

**T.C.
GALATASARAY ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ MAL
EDİNMELEİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hülya KARAKAYA PARLAKYILDIZ

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Mehmet ERDEM

OCAK 2019

**T.C.
GALATASARAY ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ MAL
EDİNMELEİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Hülya KARAKAYA PARLAKYILDIZ

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Mehmet ERDEM

OCAK 2019

ÖNSÖZ

Akademik bilgimizi somutlaştırmayı öğreten ve bakış açımızı genişleten Prof. Dr. Hakan Pekcanitez'e, Yüksek Lisans eğitim sürecinde yaptığımız çalışmaların daha nitelikli olabilmesi adına yol gösteren ve bize değerli katkılar sunan Prof. Dr. Güray Erdönmez'e, hukukun yeni alanlarını keşfetmek hususunda bize kapılarını açan Prof. Dr. Hatice Özdemir Kocasakal'a, bilgisini sevgisiyle birleştirerek bize değerli katkılar sunan Prof. Dr. Ahmet Samim Ünan'a, Yüksek Lisans eğitimim boyunca öğrettikleri değerli bilgiler, gösterdikleri anlayış ve sabırları ile her anımızı değerli kılan tüm hocalarıma teşekkürü borç bilirim. Tezimi yazarken değerli desteklerini benden esirgemeyen değerli hocam Doğan Kara'ya teşekkür ederim.

Yüksek lisans tezimin belirlenmesinde beni yönlendiren ve cesaretlendiren, bu süreçte desteğini benden esirgemeyen ve değerli görüşleri ile bana yol gösteren tez danışman hocam, Prof. Dr. Mehmet Erdem'e çok teşekkür ederim.

Değerli bilgileriyle desteklerini benden esirgemeyen sayın jüri üyelerim ve değerli hocalarım Doç. Dr. Süheyla Balkar Bozkurt'a ve Dr. Öğretim Üyesi Erhan Kanışlı'ya içten teşekkürlerimi sunarım.

Kaynak olarak kullandığım eserleri yazan, emek eden ve bize faydalanma imkânı sunan tüm değerli öğretim üyelerine, yazarlara ve araştırmacılara teşekkürlerimi sunarım.

Benimle birlikte adeta Hukuk Fakültesi okuyan, manevi desteğiyle her zaman yanımda olan sevgili Anneme, bana olan inançlarını her zaman hissettiren, manevi desteklerini eksik etmeyen babama ve kardeşlerime, değerli bilgilerini benimle paylaşan ve desteğini esirgemeyen sevgili eşime hissettirdikleri sonsuz güven ve koşulsuz sevgi için minnettarım. Bana inançlarını her zaman gösteren, dualarını eksik etmeyen ailem ve sevgili arkadaşlarıma teşekkür ederim. Kararlı ve sabırlı olmayı, kendine her zaman inanmayı derinden ve kuvvetli duygularla her daim hatırlatan ve manevi gücümün kaynağı olan kızım ARVEN'e sonsuz teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	ii
İÇİNDEKİLER	iii
KISALTMALAR	viii
RÉSUMÉ	x
ABSTRACT	xv
ÖZET	xix
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM	3
YABANCILAR HUKUKUNA İLİŞKİN BAZI KAVRAMLAR VE YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMLERİNE İLİŞKİN ESASLAR	3
I. Osmanlı Devleti'nden Günümüze Uzanan Süreçte Yabancıların Gayrimenkul Edinimlerine İlişkin Yasal Düzenlemeler	3
A. Osmanlı Devleti'nde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimlerine İlişkin Hukuki Düzenlemeler	3
B. 1923 Tarihli Lozan Barış Antlaşması ve Ekleri Uyarınca Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi	8
C. 1924 - 2012 Tarihleri Arasında Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi	11
D. Tapu Kanunu'nda 03.05.2012 Tarih 6302 Sayılı Yasa ile Yapılmış Olan Değişiklik Sonrası Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi	24
II. Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinde Uygulanan Sistemler	25
A. Taşınmaz Ediniminde Eşitlik İlkesini Benimseyen Sistemler	25
B. Taşınmaz Ediniminde Kısıtlama İlkesini Benimseyen Sistemler	25
III. Bazı Ülke Vatandaşlarının Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi	26
A. Almanya	26
B. Irak	27
C. Kazakistan	27
D. Romanya	28

E.	Suriye	29
F.	Yugoslavya	32
IV.	Yabancı Kişi Kavramı	33
A.	Vatandaş	33
B.	Yabancı Kavramı	33
1.	Yabancı Gerçek Kişiler	36
a.	Vatansızlar	37
b.	Mülteciler ve Şartlı Mülteciler	38
c.	İkincil Koruma Statüsündeki Kişiler	41
d.	Geçici Korumadan Yararlanan Kişiler	43
e.	Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Kapsamında Bulunmayan Yabancılar	43
i.	Göçmenler	43
ii.	Mavi Kart Sahibi Olanlar	47
iii.	KKTC Vatandaşı Olanlar	48
iv.	Türkiye’de Bulunan Yabancı Askeri Personel	48
v.	Elçilikler ve Konsolosluklar	49
2.	Yabancı Tüzel Kişiler	49
a.	Yabancı Ticari Ortaklıklar	50
b.	Yabancı Dernek ve Vakıflar	50
V.	Ayni Hak Kavramı ve Türleri	51
A.	Mülkiyet Hakkı	51
B.	Sınırlı Ayni Hak Kavramı	53
1.	İrtifak Hakkı	53
2.	Taşınmaz Yüğü (Gayrimenkul Mükellefiyeti)	55
3.	Rehin Hakkı	56
	İKİNCİ BÖLÜM	58
	YABANCILARIN SINIRLI AYNİ HAK VEYA TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİNİN ŞARTLARI	58
I.	Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri	58
A.	Karşılıklılık İlkesinin Madde Metninden Çıkarılması	58
B.	Tapu Kanunu’nda Yapılan 2012 Tarihli Değişiklik Sonrası Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimi	62

1. Uluslararası İkili İlişkiler, Ülke Menfaatleri ve Cumhurbaşkanı'nın Yetkisi	65
2. Kanuni sınırlamalar	73
a. Tapu Kanunu Uyarınca Öngörülen Sınırlamalar	73
i. Genel Olarak	73
ii. 1934-2012 Tarihleri Arasında Yürürlükte Olan Tapu Kanunu ve Köy Kanunu'nda Yer Alan Sınırlamalar	74
iii. Tarımsal Niteliği Olan Taşınmazlar	79
iv. Sit Alanı Niteliğindeki Taşınmazlar	81
b. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile Getirilen Sınırlayıcı Hükümler	82
i. Askeri Yasak Bölgeler	84
ii. Güvenlik Bölgeleri	88
c. Özel Öğretim Kurumları Kanunu	89
d. Mukabele-i Bilmisil Uygulanan Devlet Vatandaşları	95
3. Yabancıların Miras Yoluyla Taşınmaz Mal Edinmeleri	100
a. Yabancıların Miras Edinimlerinde Tarihsel Süreç	100
b. Tapu Kanunu'nda yapılan 2012 Tarihli Değişiklik Sonrası Yabancıların Miras Edinimleri	103
II. Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri	108
A. Genel Olarak	108
B. Yabancı Derneklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri	112
C. Yabancı Vakıfların Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri	112
III. Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri	115
IV. Diğer Uluslararası Kuruluşların Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri	124
V. Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinmelerine İlişkin Özel Durumlar	126
A. Türk Vatandaşları ile Eşit İşlem Gören Yabancılar	126
1. KKTC Vatandaşları	126
2. Doğumla Türk Vatandaşlığı Kazanan ve Çıkma İzni ile Türk Vatandaşlığından Çıkanlar (Mavi Kart Sahibi Olanlar)	127

B.	Özellik Arz Eden Yabancılar	130
1.	Mülteciler	130
2.	Göçmenler	132
3.	Vatansızlar	134
4.	Osmanlı Hanedan Soyundan Olanlar	135
C.	Belirli Hakları Kullanırken Türk Vatandaşları ile Eşit İşlem Gören Yabancılar	139
1.	Turkuaz Kart Sahipleri	139
2.	Uzun Dönem İkamet İzni Sahipleri	141
3.	Süresiz Çalışma İzni Sahipleri	143
VI.	Yabancı Devletlerin Türkiye Topraklarında Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri	144
A.	Türkiye Topraklarındaki Yabancı Askeri Üsler	144
B.	Yabancı Devletlere Ait Kültürel Merkezler	145
C.	Diplomatik Temsilcilikler ve Konsolosluklar	146
1.	Çok Taraflı Uluslararası Antlaşmalar Uyarınca Yabancı Devletlere Ait Diplomatik Temsilcilikler ve Konsoloslukların Taşınmaz İktisabı	147
2.	İç Hukukumuzda Mevcut Düzenlemeler	148
3.	İki Taraflı Uluslararası Antlaşmalar Uyarınca Yabancı Devletlere Ait Diplomatik Temsilcilikler ve Konsoloslukların Taşınmaz İktisabı	150
VII.	Özel Kanunlarla Gayrimenkul Edinimine İlişkin Yapılan Düzenlemeler	151
A.	4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun	151
B.	Kültür ve Turizm Alanında Yapılan Düzenlemeler	154
1.	2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu	154
2.	2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu	155
3.	5225 Sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu	157
C.	Enerji Kaynaklarına İlişkin Düzenlemeler	158
1.	6491 Sayılı Türk Petrol Kanunu	158
2.	5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu	159
3.	4586 Sayılı Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun	161
4.	3213 Sayılı Maden Kanunu	162
5.	6446 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu	163
D.	Endüstri Alanına ve Bankalara İlişkin Düzenlemeler	167
1.	4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu	167

2.	3996 Sayılı Bazı Yatırım Hizmetlerinin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun	169
3.	4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu	170
4.	5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na Göre Yabancı Bankaların Türkiye'deki Şubeleri	175
SONUÇ		177
KAYNAKÇA		184
EKLER		188
ÖZGEÇMİŞ		194



KISALTMALAR

AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Any. Mah.	: Anayasa Mahkemesi
AKKA	: Avrupa'da Konvansiyonel Silahlı Kuvvetler Antlaşması
AGB	: Askeri Güvenlik Bölgeleri
AYB	: Askeri Yasak Bölgeleri
AYBGBK	: Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
AYBGBY	: Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği
AYMKD	: Anayasa Mahkemesi Kararları Dergisi
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BKK	: Bakanlar Kurulu Kararı
BKZ	: Bakınız
BM	: Birleşmiş Milletler
BMNF	: Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu
C.	: Cilt
ÇED	: Çevresel Etki Değerlendirmesi
DSÖ	: Dünya Sağlık Örgütü
DİHK	: Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Konvansiyonu
DYYK	: Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu
E.	: Esas
EÜAŞ	: Elektrik Üretim Anonim Şirketi
FAO	: Gıda ve Tarım Örgütü
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
Htm	: hyper text markup
Html	: hyper text markup language
ILO	: International Labour Organization (Uluslararası Çalışma Örgütü)
IOM	: International Organization for Migration (Uluslararası Göç Örgütü)
K.	: Karar
KEİ	: Karadeniz Ekonomik İşbirliği Teşkilatı
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KİHK	: Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Konvansiyonu
KK	: Köy Kanunu
KKTC	: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
KT	: Kabul Tarihi
KYGTK	: Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu
LHD	: Legal Hukuk Dergisi
m.	: Madde
MEB	: Milli Eğitim Bakanlığı
MHB	: Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni
NATO	: North Atlantic Treaty Organization (Kuzey Atlantik Anlaşması Örgütü)

