehin Hakkı

Rehin, hak sahibinin bir alacağını teminat altına alan ve alacağın tahsil edilememesi durumunda, alacaklıya rehin konusu eşyayı yetkili organ vasıtasıyla sattırmak ve elde edilen paradan alacağını karşılamak yetkisi veren bir sınırlı aynı haktır⁴⁴³.

Rehin hakkı fer'i bir haktır. Rehin hakkının varlığı, teminat altına aldığı alacağın varlığına bağılıdır. Rehin hakkını, Türk Medeni Kanunu taşınmaz rehni ve taşınır rehni olmak üzere iki ana bölümde düzenlemiştir. Taşınmaz rehni Kanun'da ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olmak üzere üç şekilde düzenlenmiştir. Bunlar dışında taşınmaz rehni kurulamaz. Taşınır rehni ise teslim şartlı rehin, hayvan rehni, hapis hakkı gibi çeşitleri mevcuttur⁴⁴⁴.

Rehin hakkı bakımından konumuz açısından önem arz eden husus taşınmaz rehnidir. Taşınmaz rehni hak sahibine taşınmaz malın değerinden alacağını elde etme yetkisi verilmektedir. Borçlunun borcunu ödememesi durumunda taşınmaz malın mülkiyeti alacaklıya geçmemekte, alacaklı sadece taşınmazı satıp parasını alma hakkına sahip olmaktadır. Dolayısıyla rehin hakkının özü itibarıyla bu hakkın yabancılar lehine bir taşınmaz üzerinde kurulmasının herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır. Bu nedenle, yabancı gerçek ve tüzel kişiler sınırlamalara tabi tutulmadan Türkiye'de bulunan bir taşınmaz üzerinde rehin

⁴⁴¹ Oğuzman / Seliçi / Özdemir, s. 679; Akipek / Akıntürk, 672.

⁴⁴² Sargın (Taşınmaz), s. 106.

⁴⁴³ Ayan (Zilyetlik), s. 25.

⁴⁴⁴ Ünal / Başpınar, s. 102; Erman, s. 161; Ayan (Zilyetlik), s. 26.

hakkına sahip olabilmelidir. Benzer şekilde yabancıların mülkiyetinde olan taşınmaz mal üzerine rehin hakkı tesis edilmesine de bir engel bulunmamaktadır.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin ikinci fıkrasına göre yabancı gerçek kişilerle yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan kayıt ve sınırlamalardan hiçbirisi uygulanmayacaktır. Bir başka deyişle, Kanun'daki bu hüküm gereğince, kanuni sınırlamalara uymak, otuz hektarı geçmemek, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olmak gibi bu maddede sayılan şartlara bakılmadan yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin lehine taşınmaz rehni tesis edilebilecektir.

3.3.2.3 Taşınmaz Yükü

Medeni Kanun'un 839. maddesinde taşınmaz yükü, bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılan bir sınırlı ayni hak olarak tanımlanmıştır. Kanun'un 848. maddesine göre, taşınmaz yükünde bir hak sahibi, bir de taşınmaz maliki vardır. Hak sahibi, taşınmaz malikinden taşınmazından elde edeceği semerelerle kendisine bazı edimlerde bulunulmasını isteme hakkına sahiptir. Bu edimler yerine getirilmediği takdirde hak sahibi taşınmazı paraya çevirterek kıymetinden alacağını elde edebilir. Taşınmaz malikinin edimleri, yapma ya da verme borcu içeren olumlu edimlerdir. Olumsuz edimler taşınmaz yükünün konusunu oluşturamaz⁴⁴⁵.

Taşınmaz yükü bir yönüyle alacak hakkı niteliğinde iken diğer bir yönüyle de ayni hak niteliğindedir. Örneğin, bir üzüm bağı sahibinin elde ettiği üzümleri düzenli olarak bir şarap fabrikası sahibine teslim etmeyi taahhüt etmesi hâlinde eğer bu yükümlülük üzüm bağının değeriyle teminat altına alınırsa burada bir taşınmaz yükü oluşur. Üzümlerin teslimi bir alacak hakkı niteliğinde iken, bu alacak hakkın üzüm bağının değeri ile teminat altına alınması ayni hak niteliği taşımaktadır⁴⁴⁶.

Yabancı gerçek ve tüzel kişiler lehine taşınmaz yükü tesis edilip edilemeyeceği meselesinde ise taşınmaz yükünün kişi ya da taşınmaz lehine kurulmasına göre bir ayrıma gidilecektir⁴⁴⁷. Taşınmaz yükü belirli bir kişi lehine kurulacaksa yabancı gerçek ve tüzel kişiler açısından bu durum bir engel teşkil etmeyecektir. Ancak taşınmaz yükünde yararlanan bir taşınmaz mala ihtiyaç duyuluyorsa, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin bir taşınmaz mala

⁴⁴⁵ Akipek / Akıntürk, s. 721; Ayan (Zilyetlik), s. 25.

⁴⁴⁶ Ayan (Zilyetlik), s. 25.