OCHA	: Birleşmiş Milletler İnsani Yardım Koordinasyon Ofisi
OHCHR	: İnsan Hakları Yüksek Komiserliği
ÖÖKK	: Özel Öğretim Kurumları Kanunu
RG	: Resmi gazete
RGT	: Resmi Gazete Tarihi
RGS	: Resmi Gazete Sayısı
s.	: Sayfa
s.k.	: sayılı kanun
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
T.	: Tarih
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TDK	: Türk Dil Kurumu
TEDAŞ	: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi
TİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TK	: Tapu Kanunu
TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TVK	: Türk Vatandaşlık Kanunu
UNDP	: Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı
UNDSS	: Birleşmiş Milletler Güvelik Birimi
UNFPA	: Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu
UNHCR	: Birleşmiş Milletler Mülteciler Yüksek Komiserliği
UNIC	: Birleşmiş Milletler Enformasyon Merkezi
UNICEF	: Birleşmiş Milletler Çocuklara Yardım Fonu
UNIDO	: Birleşmiş Milletler Sanayi Kalkınma Örgütü
UNV	: BM Gönüllüleri
UN Women	: BM Kadın Birimi
Vb.	: ve benzeri
Vs.	: ve sair
WFP	: Dünya Gıda Programı
WHO	: World Health Organization (Dünya Sağlık Örgütü)
www	: World Wide Web
YSTK	: Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu
YUKK	: Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu
YUKKY	: Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik
Yür. Tar.	: Yürürlük Tarihi

RÉSUMÉ

Sujet de notre étude est “l’acquisition des biens immobiliers en Turquie par des étrangers”. Depuis le passé jusqu’à nos jours, dans le cadre des règles juridiques auxquels des personnes étrangères physiques et morales sont soumises; il est analysé les acquisitions des immobiliers aux territoires de la République de Turquie. Dans l’acquisition des immobiliers; il est parlé des exemptions accordés aux Etats étrangers et de l’état des représentants diplomatiques, des consulats et des sociétés à capital étranger. Dans notre étude, les applications concernant les étrangers sont expliqués à la lumière des régulations spéciales de notre droit national et de nos accords internationaux. A part ça, les statistiques sont partagés concernant ce sujet.

Notre étude est composé de deux chapitres. Au premier chapitre, des explications sont introduites relative au processus historique de l’acquisition des immobiliers par les étrangers. Il est parlé de statut de concept des étrangers dans l’Empire Ottoman et il est vu que la séparation était basée plutôt sur la zone islamique et la zone infidèle au lieu de citoyen-étranger. Il est parlé de séparation des personnes “mustemen” (quelqu’un qui n’est pas musulman dans un pays islamique dont la vie et les biens sont sous garantie par l’Etat) et des Zimmi (personnes non musulmans) vivant dans l’Etat d’Ottoman et une analyse qui est faite interrogeant si lesdits personnes avaient le droit d’acquérir des immobiliers dans les territoires de l’Empire Ottoman. Il est parlé de première offre pour donner le droit d’acquérir des immobiliers aux personnes étrangères réelles par le décret de réforme royal et suite à cette proposition, la loi de Safar (la loi qui donne le droit d’acheter des terrains aux personnes étrangères) et les conditions d’acquisition des immobiliers par des étrangers.

Par l’accord de Lausanne et ses annexes en 1923, les droits délivrés aux Etrangers concernant l’acquisition des immobiliers en Turquie sous conditions réciproques qui sont partis dudit accord, sont expliqués. Puis il est parlé des litiges d’annulation objet de tribunal constitutionnel, l’article 35 régularisant l’acquisition des immobiliers par les étrangers dans la loi de registre foncier de l’année 1934 et ses annexes. A part ça, il est aussi un peu parlé des décisions de Tribunal Constitutionnel objet de l’annulation. Des explications relatives à l’article 87 de la loi de village sous numéro 442 contenant des régulations importantes sur ce sujet. Suites à ces explications il est parlé des changements faits en 2012. Par ce changement comme les conditions d’acquisition des immobiliers par les étrangers en Turquie sont actuellement régularisées, dans notre étude il est analysé le dernier état de l’article 35 de la loi de registre foncier.

Il est parlé du système appliqué dans les autres pays à l’acquisition des immobiliers par les étrangers. Il est parlé généralement des systèmes qui appliquent d’égalité à l’acquisition des immobiliers et des limitations. Il est déterminé que la Turquie applique un système limitant l’acquisition sur les immobiliers. Dans ce

cadre, les restrictions sur l'acquisition des immobiliers dans notre pays et les dispositions de loi l'interdisant sont brièvement mentionnées.

Au III^{ème} titre de premier chapitre, il est traité l'acquisition des immobiliers en Turquie par certains pays. Dans ce chapitre, il est donné des exemples concernant les interdictions ou les facilités, apportés aux acquisitions des droits réels limités et des immobiliers des étrangers suite aux applications de l'équivalent rendu en retour ou par voies des accords internationaux faits avec certains pays dans certaines périodes. Dans ce cadre; il est expliqué les suivants: l'Allemagne où une facilité d'acquisition d'immobilier est fournie par voie des accords internationaux réciproques, Irak, avec lequel est décidé de payer d'indemnité aux personnes concernés suite à la résiliation réciproque par voie des accords internationaux, Kazakhstan où il est donné un droit d'utilisation sans prix afin de donner des services de santé pour 49 ans sur un immobilier au district de Kemer du province d'Antalya et d'établir une office de représentation diplomatique par voie des accords internationaux réciproques, Roumanie, entré au processus de nationalisation et payant des indemnités aux personnes concernés réciproquement à cette fin, Syrie, où des interdictions d'acquisition d'immobilier sont emmenées en vertu de la loi de "égalité de traitement en retour" et certaines régulations sont toujours faites dans le droit interne et même aujourd'hui les interdictions d'acquisition d'immobilier en vertu de la loi de "égalité de traitement en retour" sont toujours appliquées, Yougoslavie, entré au processus de nationalisation et payant des indemnités aux personnes concernés conformément aux accords internationaux réciproques et qui a toujours fait des accords internationaux suite à la guerre civile avec des autres pays concernant la subrogation.

Premier chapitre est composé de certains explications concernant les sujets utilisés dans notre étude. Ici d'abord le mot de "citoyen" est expliqué et des définitions concernant "l'étranger" dans la régulation interne et internationale sont partagés. Dans ce chapitre; les définitions des termes "Sans Patrie", "Immigré", et "Immigré Conditionné", des personnes au statut de protection secondaire", des personnes servant de protection temporaire sont expliqués sous la lumière des régulation internes et internationales. Les étrangers et les immigrés acceptés en tant qu'étranger qui ne sont pas au cadre de protection internationale (Emigrants), ceux qui ont carte bleu, citoyens de République Turque de Chypre du Nord, personnel militaire étrangers en Turquie, des ambassades et des consulats sont définis. Ensuite des termes comme des personnes physiques étrangers, des associations commerciales étrangères, des fondations et organisations étrangères sont définis. A la fin de chapitre concernant la définition des termes, des mots "droits réels" et "droit réel limité" sont expliqués en résumé. Dans ce chapitre "le droit de propriété" est expliqué. A part ça, "les droits réels limités" sont expliqués et leurs genres sont analysés. Droit de servitude est expliqué à ce titre. Ensuite il est parlé de charge d'immobilier et finalement les définitions sont terminés tout en parlant des droits d'hypothécaire.

Au deuxième chapitre de notre étude, la loi principale sur l'acquisition d'immobilier des étrangers en Turquie, la loi de registre foncier sous numéro 2644 et ses conditions nécessaires suite à son changement sous numéro 6302 en l'année 2012 par l'article 35 sont analysés. La plus attirante partie ici, c'est que le principe de réciprocité était mis en dehors de l'application. l'Etat d'Ottoman, a autorisé aux étrangers pour la première fois d'acheter des immobiliers et les enregistrer au registre

foncier dans son pays par loi de Safer (la loi qui donne le droit d'acheter des terrains aux personnes étrangères) Par l'entente de Lausanne en 1923, au lieu de l'égalité emmené par la loi de Safer; le principe de "réciprocité" a pris sa place qui sera appliqué longtemps dans la juridiction Turque. Le principe de "réciprocité" appliqué depuis 1923 a laissé sa place par un changement fait en 2012 de devenir une condition légale. Par cette nouvelle régulation, la condition d'acquérir des immobiliers ou des droits réels limités pour les étrangers était changé comme suivant; C'est d'être le citoyen des pays définis par le Président de République dans des cas nécessitant "les intérêts du pays" et "relations réciproques internationales".

Il existe certaines conditions restreintes à appliquer aux étrangers et emmené par l'article 35 de loi de registre foncier. Dans ce chapitre les jugements restreints sont expliqués et il est parlé de certaines lois apportant des jugements restreints. A ce titre, il est parlé des zones militaires interdites et de la loi des zones de sécurité qui sont quelques unes des importantes régulations. A part ça, les jugements dans la loi des Etablissements et d'Enseignement Privés sont analysés concernant ce sujet. Ensuite il est parlé de la loi "Egalité de Traitement en Retour" et les citoyens subis à la restriction selon cette loi.

Dans notre étude il est parlé des situations spéciales sur l'acquisition des immobiliers et des droit réels limités par des étrangers dans notre pays. Selon la loi, il existe une pré condition à l'acquisition d'immobilier et des droit réels limités des personnes physiques. Selon ce dernier, la personne juridique doit avoir une société commerciale dans un pays étranger établi selon les règlements de ce pays.

L'acquisition des immobiliers et des droits réels limités des sociétés commerciales ayant une personnalité juridique établies selon les lois de ce pays en étranger, sera possible seulement dans le cadre des jugements privés. En dehors de ces sociétés commerciales, les autres n'ont pas le droit d'acquérir des immobiliers ou des droits réels limités en leur faveur. Dans les hypothèques des immobiliers établis en faveur de ces sociétés commerciales et des personnes réelles d'origine étrangère, les limitations expliquées au texte de l'article ne seront pas appliquées. Après ces explications concernant l'acquisition des immobiliers et des droits réels limités par des personnes juridiques étrangères, il est fait des analyses si les fondations et organisations étrangères ont le droit d'acquérir des biens immobiliers en Turquie.

Au deuxième chapitre de l'étude, il est expliqué que les sociétés commerciales et les personnes réelles étrangères ayant une personnalité juridique dans un pays étranger et selon les lois de ce pays, pourront développer des projets par rapport aux immobiliers sans structures. A la lumière des régulations faites dans la loi, des explications concernant les conditions relatives à l'approbation et finition des projets. Il est expliqué que les immobiliers et les droits réels limité seront mis au processus de liquidation si les projets ne sont pas terminés dans le délai défini ou s'ils sont acquis au contraire des conditions prévus dans l'article 35 ou s'ils sont utilisés au contraire de leur but. Dans ce chapitre, le délai donné pour la liquidation et le montant qui sera obtenu suite à liquidation sont expliqués.

Selon la loi de registre foncier article 35, la suite naturelle des héritiers des personnes ayant l'autorisation d'acquérir des immobiliers ou des droit réels limités est analysée. A ce titre, il est parlé des jugements de loi, des accords internationaux réciproques et des applications d'Egalité de Traitement en Retour".

Le sujet de l'acquisition des immobiliers et des droits réels limités par des personnes juridiques avec capital étranger préparé dans l'article 36 de la loi de registre foncier est analysé. Le fondateur de loi a fait des régularisations spéciales afin d'empêcher l'acquisition des biens immobiliers par voie d'entourer la loi sous le rideau de personne juridique Turque derrière les personnes étrangères. Dans notre étude, il existe les régulations sensibles et en détail de fondateur de loi concernant ce sujet.

Au titre de l'acquisition ou des droits réels limités par des autres organisations internationales, il est analysé si certaines organisations internationales connues en tant que des personnes juridiques par des accords réciproques internationaux ou multiparties, ont la possibilité d'acquérir des droits réels limités ou des immobiliers. A ce titre, il y a eu une différence si ça fait partie d'un accord international ou pas. Ensuite, il est parlé des accords internationaux signés sur l'acquisition d'immobilier et de droit réel limité en Turquie par des organisations juridiques connues en tant que des personnes juridiques suite aux accords internationaux dont nous faisons partie.

Sous le titre de l'acquisition des immobiliers et des droits réels limités des autres personnes étrangères, les bases à appliquer en cas de l'acquisition des immobiliers ou des droits réels limités par certains personnes égales aux citoyens Turcs et ayant des privilèges sont expliqués. Ensuite, il est parlé des personnes égales aux citoyens Turcs à utiliser quelques droits. Il est expliqué l'état des étrangers, des citoyens de République Turque de Chypre du Nord et ceux qui ont la carte bleue. En expliquant l'état des étrangers, il est aussi analysé les régulations légales sur les immigrés, les émigrants, les sans Patrie et ceux qui héritiers de l'Empire Ottoman et l'état de l'acquisition des immobiliers et des droits réels limités de ces derniers. A part ça, il est parlé de l'état privé des possesseurs de carte turquoise, de ceux qui ont permis de résidence à longue terme et permis de travail sans durée.

Au deuxième chapitre sous le titre VI, analysant l'acquisition d'immobilier et de droit réel des pays étrangers en Turquie, les acquisitions des droits réels qui sont importants au vue des relations réciproques internationales sont analysés aussi. Il est touché au sujet d'ouverture des bases militaires en Turquie. En dehors des bases militaires étrangères accepté comme une coopération concernant la sécurité internationale, il est réalisé des accords de coopération dans le domaine de culture par voie des ententes réciproques internationales. Par voie des ententes internationale à deux, les parties ont le droit d'ouvrir des centres de culture dans les territoires de l'autre pays réciproquement. Les jugements nationaux et internationaux sur l'ouverture des consulats et des offices de représentations diplomatiques des pays étrangers en Turquie sont analysés.

Sous le titre VII de deuxième chapitre de notre étude, il est parlé de certaines lois privées comprenant la régulation des conditions d'acquisition des immobiliers et des droits réels limités. A ce titre, il est encouragé et facilité l'acquisition d'immobilier et de droit réel limité des étrangers par certaines lois privées mais par certaines lois l'acquisition d'immobilier et de droit réel limité des étrangers sont devenus partiellement plus difficiles avec quelques conditions annexes. Dans notre étude, certaines lois privées sont analysées séparément et les jugements sont définis et expliqués.

A la dernière étape de notre étude, à la lumière des informations obtenus chez la Direction Générale de Cadastre, quelques statistiques sont présentés publiés par l’Institut Turc des Statistiques. Dans le cadre des informations ajoutés à notre étude en des tableaux, la distribution selon les années et les villes de l’acquisition d’immobilier des étrangers et des données similaires sont accessibles.



ABSTRACT

Subject of our study is " acquisition of real estate in Turkey by foreigners ". From the past to the present day, under the legal rules to which foreign natural and legal persons are subject; the acquisitions of real estate in the territories of the Republic of Turkey are analyzed. In the acquisition of real estate; it is talked about the exemptions granted to foreign states and the state of diplomatic representatives, consulates and companies with foreign capital. In our study, the applications concerning foreigners are explained in the light of the special regulations of our national law and our international agreements. Besides, statistics are shared on this subject.

Our study consists of two chapters. In the first chapter, explanations are introduced concerning the historical process of acquisition of real estate by foreigners. It is spoken of status idea of foreigners in the Ottoman Empire and it is seen that the separation was based rather on the Islamic zone and the unfaithful zone instead of citizen-stranger. It's talked about separation of people "mustemen" (someone who is not a Muslim in an Islamic country whose life and property are protected under guarantee by the State) and the Zimmi (a person which is not a muslim) living in Ottoman State and an analysis that is made questioning whether said persons had the right to acquire real estate in the territories of the Ottoman Empire. It is spoken of first offer to give the right to acquire real estate to real foreign people by the royal reform decree and following this proposal, Safar law (the law that gives the right to buy land to foreigners) and the conditions of acquisition of real estate by foreigners.

By the Lausanne agreement and its annexes in 1923, the rights granted to foreigners concerning the acquisition of immovable property in Turkey under reciprocal conditions that are part of that agreement are explained. Then, it is talked about the annulment disputes, subject to a constitutional court decision, article 35 regulating the acquisition of real estate by foreigners in the land register law at the year of 1934 and its annexes. Apart from that, it is also a little talked about the decisions of Constitutional Court, object of the cancellation. Explanations relating to article 87 of the village law under number 442 containing important regulations on this subject. Following these explanations, it is talked about the changes made in 2012. By this change as the conditions of acquisition of real estate by the foreigners in Turkey are currently regularized, in our study it is analyzed the last state of the article 35 of the law of land register.

It is spoken of the system applied in other countries to the acquisition of real estate by foreigners. It is generally spoken of systems that apply equality to the acquisition of real estate and limitations. It is determined that Turkey applies a system limiting acquisition on real estate. In this context, restrictions on the acquisition of real estate in our country and the legal provisions prohibiting it are briefly mentioned.

In the IIIrd title of the first chapter, it deals with the acquisition of real estate in Turkey by certain countries. In this chapter, it is given some examples related in prohibitions or facilities, brought to acquisitions of limited real rights and immovable property of foreigners following the application of the returned equivalent or through international agreements made with certain countries in certain periods. In this context; The followings are explained: Germany, where a facility for acquiring real estate is provided by reciprocal international agreements, Iraq, with which it is decided to pay compensation to the persons concerned following reciprocal termination through international agreements, Kazakhstan where it is given a no-fee use to provide health services for 49 years on real estate in the Kemer district of Antalya province and establish a diplomatic representation office through reciprocal international agreements, Romania, entered the process of nationalization and paying compensation to the persons concerned reciprocally for this purpose, Syria, where prohibitions of acquisition of real estate are taken under the law of " equal treatment in return " and some regulations are always done in the domestic law and even today the bans of acquisition of real estate under the law of " equal treatment in return " are still applied, Yugoslavia, entered the process of nationalization and paying compensation to people concerned in accordance with reciprocal international agreements and has always made international agreements following the civil war with other countries over subrogation.

First chapter is composed of some explanations concerning the subjects used in our study. Here, first, the word "citizen" is explained and the definitions concerning "foreigner" in the internal and international law are shared. In this chapter; the definitions of the terms "Stateless", "Immigrant", and "Refugee Conditional", of the persons in a state of secondary protection, of people using temporary protection are explained under the light of internal and international regulation. Foreigners and immigrants accepted as a foreigner who are not in the framework of international protection (Emigrants), those who have blue card, citizens of Turkish Republic of Northern Cyprus, foreign military personnel in Turkey, embassies and consulates are defined. And after the terms such as foreign natural persons, foreign trade associations, foundations and foreign organizations are defined. At the end of the chapter on the definition of terms, the words " real rights " and " limited real right " are explained in summary. In this chapter " the right of ownership " is explained. Apart from that, " the limited real rights " are explained and their genres are analyzed. Right of easement is explained under this title. And after it is talked about the right of incumbrance and finally the definitions are terminated all by talking about right of mortgage.

At the second chapter of our study, the main law on the acquisition of foreigners' real estate in Turkey, the land register law under number 2644 and its necessary conditions after its change numbered 6302 in the year of 2012 by the article 35 are examined. The most attractive part here is that the principle of reciprocity was outside the application. the Ottoman state, allowed foreigners for the first time to buy real estate and register them in the land register in his country by law of Safer (the law that gives the right to buy land to foreigners) By the Lausanne agreement of 1923, instead of the equality brought about by Safer's law; the principle of "reciprocity" has taken its place which will be applied for a long time in the Turkish jurisdiction. The principle of "reciprocity" applied since 1923 has been replaced by a change made in 2012 and became a legal condition. By this new

regulation, the condition of acquiring a real estate or limited real rights for foreigners was changed as follows; You must be a citizen of the countries defined by the President of Turkish Republic, according to the necessities requiring "the interests of the country" and "international reciprocal relations".

There are certain restricted conditions to apply to foreigners and taken by Article 35 of Land Registry Law. In this chapter, limited judgments are explained, and it is talked about some laws bringing restricted judgments. For this reason, it is talked about prohibited military zones and the security areas law which are one of the important regulations. Apart from that, the judgments in the law of establishments and private education are analyzed on this subject. Then, it is spoken of the law "Equality of Treatment in Return" and the citizens who are subject to the restriction according to this law.

In our study, it is talked about special situations on acquisition of real estate and limited real rights by foreigners in our country. According to the law, there is a pre-condition for the acquisition of real estate and the limited real rights of natural persons. According to the latter, the legal person must have a commercial company in a foreign country, established according to the regulations of that country.

The acquisition of real estate and limited real rights of commercial companies with legal personality established under the laws of that country abroad, will be possible only in the context of private judgments. Apart from these commercial companies, the others do not have the right to acquire real estate or limited real rights in their favor. In real estate mortgages established in favor of these commercial companies and real persons of foreign origin, the limitations explained in the text of this article will not be applied. After these explanations concerning the acquisition of real estate and limited real rights by foreign legal persons, analyzes are made in the direction of whether foreign foundations and organizations will have the right to acquire real estate in Turkey.

In the second chapter of the study, it is explained that commercial companies and foreign real persons with legal personality in a foreign country and according to the laws of this country, will be able to develop projects in relation to real estate without structures. In the light of the regulations made in the law, explanations concerning the conditions relating to the approval and completion of projects. It is explained that the real estate and the limited real rights will be put in the process of liquidation if the projects are not completed within the defined period or if they are acquired contrary to the conditions envisaged in article 35 or if they are used contrary to their purpose. In this chapter, the time given for liquidation and the amount that will be obtained following liquidation are explained.

According to the land registry law article 35, the natural succession of the heirs of persons having the authorization to acquire real estate or limited real rights are analyzed. Under this title, it is talked about the judgments of law, reciprocal international agreements and applications of Equality of Treatment in Return".