⁴⁴⁷ Sargın (Taşınmaz), s. 108.

malik olmaları gerekmektedir. Bu durumda Türkiye’de taşınmaz edinmesi mümkün olmayan gerçek ve tüzel kişiler lehine taşınmaz yükü tesis edilemeyecektir⁴⁴⁸.

3.4 Yabancıların Miras Yoluyla Taşınmaz Mal Edinmeleri

3.4.1 Anayasal İlke

Anayasa’nın 35. maddesinde, herkesin miras hakkına sahip olduğu kabul edilmiş, bu hak vatandaş ve yabancılar bakımından güvence altına alınmıştır. . Maddenin devamında miras hakkının ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği de belirtilmiştir. Anayasa’nın 16. maddesinde ise, yabancıların temel hak ve hürriyetlerine ilişkin sınırlamaların milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla yapılması gerektiği düzenlenmiştir. Miras hakkı temel hak ve hürriyetlerdendir, dolayısıyla yabancıların miras hakkı ancak kanunla sınırlanabilir. Bu nedenle yabancıların Türkiye’de miras yoluyla taşınmaz mal edinebileceklerine kuşku yoktur.

3.4.2 Yasal Düzenleme

Yabancıların miras yoluyla taşınmaz mal edinmeleri Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin son fıkrasında düzenlenmiştir. 6302 sayılı Kanun yabancıların miras yoluyla taşınmaz mal edinmeleri konusunda ayrıntılı hükümler içermemektedir. Hatta yabancıların miras yoluyla taşınmaz mal edinmelerini düzenleyen bir hüküm dahi bulunmamaktadır. Kanun’un 35. maddesinin son fıkrasında genel olarak kanunda yer alan hükümlere aykırı olarak edinilen veya kullanılan taşınmaz mallar ve sınırlı ayni hakların tasfiye edileceğine ilişkin bir hüküm yer almaktadır. Bu hükümde “*bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar*” ifadesi kullanılarak, Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin birinci fıkrasında yer alan sınırlamalara uygun olmaması halinde miras kalan bu taşınmaz malların tasfiye edileceği belirtilmiştir. Bu ifadeden yabancıların 35. maddenin birinci fıkrasındaki sınırlamalara uymak koşuluyla miras yoluyla taşınmaz mal edinebilecekleri sonucuna ulaşılabilir.

Sonuç olarak, 6302 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeye göre yabancıların miras yoluyla Türkiye’de taşınmaz mal edinebilmeleri için; kanuni sınırlamalara uymak, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olmak, edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu geçmemek, kişi başına ülke genelinde otuz hektar geçmemek şartlarının birlikte gerçekleşmesi gerekir. Söz konusu sınırlamalar miras hakkına ilişkin olmayıp yabancı gerçek kişinin taşınmaz malın mülkiyetini iktisap etmesiyle ilgilidir. Zira

⁴⁴⁸ Sargın (Taşınmaz), s. 109.

yabancı Kanun'daki kısıtlamalara rağmen miras hakkına sahiptir ancak miras konusu taşınmaz malın mülkiyetini değil ama bedelini talep edebilecektir.

6302 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemede kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruf arasında bir ayırım yapılmamıştır. Kanun'da sadece miras yoluyla edinilen taşınmazlar ifadesi kullanılmış ve kanuni miras ile ölüme bağlı tasarruf aynı koşullara tabi tutulmuştur.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin altıncı fıkrasında *“bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar.”* ifadesi nedeniyle 35. maddenin üçüncü fıkrasında yer alan sınırlamalar yabancı mirasçılar hakkında uygulanmayacaktır. Başka bir anlatımla, Bakanlar Kurulu'nun *“ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilmesi, sınırlandırabilmesi, kısmen veya tamamen durdurabilmesi veya yasaklayabilmesi”* yabancı mirasçıların bu alanlarda taşınmaz mal edinmesine hâlel getirmeyecektir⁴⁴⁹.

⁴⁴⁹ Ekşi (Taşınmaz), 149-150; Çiçekli, s. 180.

SONUÇ

Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde gündeme gelen yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusu ve bu konu hakkındaki tartışmalar günümüzde hâlâ geçerliliğini sürdürmektedir. 2012 yılında Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikle konu bir kez daha gündeme gelmiş ve bu nedenle tez konusu olarak belirlenmiştir.

Çalışmamızın birinci bölümünde temel kavramlar ve bazı ülke uygulamaları ele alınmıştır. Bu bölümde ulaşılan sonuçlar şu şekilde özetlenebilir. Günümüzde pek çok milletlerarası düzenlemede mülkiyet hakkının varlığı ve bu hakkın ancak kamu yararı ile sınırlandırılabilceği kabul edilmiştir. Yabancı ülke uygulamaları incelendiğinde ise devletlerin yabancıların taşınmaz mal edinmelerini tamamen yasakladığı bir örneğe rastlanmamıştır. Bazı devletler yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda yabancı ile vatandaş arasında bir ayırım yapmamış, eşitlik-genellik ilkesini benimsemiştir. Nitekim Almanya, Fransa, İngiltere, Finlandiya gibi bazı Avrupa ülkeleri ile Arjantin, Brezilya, Şili gibi bazı Güney Amerika ülkelerinde yabancılar ya ülke vatandaşları ile eşit koşullarda ya da herhangi bir sınırlama olmaksızın taşınmaz mal edinebilmektedirler. Bunun yanı sıra, Danimarka, Avusturya, Bulgaristan, Letonya, Macaristan, Malta, Ukrayna, Romanya gibi Avrupa ülkelerinde yabancılar belli koşullar ya da sınırlamalarla taşınmaz mal edinebilirler. Bu koşullar genellikle ülkede belli süre ikamet etme, tarımsal arazi edineme şeklinde olabilmektedir. Avrupa Birliği üyesi Romanya, İtalya, İspanya gibi bazı ülkeler ise yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda AB üyesi ülke vatandaşlarına serbesti tanımış, AB üyesi olmayan ülke vatandaşlarına ise sınırlamalar getirmiştir. Suriye ve İran gibi ülkeler ise yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık esasını benimsemişlerdir.