The subject of acquisition of real estate and limited real rights by legal persons with foreign capital prepared in Article 36 of the Land Registry Act are analyzed. The founder of law made special regularizations to prevent the acquisition of real estate by way of surrounding the law under the curtain of Turkish legal person

behind foreign people. In our study, there are sensitive and detailed law founder regulations regarding this subject.

In respect of acquisition or limited real rights by other international organizations, it is analyzed whether certain international organizations known as legal persons by international or multi-party reciprocal agreements have the possibility to acquire limited or real estate. Then, there was a difference whether it is part of an international agreement or not. And after, it is talked about the international agreements signed on the acquisition of real estate and limited real rights in Turkey by legal organizations known as legal persons following the international agreements of which we are a part.

Under the heading of acquisition of real estate and limited real rights of other foreign persons, the bases to apply in case of the acquisition of real estate or limited real rights by certain persons equal to the Turkish citizens and having privileges, are explained. And after, it is talked about people equal to Turkish citizens using some rights. It is explained the state of foreigners, citizens of Turkish Republic of Northern Cyprus and those who have the blue card. By explaining the status of foreigners, legal regulations on immigrants, emigrants, homeless people and those who are inheritor of the Ottoman Empire are analyzed, as well as the state of the acquisition of real estate and the limited real rights of these mentioned people. Other than that, it is talked about the private state of blue card holders, those who are allowed to have long-term residence and work permits without duration.

In the second chapter under Title VI, by analyzing the acquisition of real estate and real rights of foreign countries in Turkey, the acquisitions of real rights which are important in view of international reciprocal relations are analyzed as well. It is mentioned the opening of military bases in Turkey. Outside foreign military bases accepted as a cooperation concerning international security, it is realized cooperation agreements in the field of culture through reciprocal international agreements *Par voie des ententes internationale à deux, les parties ont le droit d'ouvrir des centres de culture dans les territoires de l'autre pays réciproquement*. National and international judgments on the opening of consulates and diplomatic representation offices of foreign countries in Turkey are analyzed.

Under Title VII of the second chapter of our study, some private laws are discussed including the regulation of real estate acquisition conditions and limited real rights. As such, it is encouraged and facilitated the acquisition of real estate and limited real rights of foreigners by certain private laws but by some laws the acquisition of real estate and limited real rights of foreigners have become partially more difficult with some ancillary conditions. In our study, some private laws are analyzed separately and judgments are defined and explained.

At the last stage of our study, in the light of the information obtained from the General Directorate of Land Registry and Cadastre, some statistics are presented as published by the Turkish Institute of Statistics. In the context of the information added to our study in tables, the distribution by year and city of foreigners' real estate acquisition and similar data are accessible.

ÖZET

Çalışmamızın konusunu *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri* oluşturmaktadır. Geçmişten günümüze uzanan süreçte yabancı gerçek ve tüzel kişilerin tabi oldukları hukuk kuralları çerçevesinde Türkiye Cumhuriyeti topraklarında taşınmaz edinimleri incelenmektedir. Gayrimenkul ediniminde; yabancı sermayeli şirketlerin, konsolosluk ve diplomatik temsilciliklerin durumuna ve yabancı devletlere tanınan muafiyetlere değinilmiştir. Çalışmamızda, iç hukukumuzdaki özel düzenlemeler ve uluslararası antlaşmalar ışığında yabancılara ilişkin uygulamalar ortaya konulmaktadır. Ayrıca konu ile ilgili tespit edilen istatistikler de paylaşılmıştır.

Çalışmamız iki bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde yabancıların taşınmaz ediniminde tarihi sürece ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Osmanlı devletinde yabancı kavramına değinilmiş ve vatandaş-yabancı ayırımından ziyade Dar’ül İslam ve Dar’ül Harb ayrımı yapıldığı görülmüştür. Osmanlı Devleti tebaasında Müstemen ve Zımniler olarak yapılan ayırmadan bahsedilmiş ve bunların Osmanlı topraklarında taşınmaz edinimlerinin mümkün olup olmadığı hususunda inceleme yapılmıştır. Islahat Fermanı ile ilk kez yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinebilmeleri hususunda vaatte bulunulması, bu vaadin ardından çıkarılan Safer Kanunu ve bu kanuna istinaden yabancıların taşınmaz edinim şartlarına değinilmiştir.

1923 tarihli Lozan Barış Antlaşması ve ekleri uyarınca yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinimi başlığında, Antlaşma’ya taraf ülkelere karşılıklılık şartı ile tanınan haklar açıklanmıştır. Daha sonra 1934 tarihli Tapu Kanunu’nda yabancıların mülk edinimine ilişkin düzenlemelerin yapıldığı madde 35 ve bu maddede yapılan değişiklikler ile Anayasa Mahkemesi’ne konu edilen iptal davalarına değinilmiştir. Daha sonra bu konu ile ilgili önemli düzenlemeler içeren 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesine ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Bu açıklamaların ardından 2012 tarihinde yapılan değişikliğe değinilmiştir. Bu değişiklik ile günümüzde yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimlerine ilişkin şartlar düzenlenmiş olduğundan çalışmamızda Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesindeki son durum incelenmiştir.

Yabancıların taşınmaz edinimlerinde, ülkelerde uygulanan sistemlere değinilmiştir. Taşınmaz ediniminde eşitlik uygulanan sistemler ile taşınmaz ediniminde kısıtlama uygulanan sistemlerden genel çerçevede bahsedilmiştir. Türkiye’nin taşınmaz ediniminde kısıtlama uygulanan sistemi uyguladığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda ülkemizin taşınmaz edinimine ilişkin uyguladığı kısıtlama ve yasak içeren kanun hükümlerinden kısaca bahsedilmiştir.

Birinci bölümün III numaralı başlığında bazı ülkelerin Türkiye’de taşınmaz mal edinimi konusu işlenmiştir. Bu kısımda, ülkemizde belirli dönemlerde bazı ülkelerle yapılan uluslararası antlaşmalar yoluyla ya da Mukabele-i Bilmisil uygulamaları neticesinde yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinimlerine getirilen kolaylık veya yasaklamalara örnekler verilmiştir. Bu kapsamda; uluslararası

ikili antlaşma yoluyla taşınmaz ediniminde kolaylık sağlanan Almanya, uluslararası ikili antlaşma yoluyla karşılıklı tasfiye sonucu ilgili kişilere tazminat ödenmesi kararlaştırılan Irak, uluslararası ikili antlaşma yoluyla diplomatik temsilcilik kurulması ve Antalya'nın Kemer ilçesinde mevcut bir taşınmaz üzerinde 49 yıllığına sağlık hizmetleri amacıyla bedelsiz kullanım hakkı verilen Kazakistan, millileştirme sürecine giren ve bu kapsamda karşılıklı olarak ilgili kişilere tazminat ödeyen Romanya, Mukabele-i bilmisil Kanunu kapsamında taşınmaz edinimlerine yasaklamalar getirilen, bu kapsamda iç hukukta çeşitli zamanlarda farklı kanuni düzenlemeler getirilen ve günümüzde hala Mukabele-i Bilmisil Kanunu kapsamında yasaklamalar uygulanan Suriye, millileştirme sürecine girmesi dolayısıyla uluslararası ikili antlaşma ile ilgililere tazminat ödeyen ve iç savaş neticesinde dağılmasının ardından yerine geçen ülkeler ile halefiyete ilişkin uluslararası antlaşmalar yapılan Yugoslavya ile ilgili açıklamalar yapılmıştır.

Birinci bölümün IV numaralı başlığında, çalışmamızda kullanılan bazı kavramlara ilişkin açıklamalar mevcuttur. Bu kısımda öncelikle vatandaş kavramı açıklanmış daha sonra hem iç mevzuatta hem de uluslararası mevzuatta yabancı kavramına ilişkin tanımlar paylaşılmıştır. Bu kısımda; vatansız, mülteci ve şartlı mülteci, ikincil koruma statüsündeki kişiler, geçici korumadan yararlanan kişi kavramları da iç mevzuat ve uluslararası mevzuat ışığında açıklanmıştır. Yabancılar ve uluslararası koruma kanunu kapsamında bulunmayan yabancılar olarak kabul edilen; göçmenler, mavi kart sahibi olanlar, KKTC vatandaşları olanlar, Türkiye’de bulunan yabancı askeri personeller, elçilikler ve konsolosluklara ilişkin tanımlamalar yapılmıştır. Daha sonra yabancı tüzel kişiler, yabancı ticari ortaklıklar, yabancı dernek ve vakıflar gibi kavramlar açıklanmıştır. Kavramların açıklanmasına ilişkin bölümün sonunda, yabancı kişilere tanınan haklara ilişkin açıklamalarda hatırlatıcı olması bakımından aynı ve sınırlı aynı hak kavramları kısaca açıklanmıştır. Bu kapsamda mülkiyet hakkı açıklanmıştır. Ayrıca sınırlı aynı haklar açıklanmış ve bu hakların türleri incelenmiştir. Daha sonra irtifak hakkı açıklanmıştır. Ardından taşınmaz yükünden bahsedilmiş ve son olarak da rehin hakkından bahsedilerek tanımlamalar yapılmıştır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimlerinde temel kanun niteliğinde olan 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde 2012 tarih ve 6302 sayılı değişiklik sonrası aranan şartlar incelenmeye başlanmıştır. Bu kısımda en dikkat çekici değişim, karşılıklılık ilkesinin artık uygulama dışı bırakılmasıdır. Osmanlı Devleti, Safer Kanunu ile yabancılarla ilk defa Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinip bu taşınmazı tapuda tescil etme hakkı tanımıştır. 1923 tarihli Lozan Barış Antlaşmasıyla, Safer Kanunu ile getirilen “eşitlik” ilkesinin yerini, Türk hukukunda uzun süre uygulanacak olan “karşılıklılık” (ahdi mütekaliliyet) ilkesi almıştır. 1923 yılından bu yana uygulanan karşılıklılık ilkesi, 2012 yılında yapılan değişiklik ile birlikte kanuni bir şart olmaktan çıkarılmıştır. Yeni düzenleme ile yabancı gerçek kişilerin ülkemizde gerek sınırlı aynı hak ve gerekse taşınmaz edinimlerinde aranan koşul, “uluslararası ikili ilişkiler” ve “ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde” Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olmaktır.

Yabancıların Türkiye topraklarında taşınmaz edinimleri konusuna açıklık getiren Tapu Kanunu’nda mevcut düzenlemelerden bahsedilmiştir. Bu kapsamda Kanun’un 35’inci maddesi ile getirilmiş olan ve yabancılarla uygulanacak çeşitli sınırlayıcı hükümler mevcuttur. Sınırlayıcı hükümlere örnek vermek gerekirse;

kanuni sınırlamalara uymak, özel mülkiyete konu olan ilçe yüzölçümünün yüzde onundan fazla olamaması ya da ülke genelinde kişi başına edinilecek taşınmazların otuz hektarı geçmemesi hükmü, yabancı gerçek kişilere uygulanan diğer sınırlayıcı hükümlere örnektir. Bu bölümde, sınırlayıcı hükümler açıklanmış ve sınırlayıcı hüküm getiren bazı kanunlardan bahsedilmiştir. Bu kapsamda önem arz eden düzenlemelerden biri olan Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'ndan bahsedilmiştir. Ayrıca Özel Öğretim Kurumları Kanunu'ndaki konu ile ilgili hükümler değerlendirilmiştir. Daha sonra Mukabele-i Bilmisil Kanunu ve bu kanuna göre kısıtlama uygulanan devlet vatandaşlarından bahsedilmiştir.

Çalışmamızda yabancı tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimleri konusunda özellik arz eden durumlara da değinilmiştir. Kanuna göre tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde aranan bir ön şart mevcuttur. Buna göre, tüzel kişinin yabancı ülkede o ülkedeki kanunlar kapsamında kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinden olması gerekmektedir.

Yabancı bir ülkede o ülkenin kanunlarına göre kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin sınırlı ayni hak ve taşınmaz edinebilmeleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde mümkündür. Bu ticaret şirketleri dışındakilerin lehlerine sınırlı ayni hak tesis etmeleri ya da taşınmaz edinimleri mümkün değildir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile bu ticaret şirketleri lehine tesis edilen taşınmaz rehinlerinde ise madde metninde belirtilen sınırlamalar uygulanmayacaktır. Kanuna göre tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde aranan bir ön şart mevcuttur. Buna göre tüzel şahsın; yabancı ülkede o ülkedeki kanunlar kapsamında kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerinden olması gerekmektedir. Belirtilen tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri haricinde bir kimsenin, kendi lehine sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinmesine izin verilmemektedir. Bu ticari şirketlerin sınırlı ayni hak ve taşınmaz edinebilmelerinin ancak özel kanunlarda yapılacak düzenlemeler ile mümkün olduğuna ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Aynı şekilde gerek yabancı gerçek kişiler ve gerekse de yabancı ülkede o ülkedeki kanunlar kapsamında kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin belirli sınırlamalara tabi tutulabileceği açıklanmıştır. Buna göre; bu kişiler bakımından ülke menfaatlerinin gerektiği hallerin esas alınması bir şarttır. Bu hallerde bu kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinim talepleri Cumhurbaşkanı kararı ile sınırlandırılabilir. Ayrıca Cumhurbaşkanı'nın bu hakları kısmen durdurabilmesi ya da tamamen durdurabilmesi mümkün olduğu gibi söz konusu hakları yasaklanması da mümkündür. Tüm bu sınırlamalar bakımından; coğrafi bölge ve süre bakımından, oransal ve niteliksel olarak, kişi ve sayı gözetilerek, miktar, tür ve nitelik, ülke bakımından ayrıca yüz ölçümüne göre değerlendirmeler yapılarak Cumhurbaşkanınca karar verilmektedir.

Yabancı tüzel kişilerin açıklanmasının ardından yabancı dernek ve yabancı vakıfların Türkiye'de taşınmaz mal edinip edinemeyeceklerine ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirmeler yapılırken 5737 sayılı Vakıflar Kanunu ve 2006 yürürlük tarihli Dernekler Yönetmeliği'nin konuya ilişkin hükümlerinden faydalanılmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde, Tapu Kanunu madde 35 kapsamında mevcut özel düzenlemelerden ve uygulamaya esas olacak tasfiye süreçlerinden bahsedilmiştir. Bu kapsamda yabancı gerçek şahıslar ile yabancı ülkede o ülkedeki

kanunlar kapsamında kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin edindikleri yapısız taşınmazlar bakımından proje geliştirebilecekleri açıklanmıştır. Kanunda yapılan düzenlemeler ışığında projelerin onaylanma ve bitirilme sürelerine ilişkin şartlara ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Süresi içerisinde bitirilmeyen projeler, Tapu Kanunu madde 35'te düzenlenen şartlara aykırı olarak edinilmiş olan veya edinilme amacına aykırı bir biçimde kullanıldığı belirlenen sınırlı ayni hak ve taşınmazların tasfiye sürecine gireceği belirtilmiştir. Bu kısımda tasfiye için verilen süre ve tasfiye sonunda elde edilecek bedelin akıbeti açıklanmıştır.

2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35'e göre taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerine müsaade edilen kişilerin mirasçılarının akıbetleri incelenmiştir. Daha sonrasında yine 35. madde kapsamında sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinmelerine müsaade edilmeyen kişilere kalan mirasın akıbetine ilişkin incelemeler yapılmıştır. Bu kapsamda gerek kanun hükümleri, gerek uluslararası ikili antlaşmalar ve gerekse mukabele-i bilmisil uygulamalarından bahsedilmiştir.

2644 sayılı Tapu Kanunu madde 36'da düzenleme alanı bulan yabancı sermayeli tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinmeleri konusu incelenmiştir. Yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de kuracakları Türk uyruklu bir tüzel kişilik perdesi arkasına saklanarak kanunu dolanmalarını ve bu yolla Türkiye'de taşınmaz edinmelerini engellemek adına özel düzenlemeler yapılmıştır. Çalışmamızda, kanun koyucunun konuya ilişkin hassas ve ayrıntılı düzenlemelerine yer verilmiştir.

Diğer uluslararası kuruluşların taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri başlığında, uluslararası ikili veya çok taraflı antlaşmalar ile kendilerine tüzel kişilik tanınan bazı uluslararası kuruluşların, Türkiye'de sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinimlerinin mümkün olup olmadığı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda uluslararası antlaşmaya taraf olup olunmadığına göre ayrıma gidilmiştir. Daha sonra ise taraf olunan uluslararası antlaşmalar neticesinde tüzel kişilik hakkı tanınan uluslararası kuruluşların Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinmeleri hakkında imzalanan uluslararası antlaşmalara değinilmiştir.

Diğer yabancı kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri başlığı altında ise Türk vatandaşları ile eşit işlem gören ve durumları özellik arz eden bazı şahısların ülke sınırlarımızda taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri halinde uygulanacak esaslar araştırılmış ve açıklanmıştır. Daha sonra ise belirli hakları kullanma bakımından Türk vatandaşları ile eşit işlem gören şahıslardan bahsedilmiştir. Bu kapsamda KKTC vatandaşları ile doğumla Türk vatandaşlığı kazanan ve izin almak suretiyle vatandaşlıktan çıkmış olanlar, diğer bir ifade ile mavi kart sahibi olanlar hakkında açıklamalar yapılmıştır. Bu kişiler, Türk vatandaşları ile eşit işlem gören yabancılar olarak kabul edilmişlerdir. Durumları özellik arz eden yabancılar açıklanırken; mülteciler, göçmenler, vatansızlar ve Osmanlı hanedan soyundan olanlara ilişkin yasal düzenlemeler incelenmiş ve bu şahısların ülke sınırlarımızda taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri halinde uygulanacak mevcut durum açıklanmıştır. Ayrıca, turkuaz kart sahiplerinin, uzun dönem ikamet iznine sahip kişilerin ve süresiz çalışma iznine sahip olan kişilerin özellik arz eden durumlarına değinilmiştir.

Yabancı devletlerin Türkiye topraklarında taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri konusunun incelendiği ikinci bölüm VI. başlıkta uluslararası ikili ilişkiler

bakımından önem arz eden aynı hak edinimleri incelenmiştir. Türkiye topraklarında yabancı askeri üslerin açılıp açılmayacağı üzerinde durulmuş ve bazı yabancı askeri üsler hakkında açıklamalar yapılmıştır. Uluslararası güvenliğe ilişkin işbirliği olarak kabul edilen yabancı askeri üslerden başka uluslararası ikili antlaşmalar yolu ile kültür alanında da işbirliği antlaşmaları yapılmıştır. Uluslararası ikili antlaşmalar yolu ile taraf devletler karşılıklı olarak diğer devletin topraklarında devletlerine ait kültür merkezleri açabilmektedirler. Yabancı devletlerin Türkiye’de Diplomatik temsilcilikler ve konsolosluklar açmaları hususunda gerek iç hukukumuzda gerekse uluslararası antlaşmalar ile getirilen özel hükümler incelenmiştir.

Çalışmamızın ikinci bölümünün VII. başlığında, yabancıların sınırlı aynı hak ve taşınmaz edinim şartları hususunda düzenleme içeren bazı özel kanunlardan bahsedilmiştir. Bu kapsamda bazı özel kanunlar ile yabancıların sınırlı aynı hak ve taşınmaz edinimleri teşvik edilerek kolaylaştırılırken bazı özel kanunlar ile yabancıların sınırlı aynı hak ve taşınmaz edinimlerine ek şartlar ve kısmen zorluklar getirilmiştir. Çalışmamızda bazı özel kanunlar ayrı ayrı incelenerek ilgili hükümler tespit edilmiş ve açıklanmıştır.

Çalışmamızın son kısmında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nden alınmış olan bilgiler ışığında Türkiye İstatistik Kurumu’nun yayınladığı bazı istatistiklere yer verilmiştir. Tablolar halinde çalışmamıza eklenen bilgiler kapsamında yabancıların taşınmaz edinimlerinin uyruk, il ve yıllara göre dağılımları ile benzer verilere ulaşılabilmektedir.

GİRİŞ

Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimlerinin incelendiği bu çalışmamızda, geçmişten günümüze uzanan süreçte taşınmaz ediniminde söz konusu olan uygulamalar araştırılmıştır. Yabancı sermayenin ülkemize girişi dolayısıyla ekonomik anlamda yaşanacak ferahlık ile ülke topraklarının yabancılar tarafından satın alınması nedeniyle toprakların milliliğinde daralma yaşanması arasındaki dengenin kurulması ve gözetilmesi büyük önem arz etmektedir. Çalışmamızda, ülke menfaatlerini en üst seviyede tutarak yabancıların taşınmaz edinimlerine getirilen düzenlemeler ve taşınmaz ediniminde mevcut serbesti ile kısıtlamalar incelenmiştir.

İki ana bölümden oluşan çalışmamızın birinci bölümünde Osmanlı Devletinden günümüze kadar olan süreçte yabancı kişilerin ülkemizde gayrimenkul edinimlerindeki uygulamalardan ve tüm kanuni düzenlemelerden bahsedilmiştir. Bu bölümde, taşınmaz ediniminde eşitlik ve kısıtlama uygulanan sistemler açıklanmıştır. Farklı uygulamalara muhatap olan bazı ülkeler seçilmiş ve bu ülkelerin tabi olduğu uygulama ve bu uygulamaya ilişkin kanuni hükümler izah edilmiştir.

Çalışmamızın birinci bölümünde ayrıca, çalışma boyunca kullanılacak ve önemli olduğunu düşündüğümüz kavramlar açıklanmıştır. Vatandaş, yabancı, vatansız, mülteci, ikincil koruma statüsündeki kişiler, geçici korumadan yararlanan kişiler, mavi kart sahipleri, KKTC vatandaşları, elçilikler, konsolosluklar, yabancı tüzel kişi, yabancı dernek ve vakıf kavramları açıklanmıştır. Çalışma konumuzda bahsedilen hakları oluşturan, tam ve sınırlı aynı hak kavramları incelenmiş ve bu kapsamda mülkiyet hakkı, irtifak hakkı, taşınmaz yükü, rehin hakkı kavramları açıklanmıştır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde özellikle Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesi ve bu maddede 2012 tarihinde yapılan önemli değişikliklere değinilmiştir.

Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimleri açıklanırken bu edinimlerde yabancı gerçek kişi ve yabancı tüzel kişi ayrımı yapılmıştır. Ayrıca yabancı derneklerin, yabancı vakıfların Türkiye’de taşınmaz edinimlerinin mümkün olup olmadığı irdelenmiştir. Türkiye’de kurulmuş olan yabancı sermayeli ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimlerinde uygulanan sınırlayıcı hükümler açıklanmıştır. Ayrıca Türk vatandaşları ile eşit işlem gören yabancıların, durumları özellik arz eden yabancıların, yabancı devletlerin Türkiye’de taşınmaz mal edinimlerine ilişkin şartlar ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Akabinde turkuaz kart sahipleri ile uzun dönem ikamet iznine sahip kişiler ve süresiz çalışma izni olanlara ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Yabancıların taşınmaz edinimlerinde güncel durumun anlatıldığı çalışmamızda uluslararası antlaşmalar ve özel kanuni düzenlemelerden bahsedilerek konuya somutluk kazandırılmıştır.

Çalışmamızın sonucunda, Türkiye topraklarında yabancıların hangi şartlarda taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebileceklerinin anlaşılır hale gelmiş olması ve ayni hak ediniminde getirilen kısıtlama ve kolaylıkların alt yapısının ortaya konulmuş olması hedeflenmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

YABANCILAR HUKUKUNA İLİŞKİN BAZI KAVRAMLAR VE YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

I. Osmanlı Devleti’nden Günümüze Uzanan Süreçte Yabancıların Gayrimenkul Edinimlerine İlişkin Yasal Düzenlemeler

A. Osmanlı Devleti’nde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimlerine İlişkin Hukuki Düzenlemeler

Yabancıların, kapitülasyonlarla dahi Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinimi mümkün değildi. Aynı şekilde, Osmanlı vatandaşları da başka ülkelerde taşınmaz mal edinmemekteydiler.¹ Osmanlı hukukunda, padişah fermanları ile mevcut istisnalar haricinde ilk kez Islahat Fermanı’nda yapılan düzenleme ile yabancı gerçek şahıslara gayrimenkul edinebilmeleri hususunda vaatte bulunulmuştur.² Islahat Fermanı ile Hristiyan ve Müslüman uyrukluların eşit olmasını hedefleyen ve birtakım kişi hakları bakımından güvence sağlayan düzenlemeler getirilmiştir.³ Bu hükümlere ek olarak: “*Osmanlı kanunları ve nizamâtı zabıtai belediyeye bağlı olmak ve yerli halkın verdiği vergiyi vermek*

¹ Sibel ÖZEL, *Tapu Kanunu m.35’te Yapılan Değişiklik Tasarısının Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi*, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 86, Sayı:2, Mart 2012, s.37.; Ayşe Yasemin AYDOĞMUŞ, *AİHS’E Ek 1 Nolu Protokole Göre Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi*, İstanbul, onikilevha yayıncılık, Temmuz 2016, s.29-30.

² Nuray EKŞİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, 2.bası, İstanbul, Beta Yayıncılık, Temmuz 2012, s.11.

³ Harun TANRIVERMİŞ / Vahit Doğan / Şebnem AKİPEK ÖCAL ve diğerleri, *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi*, TUBİTAK-KAMAG 110G020 Kodlu Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara, Eylül 2013, s.1.

*koşuluyla Osmanlı Devleti ile yabancı devletler arasında yapılacak suveritenizimiyeden sonra, yabancılara da taşınmaz tasarruf edebilecekleri” belirtilmiştir.*⁴

“*Tebaa-i Ecnebiyenin Emlâke Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun*” ile yabancı kişilerin Osmanlı Devleti’nde gayrimenkul edinebilmeleri mümkün olmuştur.⁵ “7 Safer 1284” (1867)⁶ kısa adıyla *Safer Kanunu* ile yabancı gerçek kişiler ilk defa Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinip bu taşınmazı tapuda tescil etme hakkına sahip olmuşlardır. *Safer Kanunu* ve eki olan 17 Safer 1285 tarihli protokol ile Osmanlı topraklarında yabancı gerçek şahıslara gayrimenkul edinme hakkı tanınmış ancak hicaz arazileri kapsam dışında bırakılmıştır.⁷

Osmanlı Devleti’nde tüzel kişilere yerli veya yabancı olmaları ayırdedilmeksizin taşınmaz mal edinme hakkı tanınmamıştır.⁸ Bu dönemde yabancı tüzel kişilerin Osmanlı topraklarında faaliyet göstermelerine müsaade edilmekte ancak bu kişilerin gayrimenkul edinmelerine müsaade edilmemekteydi. Derneklerle ilgili olarak 1910 tarihinde Cemiyetler Kanunu çıkarılmıştır.⁹ Bu kanunda derneklerle ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Daha sonra 1913 tarihinde “*Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dair Kanun*” çıkarılmıştır.¹⁰ Bu Kanun ile de genel anlamda Osmanlı tabiiyetindeki tüzel kişilere taşınmaz edinme

⁴ Ekşi, 2012, s.11.; Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.1.

⁵ Ekşi, 2012, s.11.; Atâ SAKMAR, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi Sorunu*, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 3, Sayı:1, Ocak 2006 s.34.; Özel, 2012, s.37.; Pelin GÜVEN, *Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyrıklı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35’inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi*, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Cilt 31, Sayı 2, 2011, s.204.; Levent MUTLU, *Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye*, TBB Dergisi, sayı 59, 2005, s.275.; Tuğçe BİLİCİ, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı*, 1.baskı, İstanbul, Onikilevha, Aralık 2018, s.18-20.

⁶ Kaynaklarda tarihler konusunda mutabakat olmayıp farklı tarihler yazılmıştır. “10 Haziran 1867” (Nuray EKŞİ, *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, 5.bası, İstanbul, Beta Yayıncılık, Eylül 2018, s.271), “8 Haziran 1868” (Işıl ÖZKAN, *Bir İnsan Hakkı Olarak Mülkiyet Hakkı ve Uluslarüstü Mahkemeler’in KKTC İle İlgili Kararları*, Prof. Dr. İlhan Unat’a Armağan, Ankara, Temmuz 2012, s.400; Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.1), “16 Haziran 1868” (Yavuz KAPLAN, *Anayasa Mahkemesi’nin 2003/70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri*, EÜHFD, C.X,S.3-, 2006, s.349).

⁷ Özkan, 2012, s.400.; Aydoğmuş, 2016, s.32.

⁸ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.106.; Bilici, 2018, s.5.

⁹ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.1.

¹⁰ Ekşi, 2012, s.11.; Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.106.; Sakmar, 2006, s.35.

hakkı verilmiştir.¹¹ Kanun kapsamında özetle, Osmanlı uyruğunda olan şirketler, cemaatler ve hayır müesseslerine Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinme hakkı tanınmışken yabancı tüzel kişilerin Osmanlı topraklarında taşınmaz edinimlerine izin verilmemiştir.¹²

Safer Kanunu’ndan önce günümüzde olduğu gibi vatandaş-yabancı ayırımından ziyade Dar’ül Harb ve Dar’ül İslam ayrımı yapılmıştır. Bu kapsamda Dar’ül İslam, Müslüman bir devletin hâkimiyetindeki toprakları ifade ederken; Dar’ül Harb, Müslüman olmayan devletlerin hâkimiyetindeki toprakları ifade etmekteydi. Dar’ül Harb tebaası, harbi olarak kabul edilmiştir. Harbiler, Osmanlı Devleti’ne izin alarak gelebilmekte ve bir süre bu topraklarda kalmaları halinde “müstemen” statüsünü almaktaydı.¹³

Osmanlı Devleti tebaası Müslüman ve Zimmiler olmak üzere ikiye ayrılmaktaydı. Zimmiler, Osmanlı Devletinde sürekli yaşama hakkı kazanmış olan gayri müslümlere verilen isimdir. Hicaz arazisi gibi özellik arz eden bölgelerde gayrimenkul edinmeleri mümkün olmayan Zimmiler, diğer temel haklar bakımından Müslümanlar ile eşit statüde sayılırlardı. Müstemenler de zimmilere benzer bir statüye sahiptiler. Müstemenler kural olarak şahsın hukuku, aile ve miras hukukunda kendi tabiyet hukuklarına bağlıydılar ancak Müstemenler, talep etmeleri halinde, kendilerine İslâm hukuku uygulanabilmekteydi. Osmanlı Hukuku’na göre, Müstemenlerin Osmanlı topraklarında gayrimenkul edinmeleri mümkün değildi.¹⁴ Müstemenler, rehin yoluyla dahi Osmanlı topraklarındaki bir taşınmazı elinde bulunduramazdı.¹⁵ Buna rağmen bir müstemen, Osmanlı Devleti’nde gayrimenkul mal edinmiş ise o müstemenin “zimmeti” yani “zımî statüsü” nı kabul ettiği var sayılmaktaydı.¹⁶

¹¹ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.106.; Güven YARAR, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri*, 1.baskı, İstanbul, Onikilevha, Kasım 2018, s.56-57.

¹² Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.67.

¹³ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.37.

¹⁴ *Bir borç karşılığı olarak hanını ve dükkânını Rus uyruklu bir tüccara satan gayrimüslim şahsın yaptığı satışın iptali gerçekleştirilmiştir.* (Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.14).

¹⁵ Yabancı uyruklu şahsın, Osmanlı uyruklu Müslüman kişideki alacağı karşılığında rehin olarak aldığı taşınmaz, Osmanlı uyruklu şahsın ölümünün ardından hazine tarafından satın alınarak yine hazine adına Osmanlı uyruklu bir şahsa satılmıştır. *Meclis-i Ahkâm-ı Adliye* tarafından verilmiş olan bu karara göre Osmanlı’ya ait bir taşınmazın, rehinle dahi olsa bir yabancıнын elinde kalmasına müsaade edilmeyeceği bildirilmiştir. (Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.14).

¹⁶ Vahit DOĞAN, *Türk Yabancılar Hukuku*, Ankara, Savaş Yayınevi, Ekim 2018, s.241vd.

Yabancılar (müstemenler), Osmanlı topraklarında taşınmaz mal edinebilmek için muvazaalı yollara başvuruyordu. Örneğin Müstemenler, zımmi kadınlarla evlenmek suretiyle taşınmaz edinme yasağını delmekteydi.¹⁷ Safer Kanunu ile bunun gibi muvazaalı işlemlerin de önüne geçilmek istenmiştir.