Çalışmamızın en kapsamlı bölümü olan ikinci bölümünde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusundaki tarihsel süreç araştırılmıştır. Nitekim konu ile ilgili ilk düzenleme 1867 tarihli Safer Kanunu olup, bu Kanun eşitlikçi, liberal ve çağdaş bir yaklaşım benimsemiştir. Safer Kanunu'na göre yabancılarla tebaa kuralı olarak aynı koşullarda taşınmaz mal edinebilmektedir.

Bu konudaki ikinci önemli düzenleme ise Lozan Barış Antlaşması'na ek olarak kabul edilen İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename'dir. 1923 yılında imzalanan bu Sözleşme ile Türk hukukunda yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde ilk kez karşılıklılık ilkesi benimsenmiştir. Bunun yanı sıra 1924 yılında kabul edilen Köy Kanunu ile de yabancıların köylerde taşınmaz mal edinmeleri sınırlandırılmıştır.

İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename'nin 1930 yılında yürürlükten kalkmasından sonra, 1934 yılında Tapu Kanunu kabul edilmiştir. Bu Kanun yabancıların taşınmaz mal edinmelerini düzenleyen temel kanun olup birçok kez değişikliklere uğramış olmasına rağmen günümüzde hâlen uygulanmaktadır. Tapu Kanunun 35. maddesi yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde iki koşul öngörmektedir: Kanuni sınırlara uyma ve karşılıklılık. Bu koşullardan karşılıklılık ilkesi, 1984 ve 1986 yıllarında, ülkenin liberal ekonomiye geçmesinin de etkisiyle kaldırılmaya çalışılmış ancak düzenleme Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. 1984 ve 1986 yıllarında yapılan ve daha sonra iptal edilen değişiklikler hariç 1934 ilâ 2003 yıllarında yabancıların taşınmaz mal edinebilmelerinin koşullarında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2003 yılı konuyla ilgili bir dönüm noktası olmuş, 4916 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde önemli değişiklikler ve yenilikler yapılmış ancak bu değişiklikler de Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Bunun üzerine Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçeleri kısmen dikkate alınarak 2005 yılında 5444 sayılı Kanun kabul edilmiş ancak bu değişikliğin bazı hükümleri de iptal edilmiştir.

Konunun tarihsel sürecini inceleyerek ulaştığımız sonuç şu şekilde özetlenebilir. Taşınmaz mal devletin asli unsurlarından biri olan “*toprak*” ile yakın ilişkili olması nedeniyle özellik arz etmektedir. Bu nedenle yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusu gerek doktrinde gerek toplumda en tartışmalı konulardan biridir. Konunun düzenlendiği Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1934 yılından bu yana toplam altı kez değiştirilmiş olmasının ve bu değişikliklerin bir kısmı ya da tamamının Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesinin nedeni de konunun taşıdığı önem ve hassasiyet nedeniyledir.

Çalışmamızın üçüncü ve son bölümü ise pozitif hukukta yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusundaki düzenlemelere ilişkindir. 3 Mayıs 2012 yılında 6302 sayılı Kanun'la Tapu Kanunu'nda radikal değişiklikler yapılmış ve yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda yeni bir dönem başlamıştır.

6302 sayılı Kanun'la getirilen en önemli yenilik kuşkusuz karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasıdır. Nitekim Kanun karşılıklılık ilkesi yerine Bakanlar Kurulu'nun belirleyeceği ülke vatandaşlarından olma koşulunu getirmiştir. Bakanlar Kurulu, bu yetkisini uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerini dikkate alarak kullanacaktır. Bu konuda tartışılması gereken iki önemli husus bulunmaktadır. Bunlardan ilki karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının Anayasa'ya aykırı olup olmadığı, ikincisi ise karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının yerinde olup olmadığıdır.

Nitekim bu bölümde ulaştığımız ilk sonuç, karşılıklılık ilkesinin anayasal bir ilke olmadığıdır. Zira Anayasa'nın yabancıların durumunu düzenleyen 16. mülkiyet hakkını

düzenleyen 35. ve diğer hükümlerinde yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılığın aranmasına dair herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde bu ilkenin kaldırılmış olması Kanun'u Anayasa'ya aykırı hâle getirmez kanısındayız.

Bunun yanı sıra karşılıklılık ilkesini benimseme ya da bir esas olarak tercih etme devletin siyasi iradesinin bir sonucudur. Başka bir ifade ile karşılıklılık ilkesi siyasi bir tercihi bünyesinde barındırır. Devletlerin siyasi tercihleri nedeniyle bireylerin temel hak ve özgürlüklerinden mahrum bırakılması ise kabul edilemez kanısındayız. Zira devletlerin siyasi tercihleri uyuşmadığı için bireylerin mülkiyet hakkından yararlanamaması düşünülemez. Bu nedenle karşılıklılık ilkesinin vazgeçilmez bir ilke değildir ve yabancıların taşınmaz mal edinmesinde bir koşul olarak tercih edilmemesi yerindedir.

Bu bölümde ulaşılan bir diğer sonuç, yapılan düzenleme ile yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda Bakanlar Kurulu'nun tek yetkili makam olmasına ilişkindir. Kanun'a göre, Bakanlar Kurulu ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmelerini, ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilme, sınırlandırabilme, kısmen ya da tamamen durdurabilme veya yasaklayabilme yetkisine sahiptir. Kanaatimizce ülke menfaati kavramının belirsiz olması, konu ile ilgili karar verme yetkisinin nerdeyse tamamen Bakanlar Kurulu'na tanınmış olması eleştiriye açık noktalardır. Kanımızca bu husus yasama yetkisinin yürütme organına devri niteliği taşımakta ve Anayasa'nın 7. maddesine ve yabancıların temel hak ve hürriyetlerinin kanunla sınırlanabileceğini öngören 16. maddesine aykırılık teşkil etmektedir.

Bu noktada ulaşılan bir diğer sonuç ise, Bakanlar Kurulu'na tanınan yetki ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmelerinin tamamen yasaklanmasına olanak tanınmasının Türk Yabancılar Hukukunda sistem değişikliğine neden olabileceğidir. Bilindiği gibi Türk pozitif hukukunda yabancılara haklar tanınmasında eşitlik-genellik (tebaaya temsil) sistemi tercih edilmiştir. Bu sisteme göre, kural olarak vatandaş ile yabancı eşit kabul edilmiş, yabancının bir hakkı sınırlanmak isteniyorsa bunun ancak kanunla mümkün olabileceği öngörülmüştür. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin üçüncü fıkrası ile Bakanlar Kuruluna verilen yabancıların taşınmaz mal edinmelerini *yasaklayabilme* yetkisinin tanınması eşitlik-genellik ilkesi ile uyuşmayan bir düzenleme olup, sınırlama (tahdit) ilkesine yaklaşıldığı hissi uyandırmaktadır.

Bu bölümde ulaşılan bir diğer sonuç ise, yabancı gerçek kişilerin edinebildikleri taşınmaz mal miktarının kişi başına ülke genelinde otuz hektara artırılmış olması

noktasındadır. Daha önce belirttiğimiz gibi, yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasında sakınca bulunmamaktadır. Her devlet kendi jeopolitik koşullarını ve toplumun hassasiyetlerini dikkate alarak belirli sınırlamalar getirme yetkisini haizdir. Türkiye açısından, ülkenin coğrafi, siyasi ve ekonomik konumu dikkate alındığında, örneğin boğazlarda ya da sınır bölgelerinde yabancıların taşınmaz mal edinmesine sınırlamalar getirilebilir. Benzer bir sınırlama tarım arazileri için de kabul edilebilir kanısındayız. Nitekim bazı yabancı ülke uygulamalarını incelerken tespit ettiğimiz gibi devletler yabancıların mesken, işyeri vb. gibi taşınmazları edinmeleri konusunda herhangi bir sınırlama getirmemekte, en sık karşılaşılan sınırlama tarım arazileri konusunda olmaktadır. Ülkemizin tarım arazileri bakımından pek çok ülkeye oranla daha avantajlı bir konumda olduğu gerçeği dikkate alındığında bu zenginliğin korunması yerinde olacaktır. Kaldı ki köylerde tarım ile uğraşan halkın ekonomik koşulları da göz önünde tutulması gereken bir diğer husustur. Sonuç olarak yabancıların otuz hektar (üç yüz dönüm ya da üç yüz bin metrekare) arazi edinebilmelerine olanak sağlayan bu düzenleme, kanaatimizce Bakanlar Kurulu'nun bu miktarı altmış hektara kadar artırma yetkisi de göz önüne alındığında üstünde tekrar düşünülmesi gereken bir husustur.

6302 sayılı Kanun'la yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmelerinde yapılan bu köklü değişikliklere rağmen yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin durumunda herhangi bir değişiklik yapılmamış, eski düzenleme aynen muhafaza edilmiştir.