7 Safer Kararnamesi, her ne kadar nizamname olarak çıkarılmış olsa da kanun hükmü taşımaktaydı. Osmanlı Devleti'nin bu kararnameyi kabul sebebi olarak *"tevsî-i servet ve ma'mûriyete medâr olmak"* gösterilmiştir. Bunun anlamı ise zenginlik ve bayındırlığın yaygınlaşmasına vesile olmak olarak açıklanmıştır.¹⁸

"Ecanibin Hakkı İstimlak Nizamnamesi'nin" ilk maddesine göre, Osmanlı Devletinde gayrimenkul edinecek olan yabancıların, Osmanlı Devleti vatandaşlarının ödediği vergileri ödeyeceği hükme bağlanmıştır. Aynı maddede, Osmanlı Devleti vatandaşı olup da vatandaşlıktan ayrılan kişilerin Osmanlı topraklarında gayrimenkul edinmeleri yasaklanmıştır.¹⁹

Nizamnamenin ikinci maddesinde ise Osmanlı topraklarında gayrimenkul alacak olan yabancıların bu gayrimenkullerle ilgili hukuki uyumsuzluklarda Osmanlı Hukuku'nun uygulanacağını kabul etmiş sayılacakları hükme bağlanmıştır.²⁰

Nizamnamenin beşinci maddesine göre, yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinme hakkından yararlanabilmeleri için bu hususta Osmanlı Devleti'nce yapılan düzenlemelerin, yabancıların uyruğunda oldukları devletlerin onaylaması

¹⁷ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.14.

¹⁸ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.15.

¹⁹ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.66.; Yazar, 2018, s.59.; Aydoğmuş, 2016, s.34.; Bilici, 2018, s.24.

²⁰ Safer Kanunu'nun 2. maddesi: *"Birinci madde ahkâm-ı iktizasınca dâhil ve harici şuhurda emlake mutasarrıf olan ecnebiler emlaklerine aid kaffe-i hususatda teba-i Devlet-i Aliye'nin mükellef oldukları şeraiti ifaya mecbur olacaklar ve bu mecburiyetin netice-i meşruası olmak üzere evvela emlake tasarruf ve intikal ve ferağ ve istiklali hakkında halen cari olan ve istikbalen cereyan edecek olan kavanin nizam-ı zabita ve belediye ittibâ edecek. Saniyen her ne nam ve şekilde olursa olsun dâhil ve harici şehirde teba-i Devlet-i Aliye'den olan ashab-i emlak mükellef olduğu ve bundan böyle olabileceği kâffe-i tekâlif ve rüsumatı ifa eyleyecek. Salisen emlake müteallik kaffe-i hususatda ve ona dair bir dava vukuunda gerek kendileri gerek müdde'a aleyh olsun ve gerek iki taraf dahi tebayı ecnebiyeden bulunsun doğrudan doğruya Devlet-i Aliye mahkemelerine müracaat edeceklerdir. Ve ecanibin mutasarrıf oldukları emlake aid olan hususat zatlarına mahsus sıfat-ı tabiyyet-i asliyyelerinin müdahalesi olmaksızın ve muahadat iktizasınca zatlarına ve emval-i menkulelerine aid olan mu'afiyet muhafaza olunmak kaydıyla teb'a-i Devlet-i Aliye'den olan ashab-ı emlak haiz oldukları hukuk ve mükellef oldukları şerait ve tabi oldukları usul üzere ru'yet olunacaktır."*

gerekmekteydi. Bu çerçevede yabancıların tabi oldukları devletlerin işbu kanuna bağlı ek protokolü onaylamaları şartı getirilmiştir.²¹

Osmanlı Devleti'nde dini farklılıklar miras engeli olarak kabul ediliyordu.²² Buna göre müstemen birinin mirası bir Müslümana kalamayacağı gibi Müslüman birinin mirası da bir müstemene kalamazdı. Bunun gibi vatandaşlık hususundaki farklılıklar da miras engeli olarak kabul ediliyordu. Bu nedenle Müstemen birinin mirası, zımmi birine kalamazdı.

Arazi Kanunnamesi²³ madde 110'da Osmanlı vatandaşı olan birinin vefatı halinde mirasın yabancı uyruklu çocuklarına ya da üst soyuna geçemeyeceği hükme bağlanmıştı. Yeni çıkan bir kararnamenin, öncesindeki işlemleri kapsamayacağı ise kesin bir kuraldı. Bu nedenle Safer Kanunnamesi ile yabancıların gayrimenkul edinebileceklerine ilişkin madde, kararnameyi imzalayan devletin imzaladığı tarihten itibaren geçerli olacaktı. Bu halde vefat eden kadın (eş), kocasının tabi olduğu devletin kararnameyi imzalamış olduğu tarihten önce vefat etmiş ise kadının yabancı ülke vatandaşı mirasçıları bu mirasa hak kazanamayacaklardı.²⁴

Safer Kanunu, açık kanun hükmü ile mülga edilmemiştir. Safer Kanunu'nun yürürlükten kalkma tarihi konusunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Ekşi'ye (2012) göre, 1934 yılında yürürlüğe giren Tapu Kanunu madde 38'de *"...başka kanunların bu kanuna uygun olmayan hükümleri..."*nin mülga olduğu belirtilmiştir.²⁵ Safer Kanunu hükümleri ile Tapu Kanunu hükümlerinin ve kanuna egemen olan ilkelerin farklılığı ve Kanunda bahsedilen Hicaz topraklarının artık Türkiye Cumhuriyeti'ne ait olmaması nedeniyle Safer Kanunu'nun artık uygulanma olanağı kalmamıştır.

²¹ Safer Kanunun 5. maddesi: *"Her bir ecnebi istimlak hakkından istifade etmek için taraf-ı Devlet-i Aliyye'den teklif olunan suret-i tanzimiyeye mensup olduğu devlet tarafından muvafakat olunmak lazımdır"*.

²² Doğan, 2018 s.241 vd.

²³ T.B.M.M. Kütüphanesi, Eserler, El Yazması, MF No:1006, KU-283, Arazi Kanunnamesi, s.1-40.; Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.71.

²⁴ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.15.; Bilici, 2018, s.22.

²⁵ Ekşi, 2018, s.273.

B. 1923 Tarihli Lozan Barış Antlaşması ve Ekleri Uyarınca Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimi

Birinci Dünya Savaşı nedeniyle Osmanlı Devleti, 1914 tarihinde çıkarılan “*Kavanin-i Mevcudedde Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı*”²⁶ ile savaşta düşman kabul edilen devletlerin vatandaşı olan kişilere tanınan idari, mali ve adli imtiyazları kaldırmıştır.²⁷ Bu nedenle taşınmaz davalarında Osmanlı mahkemeleri ile konsolosluk mahkemesinin sık sık yaşadığı yetki ve görev uyuşmazlığı da sona ermiştir. Belirtilen Kanun ile düşman ülke vatandaşlarının taşınmaz mal iktisabı da yasaklanmıştır. 07.01.1924 (1340) tarihinde çıkarılan 106 sayılı kararname ile düşman devletlere taşınmaz mal iktisabını yasaklayan bu kanun yürürlükten kaldırılmıştır.²⁸

1915 tarihinde, kapitülasyonların kaldırılması nedeniyle oluşan boşluğu doldurabilmek amacıyla “*Memaliki Osmaniyyede Bulunan Ecneblerin Hukuk ve Vezayifi Hakkında Kanun-ı Muvakkat*” çıkarılmıştır.²⁹ Buna göre; yabancılara ait taşınmazlara ilişkin çıkacak uyuşmazlıkların, Osmanlı Devleti vatandaşlarıyla alakalı olup olmadığına bakılmaksızın Osmanlı mahkemeleri tarafından görüleceği ve Osmanlı Devleti yasalarının uygulanacağı kabul edilmiştir.³⁰

23 Temmuz 1923 tarihinde imzalanıp 340 sayılı “*Lozan Sulh Muahedenamesinin Kabulüne Dair Kanunlar*” ile onaylanarak 23 Ağustos 1923 tarihinde “*Lozan Sulh Muahedenamesi*” (*Lozan Barış Antlaşması*) yürürlüğe girmiştir. Lozan Barış Antlaşması ve ekleri ile birlikte, Türkiye Cumhuriyeti’nin uluslararası kişiliğinin resmen ve tartışılmaz bir biçimde kabul edilmiştir.³¹ Türkiye

²⁶ T.B.M.M. Tutanak Dergisi, Meclis-i Ayan - 3. Dönem, Tezkireler / Meclis-i Mebusân Riyaseti Tezkiresi, “*Bil-umûm kavanin ve nizamat-ı Devlet-i Aliyyede uhud-u atıkaya müstenit olarak istisnaen münderiç bulunan ahkâmın mefsu-hiyyetine dair kanun Lâyihasının irsal kılındığı hakkında*” Cilt: c001, Birleşim: 31, Sayfa: 477.; Meclis-i Mebusan 3. Dönem, “*Kavanini mevcudedde Uhud-u ati kaya müstenit ahkâmın lağvına dair Kanunu muvakkat*”, c001, Birleşim: 41, s.575, 24 Zilkade 1332 ve 2 Teşrinievvel 1330.; M. Cemil BİLSEL, **Lozan Cilt II**, İstanbul, Sosyal Yayınları, 1998, s.67.

²⁷ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.67.; Bilici, 2018, s.25.

²⁸ Ekşi, 2018, s.273.; Düstur 3.Tertib, Cilt:5, s.231.

²⁹ 21 Rebiülahar 1333, Düstur, Tertibi Sâni, C. 7, s. 458-459.; Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.68.; Bilsel, Cilt 2, 1998, s.68.

³⁰ “*Tebaayı ecnebiyyeye müteallik ve emvali gayrimenkuleye aid bilcümle deavi ile mevaddı saireyi hukukiye, ticariye ve cezaiyye davaları tebaayı Osmaniye alakadar olmasa dahi mehakim-i Devlet-i Aliyede kavanin ve nizamat ve usuli Osmaniyyeye tevfikân rüyet olunur.*”

³¹ Hüseyin PAZARCI, **Uluslararası Hukuk Dersleri 1.Kitap**, 13. bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2016, s.104.

Cumhuriyet,'nin kuruluş belgesi niteliğinde olan Lozan Barış Antlaşması, BİLSEL tarafından: “Lozan, bir kelime ile söylenmek istenirse, istiklâldir.” denilerek ifade edilmiştir.³² İsmet Paşa ise, “Lozan, büyük bir eserin, ancak bir sayfasıdır. Eseri yaratana bağlılığımız ebedidir.” demek suretiyle küllerinden doğan bir millete, kurtuluş mücadelesinin ve dirilişin mimarlarına olan gurur ve bağlılığını dile getirmiştir. Ülkemiz bakımından bu derece önem arz eden Lozan Barış Antlaşması'nda ayrıca yabancıların Türkiye topraklarında taşınmaz edinimlerine ilişkin önemli bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme, Lozan Barış Antlaşması'na kadarki süreçte süregelen uygulamalar bakımından bir dönüm noktası olarak ifade edilebilir. Öncelikle, Lozan Barış Antlaşması ile gayrimüslimlere tanınan kapitülasyonlar kaldırılmıştır.³³ Gayrimüslimler ile Türk vatandaşları eşit haklara sahip olmuşlardır.³⁴ Lozan Barış Antlaşması ile birlikte, Safer Kanunu ile getirilen “eşitlik” ilkesinin yerini, Türk hukukunda uzun süre uygulanacak olan “karşılıklılık” ilkesi almıştır. Lozan Barış Antlaşması'nda kabul edilen karşılıklılık ise “ahdi mütekabiliyet” şeklindedir. Burada, sözleşmeye taraf olan devletlerle tam eşitliğin göstergesi olarak kabul edilen ahdi mütekabiliyet esasının benimsendiği söylenebilecektir.³⁵ Daha sonra yapılan yasal düzenlemelerle mütekabiliyet ilkesi; ahdi, kanuni ve fiili olarak karşımıza çıkmıştır.³⁶

Karşılıklılık ilkesinin temel alındığı ve belirli ülke vatandaşlarına bu hakkın tanındığı düzenleme, Lozan Barış Antlaşması'nın olan ve 341 sayılı Kanun ile onaylanan “*İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelename*”³⁷ 24.07.1923 tarihinde imzalanmıştır. Bu sözleşmenin tarafları; Britanya İmparatorluğu, Fransa, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya, Sırp - Hırvat - Sloven Devleti ile Türkiye'dir.