KAYNAKÇA

Genel Eserler ve Monografiler

- Aaltonen, Antti /
Ojanen, Raija Leena** : The International Comparative Legal Guide to:
Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**),
London 2009, s. 126-132.
- Akipek, Jale G. /
Akıntürk, Turgut** : Eşya Hukuku, İstanbul 2009.
- Altuğ, Yılmaz** :Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi, B. 4,
İstanbul 1976 (Arazi).
- Arat, Tuğrul** : Ticaret Şirketlerinin Tabiiyeti, Ankara 1970.
- Altuğ, Yılmaz** : Yabancıların Hukuki Durumu, B. 3, İstanbul
1971 (Yabancılar).
- Ayan, Mehmet** : Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, B. 6,
Konya 2012.
- Ayan, Mehmet** : Eşya Hukuku II, Mülkiyet, B. 4, Konya 2012
(Mülkiyet).
- Aybay, Rona** :Vatandaşlık Hukuku, B. 2, İstanbul 2006.
- Aybay, Rona /
Dardağan Kibar, Esra** :Yabancılar Hukuku, B. 3, İstanbul 2010
- Azzopardi, Adrian Muscat** :The International Comparative Legal Guide to:
Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**),
London 2009, 236-241.
- Başpınar, Veysel** :Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler,
Ankara 2009.
- Berki, Osman Fazıl** :Devletler Hususi Hukuku, B. 2, İstanbul 1956.
- Berki, Osman Fazıl** :Devletler Hususi Hukuku, Cilt I, Tabiiyet ve
Yabancılar Hukuku, B. 7, Ankara 1970 (Tabiiyet
ve Yabancılar).

- Birsen, Kemalettin** : Devletler Hususi Hukuku, C.I, İstanbul 1936.
- Bissias, Ilias S.** :International Real Estate Handbook (**Editor: Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 271-310.
- Carregal, Santiago / Chighizola, Diego A.** : The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 21-26.
- Csiby, Andrea** : International Real Estate Handbook (**Editor: Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 311-352.
- Çelikel, Aysel / Gelgel (Öztekin) Günseli** : Yabancılar Hukuku, B. 19, İstanbul 2013.
- Çiçekli, Bülent** : Yabancılar Hukuku, B. 4, Ankara 2013.
- Doğan, Vahit** : Türk Vatandaşlık Hukuku, B. 11, Ankara 2012.
- Doğan, Vahit / Odabaşı, Hasan** : Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, Ankara 2004 (Yargı).
- Düzceer, Ali Rıza** : Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz İktisabı, Ankara 1994 (Zamanaşımı).
- Erdem, Bahadır** : Türk Vatandaşlık Hukuku, B. 3, İstanbul 2013.
- Eren, Fikret** : Mülkiyet Hukuku, B. 2, Ankara 2012.
- Erman, Hasan** : Eşya Hukuku Dersleri, B. 3, İstanbul 2013.
- Ertaş, Şeref** : Eşya Hukuku, B. 9, İzmir 2011.
- Ekşi, Nuray** : Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular, B. 4, İstanbul 2012 (Yabancılar).
- Ekşi, Nuray** :Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı, B. 2, İstanbul 2012 (Taşınmaz).
- Fendoğlu, Hasan Tahsin** :Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı, Ankara 2008.

- Garner, Bryan A.** : Black's Law Dictionary, Eighth Edition, Texas USA. 2004.
- Gemalmaz, H. Burak** : Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, İstanbul 2009.
- Göğer, Erdoğan** : Kanunlar İhtilafı, Ankara 1973 (Kanunlar İhtilafı).
- Göğer, Erdoğan** : Yabancılar Hukuku, B. 2, Ankara 1976 (Yabancılar).
- Göğer, Erdoğan** : Türk Tabiiyet Hukuku, B. 4, Ankara 1979 (Tabiiyet).
- Gözübüyük, A. Şeref / Gölcüklü, Feyyaz** : Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Uygulaması, B. 8, Ankara 2009.
- Griscti, Marco** : International Real Estate Handbook (**Editor: Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 431-454.
- Güngör, Gülin** : Tabiiyet Hukuku, Ankara 2012.
- Güriz, Adnan** : Hukuk Başlangıcı, B. 9, Ankara 2003.
- Hayduk, Ronald** : Democracy for All: Restoring Immigrant Voting Rights in the United States, New York 2006.
- Höhn, Christiane Scabell / Anna, Mariana Senna Sant:** : The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 49-54.
- Hütt, Andrea / Munoz, Pedro M.** : The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 82-87.
- İleri, Suphi Nuri** : Türkiye'de Yabancıların Hukuku ve Statut Personnele Meselelerinin Tatbiki, Ankara 1938.
- Jacob, Nicholas / Kinsella, Paul** : International Real Estate Handbook (**Editor: Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 619-662.

- Junghanel, Peter / Muscheter, Liane** : The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 140-148.
- Kalabalı, Halil** : İmar Hukuku, Cilt I, Ankara 2010 (İmar Hukuku).
- Kalabalı, Halil** : İmar Hukuku Dersleri, B. 5, Ankara 2013 (İmar Hukuku Dersleri).
- Keleş, Ruşen** : Kentleşme Politikası, B. 10, Ankara 2008.
- Kılıçoğlu, Ahmet M.** : Medeni Hukuk Temel Bilgiler, B. 2, Ankara 2012.
- Levi, Selim** : Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri, İstanbul 2006.
- Madl, Peter / Lagler, Michael / Langwallner** : International Real Estate Handbook (Editor: **Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 89-122.
- Manasse, Donald** : International Real Estate Handbook (Editor: **Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 223-270.
- Moraccevic, Slaven / Lagler, Michael** : The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 248-253.
- Nomer, Ergin** : Türk Vatandaşlık Hukuku, B. 19, İstanbul 2012.
- None, Philippe / Gargaro, Sophie** : The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 133-139.
- Obut, Sait K.** : Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi, Ankara 1956.
- Odman, Tevfik** : Mülteci Hukuku, Ankara 1995.
- Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Özdemir, Saibe Oktay** : Eşya Hukuku, B. 15, İstanbul 2012.

- Örücü, Esin** : Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı (Mülkiyet Hakkının Sınırlanması), İstanbul 1976.
- Özdemir, Şükrü** : Açıklamalı Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mülk Edinmeleri, Ankara 1986.
- Öztan, Bilge** : Medeni Hukukun Temel Kavramları, B. 37, Ankara 2012.
- Pélissié du Rausas, Gérard** : Le Régim des Capitulations dans L'Empir Ottoman, C. I, Paris 1902.
- Porter, Kirk Harold** : A History of Suffrage in the United States, Chicago 1918.
- Quiroz, Jose Tagle / Martini, Carolina Helfmann** : The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 68-75.
- Reichel, Doris** : International Real Estate Handbook (**Editor: Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 393-430.
- Tekinalp, Gülören** : Türk Yabancılar Hukuku, B. 8, İstanbul 2003.
- Tekinay, Selahattin Sulhi** : Eşya Hukuku Cilt I, B. 3, İstanbul 1978.
- Tunaya, Tarık Zafer** : Siyasi Müesseseler ve Anayasa Hukuku, İstanbul 1975.
- Saljic, Nenad / Saljic, Zoran** : International Real Estate Handbook (**Editor: Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 191-222.
- Sargın, Fügen** : Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Ankara 1997 (Taşınmaz).
- Sennecke, Alexander** : International Real Estate Handbook (**Editor: Kalin, Christian H.**), London 2005, s. 151-190.
- Serozan, Rona** : Medeni Hukuk / Genel Bölüm / Kişiler Hukuku, İstanbul 2011.
- Sirmen, A. Lale** : Eşya Hukuku, Ankara 2013.

Seviğ, Muammer Raşit

: Devletler Hususi Hukuku - Giriş Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku, İstanbul 1983 (DHH).

**Sytnyk, Denys /
Lagler, Michael**

: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 337-344.

Şimşek, Suat

: Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, Ankara 2011 (Mülkiyet).

Tatar, Onur

: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Mülkiyet Hakkı, Ankara 2003.

Tiburcio, Carmen

: The Human Rights of Aliens under Intenational and Comperative Law, The Hague, Boston, London 2001.

**Voevodschi, Cristina /
Munteanu, Magda**

: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 281-288.

Yılmaz, Ejder

: Hukuk Sözlüğü, B. 10, Ankara 2011.

Yörük, Abdülhak Kemal

: Devletler Hususi Hukuku, Kitap II, Ecnebilerin Hukuki Vaziyeti, İstanbul 1937.

**Zile, Guntars /
Sulmanis, Toms**

: The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2009 (**Editor: Blad, Caroline**), London 2009, s. 215-222.

Makaleler**Altuğ, Yılmaz**

: *Yabancıların Türkiye’de Ayni Hak Tasarrufları*, İÜHFM, 1974, Y. 40, C. XL, S. 1-4, s. 363-373 (Ayni Hak).

Bulut, Burcu

: *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Çerçevesinde Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması Esasları*, Leges Hukuk Dergisi, 2012, Y.3, S.33, İstanbul, s. 11-32.

China, N. Nedjib

: *Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu*, Çeviren: Cin, Halil, AÜHFD, 1967, C. XXIV, S. 1-4, s. 247-274.

Cogan, Jacob Katz

: *The Look Within: Property, Capacity, and Suffrage in Nineteenth-Century America*, The Yale Law Journal, 1977, C. 107, s. 473-498.

Dinç, Güney

: *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Mülkiyet Hakkı*, TBBD, 2004, S. 54, s.133-151.

Doğan, Vahit

: *29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanuna Göre Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri*, Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan, İstanbul 2006, s. 479-491 (Gayrimenkul).

Düzceer, Ali Rıza

: *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal İktisapları*, YD, 1979, C.5, S.2, s. 285-312.

Ertaş, Şeref

: *Osmanlı’da Mülkiyet, Yaşama ve İnanç Özgürlüğü*, Prof. Dr. İrfan Baştuğ Armağanı, Ankara 2001.

Gelgel Öztekin, Günseli

: *Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmasında Mutekabiliyet İlkesi*, MHB, 2003, Y.23, s. 405-422 (Mutekabiliyet).

Gürzumar, Aydanur

: *Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?* MHB, 1999-2000, Y. 19-20, s. 383-396.

**Hodgson, Stephen /
Cullinan, Cormac /
Campbell, Karen**

: *Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis Of Regulatory Approaches To The Acquisition And Use Of Land By Foreigners*, Fao Legal Papers Online, 1999, s. 1-48.

Fişek, Hicri

: *Türkiye’de Yabancıların Ayni Haklardan İstifadesi*, AÜHFD, 1950, C. VII, S. 3-4, s. 426-440.

Huysal, Burak

: *Suriye Arap Cumhuriyeti Vatandaşlarının Türkiye’de Bulunan Taşınmazlarına İlişkin Bazı Sorunlar ve Tespitler*, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, İstanbul 2007, s. 387-409.

Kaplan, Yavuz

: *Anayasa Mahkemesinin 2003 / 70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri*, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2006, C. X, S. 3-4, s. 349-370.

Mutlu, Levent

: *Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye*, TBBD, 2005, S. 59, s. 264-309.

Özel, Sibel

: *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmeleri İçin Gerekli Olan Karşılıklılık Şartının Yargıtay Kararları Işığında Yorumu*, MHB, 1997-1998, Y. 17-18, s. 305-315.

Özbakan, Işıl

: *Suriye Uyrukluların Yaptıkları Uzun Süreli Kira Akitlerinin Hukuki Geçerliliği*, ABD, Y. 1986, S.2, s. 212-215.

Özkan, Işıl

: *Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı*, Prof. Dr. Osman Fazıl Berki Armağanı, Ankara 1977, s. 667-721.

Öztürk, Necla

: *Türk Vatandaşlığı Kanunu Tasarısının Vatandaşlığın İrade Dışı Kaybı Yollarına Yaklaşımı*, TBBD, 2007, S. 73, s. 95-131 (Vatandaşlık).

- Öztürk Yılmaz, Necla** : *5543 Sayılı İskân Kanunu Hükümleri Uyarınca Türk Vatandaşlığının Kazanılması*, TBBD, 2007, S. 68, s. 241-264.
- Rosberg, M. Gerald** : *General Constitutional Considerations “Aliens and Equal Protection: Why Not the Right fo Vote?”*, Immigration and Nationality Law Review, 1978-1979, C. 2, s. 79-123.
- Selamoğlu, Ömer** : *Anayasa Mahkemesi Kararları ve Son Düzenlemeler Işığında Yabancılar Gayrimenkul Satışı*, TBBD, 2012, C. 86, S. 2, s. 94-110.
- Seviğ, Muammer Raşit** : *Ecnebilerin Emlak Sahibi Olmalarından Doğan Kanunlar İhtilafı*, Ebül’ula Mardin’e Armağan, İstanbul 1944, s. 605-630 (Emlak).
- Seviğ, Vedat Raşit** : *Bazı Yabancıların Karşılıklılık Aranmaksızın Taşınmaz Edinmesini Sağlayan Kanun’un İptali Hakkında Anayasa Mahkemesi Kararının Düşündürdükleri*, MHB, 1985, Y. 5, S. 2, s. 141-144 (Karşılıklılık).
- Şimşek, Suat** : *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi*, Sayıştay Dergisi, S. 88, Ocak-Mart 2013, s. 27-47 (Üç Kural Analizi).
- Şit, Banu** : *Son Değişikliklere Göre Yabancıların Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri*, BATİDER, 2004, C. 22, S. 4, s. 203-222.
- Tanrıbilir, Feriha Bilge** : *Yabancıların Mirasçılık Sıfatı*, Prof. Dr. Faruk Erem Armağanı, Ankara 1999, s. 695-731.
- Turgut, Pınar** : *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi Sorunu Çerçevesinde İntifa, Oturma ve Üst Hakkının Hak Saibine Verdiği Yetkilerin Mülkiyet Hakkının Hak Sahibine Verdiği Yetkilere Alternatif Olup Olamayacağı Sorunu*, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2006, C.1, S.1, s. 371-390.

Vantsiouri, Petroula

: *Acquisition of Immovable Property by Aliens under Greek Law*, Çeviren: **Molu, Esra**, MHB, 2005-2006, Y. 25-26, s. 643-661.

Unat, İlhan

: *Türk Vatandaşlığından Koğulanlar Miras Hakkından Yoksun Mudur?*, AÜSBFD, 1965, S. 3, C. XX, s. 179-226.

**Üstündağ, Önder /
Şengün, M. Taner**

: *Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri ve Fiziki Planlama – Coğrafya İlişkisi Üzerine Genel Bir Değerlendirme*, Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 2011, C. 22, S. 2, s. 1-25.

Yılmaz, Alper Çağrı

: *6302 Sayılı Kanun Hüükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi*, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2013, C. XVII, S. 1-2, s. 1095-1126.

Sempozyum, Ulusal Rapor ve Diğer Belgeler

Akipek, Şebnem

: *Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması*, Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri, Ankara 2010, s. 617-630.

Boztosun Odman, N. Ayşe

: *Yabancıların Türkiye’deki Taşınmazlar Üzerindeki Hakları*, Toprak Mülkiyeti Sempozyum Bildirileri, Ankara 2010, s. 457-472.

**Boztosun Odman, N. Ayşe /
Ekecik, Şükran / Ünal, Akın /
Aslan, Gündüz Alp / Turgut, Pınar /
Karaca, Hüseyin Akif**

: *5444 Sayılı Kanun’la İlgili Değerlendirme Raporu*, 5.12.2005, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Türk Hukukunda Toprak Rejiminin Eleştirisi ve Çözüm Önerileri Projesi, Proje Protokol No: EÜBAP-SBA-05-02, (Değerlendirme Raporu).

**Boztosun Odman, N. Ayşe /
Ekecik, Şükran / Ünal, Akın /
Aslan, Gündüz Alp / Turgut, Pınar /
Karaca, Hüseyin Akif**

: *Yabancıların Türkiye’deki Taşınmazlar Üzerinde Hak Edinimi* (Rapor).

Doğan, Vahit

: Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku / Yabancıların Mülkiyet ve Miras Hakları II/Atatürk Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi (Vatandaşlık ve Yabancılar), <http://lms.atauni.edu.tr>.

USAK Raporları N: 08-04

: Yerleşik Yabancıların Türk Toplumuna Entegrasyonu, TÜBİTAK Sponsorluğunda Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu Projesi, Eylül 2008.

Yabancıların Taşınmaz Edinmeleri

: Güncel Tartışmalar – Panel Notları, İstanbul Barosu Yayınları, İstanbul 2012.

Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu

: 06. 02. 2006 Tarihli ve 2006 / 1 Sayılı Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler İle Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinmeleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu.

TMMO Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası:

: Yabancılar Toprak Satışı: Neo – Liberalizm Kısacasında Türkiye Toprakları, B. 2, Ankara 2006.

İnternet Kaynakları

<http://www.resmigazete.gov.tr/default.aspx>

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.525517127b75f745120585

<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2007-68-290>

<http://www.sgb.gov.tr/Yaynlar/T%C3%BCrk%20Hukukunda%20ve%20Avrupa%20%C4%B1%20Onsan%20Haklar%C4%B1%20S%C3%B6zle%C5%9Fmesinde%20M%C3%BClkiyet%20Hakk%C4%B1.pdf>

<http://www.ombudsman.gov.tr/contents/files/688B1--Insan-Haklari-Evrensel-Beyannamesi.pdf>

<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2004-51-6>

<http://www.ankarabarusu.org.tr/Siteler/1940-2010/Kitaplar/pdf/until2007/mulkiyet.pdf>

http://www.legeshukuk.com/dergi/dergiler/legeshukuk_33.pdf

<http://dergi.sayistay.gov.tr/icerik/der88m2.pdf>

http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2411&content=

<http://tbddergisi.barobirlik.org.tr/m2005-59-162>

<http://www.istanbulbarosu.org.tr/proje/dergi/8/files/assets/basic-html/page111.html>

<http://www.journals.istanbul.edu.tr/tr/index.php/hukukmhb/article/view/2563>

<http://www.journals.istanbul.edu.tr/tr/index.php/hukukmhb/article/view/3098>

<http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss198m.htm>.

http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=20&content=

<http://www.aykultopcu.com/Sayfa.php?Git=Makaleler&Sayfa=MakaleOku&id=41>

http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=709&content=

http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=748&content=

http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2411&content=

http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2503&content=

http://www.kararlar.anayasa.gov.tr/kararYeni.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=3371&content=

<http://www2.tbmm.gov.tr/d24/1/1-0557.pdf>

<http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss228.pdf>

<http://www.journals.istanbul.edu.tr/tr/index.php/hukukmhb/article/view/3128>

http://perweb.firat.edu.tr/personel/yayinlar/fua_781/781_69577.pdf

<http://www.nisanyansozluk.com/?k=yabanc%C4%B1>

http://www.unicankara.org.tr/doc_pdf/metin127.pdf

<http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-67614>

<http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57580>

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.4880&MevzuatIliski=0&sourceXMLSearch=PLAN>

<http://www.tbmm.gov.tr/eyayin/GAZETELER/WEB/KUTUPHANEDE%20BULUNAN%20DIJITAL%20KAYNAKLAR/KITAPLAR/EHT/197506165%20LOZAN%20SULH%20MUAHEDENAMESI%20%28EHT%29/0077-0086%20IKAMET%20VE%20SELAHIYET-I%20ADLIYE%20HAKKINDA%20MUKAVELENAME.pdf>

<http://www.basarmevzuat.com/dustur/kanun/3/0340/lozanant004.htm>

Ö Z G E Ç M İ Ş

Adı ve SOYADI : Güven YARAR
Doğum Tarihi ve Yeri : 01.02.1989 - Kırşehir
Medeni Durumu : Bekâr

Eğitim Durumu

Mezun Olduğu Lise : Tuzla Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı), 2007, İstanbul
Lisans Diploması : Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 2011, Konya
Yüksek Lisans Diploması : Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, 2014, Antalya
Tez Konusu : *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri*
Yabancı Dil / Diller : İngilizce

İş Deneyimi

Projeler : *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri* / BAP Projesi / Proje Yardımcı Personeli / Proje Yürütücüsü Yrd. Doç. Dr. Necla Öztürk / Proje No: 2013.02.0107.001
Çalıştığı Kurumlar : Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı (Hukuk Fakültesi) / 2011-
E-Posta : guvenyarar1@hotmail.com