³² M. Cemil BİLSEL, **Lozan Cilt I**, İstanbul, Sosyal Yayınları, 1998, önsöz.

³³ “Madde 28- Tarafeyni Aliyeyni âkideyn Türkiyede Kapitülasyonların kâffei nokatı nazardan tamamen ilgasını her biri kendisine taallûku cihetinden kabul ettiklerini beyan ederler.”

³⁴ “Madde 39 – (1) Gayri müslim akalliyetlere mensup Türk tebaası, müslümanların istifade ettikleri aynı hukuku medeniye ve siyasiyeden istifade edeceklerdir.(2)Türkiyenin bütün ahalisi din tefrik edilmeksizin kanun nazarında müsavi olacaklardır. (3) Din, itikat veya mezhep farkı hiç bir Türk tebaasının hukuku medeniye ve siyasiyeden istifadesine ve bilhassa hidematı umumiyye kabulüne, memuriyete ve meratibe nailiyetine veya muhtelif mesaliki ve sanayii icra etmesine bir mania teşkil etmeyecektir. (4) Her hangi Türkiye tebaasının gerek münasebatı hususiye veya ticariyede, gerek din, matbuat veya her nevi neşriyat hususunda ve gerek içtimaatı umumiyyede her hangi bir lisanı serbestçe istimal etmesine karşı hiç bir kayıt vaz'edilmeyecektir. (5) Lisanı resmî mevcut olmakla beraber, Türkçeden gayri lisan ile mütekellim bulunan Türk tebaasına mehakim huzurunda kendi lisanlarını şifahi surette istimal edebilmeleri zımında teshilatı münasibt ibraz olunacaktır.”

³⁵ Özel, 2012, s.37.; Güven, 2011, s.205.; Mutlu, 2005, s.276.

³⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm-I-A.

³⁷ Düstur, Üçüncü Tertip, Cilt 5, s.163.

“*İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelename*” ile sözleşme tarafı Devletler ile Türk vatandaşlarının karşılıklı olarak taşınmaz mal ediniminde karşılıklılık (ahdi mütekabiliyet) şartı getirilmiş³⁸ ve taşınmaz mal edinimi başta olmak üzere bazı haklara ilişkin şartlar ayrıntılı olarak hüküm altına alınmıştır.

Mukavelenin 3. maddesinde ise antlaşmaya taraf ülke vatandaşlarının Türkiye topraklarında taşınır ve taşınmaz malları satın alma, bunları kullanma, söz konusu mallar üzerindeki hakları devretme ve bu haklardan feragat etme hakları tanınmıştır. Bahsi geçen yabancılar; satış, mübadele, bağış, vasiyet veya bahsi geçen mallar hakkında her türlü tasarrufta bulunabileceklerdir. Ayrıca Kanun gereğince veraset, bağış ya da vasiyet yoluyla da adı geçen malları edinebileceklerdir. Mukavelenin 3. maddesi ile taraf devletlerin uyuğundaki gerçek kişilerin Türkiye topraklarında taşınmaz mal edinimleri hususunda 7 yıl süreyle *tam karşılıklılık* şartı getirilmiştir.³⁹

Lozan Barış Antlaşması’nın karşılıklılık şartından sonra, Safer Kanunu’ndan bir başka farkı da tabiiyet ayrılığı nedeniyle yabancıya miras hakkı tanınmasıdır. 1867 tarihli Safer Kanunu’nda, farklı uyrukta olan kişilere, yani yabancılara miras hakkı tanınmamaktaydı.⁴⁰

Lozan Barış Antlaşması’nın eki olan “*İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Anlaşma*” kapsamında fesih hususu, Antlaşma’nın 20. maddesinde düzenleme altına alınmıştır. Buna göre; Sözleşme 7 (yedi) sene boyunca geçerli olacak, Sözleşme’nin sona ermesinden 1 (bir) sene önce Sözleşme taraflarından herhangi biri tarafından feshedilmedikçe fesih beyanı tebliğ edilinceye kadar geçerli kalacaktır. Fesih, feshe ilişkin tebliğden itibaren 1 (bir) senenin sona ermesi ile etkili olacaktır. Türkiye, Sözleşme devletlerin tamamına ya da birine karşı işbu Sözleşmeyi fesih etme yetkisine sahip olacaktır. Sözleşmenin feshedildiği devlet haricinde kalan devletler

³⁸ İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelename; Fesil 1, Şeraiti ikamet. Madde 1- “İşbu Fasılada münderiç ahkâmdan her birinin Türkiye’de diğer Düveli âkide tebaa ve şirketlerine tatbiki, Düveli mezkûre arazisinde Türk tebaa ve şirketler hakkında tam bir muamelei mütekabile tatbiki şartı sarihine muallâktır. (2) Düveli mezkûreden biri gerek kanunları iktıasmca ve gerek diğer bir suretle mebusünan ahkâmdan her hangi birisi için muamelei mütekabile ifasından imtina edecek olursa onun tebaa ve şirketleri, Türkiye’de zikrolunan aynı hükümden istifade edemeyecektir. (3) İşbu Maddenin tatbikinde, Düveli âkidenin Dominyonları müstemlekâtı ile himaye veya hükümleri altındaki memleketlerden ayrı ayrı memaliki âkide ad ve itibar edilecektir.”

³⁹ Hasan Tahsin FENDOĞLU, *Yabancı Sermaye ve Yabancı Mülk Satışı*, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Nisan 2008, s.67.

⁴⁰ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.68.

için mukavele aynen geçerli kalacaktır. Türkiye'nin, Antlaşma'nın 20. maddesine dayanarak işbu Sözleşmeyi 1930 yılında feshettiği belirtilmektedir.⁴¹

C. 1924 - 2012 Tarihleri Arasında Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi

Cumhuriyetin 29 Ekim 1923'te ilanından 2012 yılına kadarki süreçte yabancıların gayrimenkul edinimlerine ilişkin çeşitli kanunlar ile birçok düzenleme yapılmıştır. Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinmelerine ilişkin önemli bir düzenleme de 18.03.1924 kabul tarihli 442 sayılı Köy Kanunu'dur.⁴²

Köy Kanunu'nda yabancıların köylerde taşınmaz edinimlerine ilişkin sınırlama getirilmiştir. Kanun'un 87. maddesinde: *"Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hükmüye) köylerde arazi ve emlak almaları memnurdur"* hükmü düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köy sınırlarında gayrimenkul edinimleri yasaklanmıştır. Köy Kanunu madde 87'deki düzenleme, Lozan Barış Antlaşması'nın eki olan *"İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelename"* ile Britanya İmparatorluğu, Fransa, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya, Sırp - Hırvat – Sloven Devleti vatandaşlarına verilen yabancıların Türkiye'de taşınmaz elde etme hakkına bir kısıtlama getirmiştir. Antlaşmaya aykırılık oluşturan bu kısıtlama nedeniyle İngiltere, Fransa ve İtalya Devletlerince, Türkiye'ye ortak bir nota verilmiştir.⁴³ 26 Eylül 1926 tarihinde çıkarılan bir kararname⁴⁴ ile söz konusu devlet vatandaşlarının kanun kapsamının dışında kaldığı karara bağlanmıştır.⁴⁵

1934 yılında yürürlüğe giren 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun⁴⁶, 35 ve 36'ncı maddelerinde yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin düzenlemeler mevcuttur.

⁴¹ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.81.

⁴² 442 s.k. RGT: 07.04.1924, RGS: 68.

⁴³ Aydoğmuş, 2016, s.126.

⁴⁴ T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Arşivleri Başkanlığı, Kurum: 30-18-1-1 / Kararlar Daire Başkanlığı (1920-1928), Yer Bilgisi: 21-62-7, Dosya Ek: 248-35, Belge Tarihi: 26.09.1926, *"İngiliz, Fransız ve İtalyan uyruklulara Lozan Antlaşması gereğince Türkiye'de oturma ve mülk edinme izni verildiğinden Köy Kanunu'nun tadili için kanun tasarısı hazırlanması."*

⁴⁵ Nuray EKŞİ, *Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları*, İstanbul 2006, s.302.

⁴⁶ RGT: 29.12.1934, RGS: 2892 (29 Kânunuevvel 1334 Cumartesi) KT: 22.12.1934 2644 s.k.

Köy Kanunu'nun 2003 yılında ilga edilmesinden önceki süreçte, Köy Kanunu madde 87'nin uygulama alanı dışında kalan alanlar bakımından Tapu Kanunu'nun ilgili maddeleri uygulama alanı bulmaktaydı. Buna göre Tapu Kanunu madde 35'e göre, kanunlarda yer alan sınırlayıcı hükümlere uygun ve karşılıklı olmak koşuluyla yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinimlerine izin verilmekteydi.⁴⁷ Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde bir köye bağlanmamış müstakil çiftlikler ve köyün sınırlarının dışında kalmakta olan arazilerin kazanım şekline ilişkin düzenleme yapılmıştır.⁴⁸

1984 yılında, Türkiye'de yaşanan döviz sıkıntısını aşmak amacıyla dönemin hükümeti, "mütekabiliyet" şartı olmaksızın yabancıların taşınmaz edinimini mümkün kılan bir kanun tasarısı hazırlamıştır.⁴⁹ Daha sonra ise konuyla ilgili olarak 3029 sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir.⁵⁰

3029 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesine: "*Ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki mütekabiliyet şartının uygulanmayacağını, alım ve satımlarda % 25'i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nisbetini ve uygulamaya ait esasları tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir.*" fıkrası eklenmiştir.

3029 sayılı Kanun ile Köy Kanunu'nun 87'nci maddesine; "*Hangi bölge ve illerde bu maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağı, alım satımlarda Toplu Konut Fonuna en çok % 25'i geçmeyecek tutarda alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Ancak bu fıkra hükmü tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler için geçerli değildir.*" fıkrası eklenmiştir.

Görüldüğü üzere, 3029 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesindeki karşılıklılık şartından bazı ülkelere istisna tanınacağı ve bu ülkeleri

⁴⁷ 2644 s.k. Madde 35: "*Tahdidi mutazammın kanunî hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartile yabancı hakikî şahıslar Türkiyede gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.*"

⁴⁸ 2644 s.k. madde 36: "*Yabancı hakikî şahıslar bir köye bağlı olmiyan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak Hükümetin iznile sahip olabilirler. Kanunî miras bu hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretile veya mensub mirasçı sıfatile yabancı hakikî şahısların sahip olabilmesi de Hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretile bedele çevrilir.*"

⁴⁹ Ekşi, 2006, s.303.

⁵⁰ RGT: 28.06.1984, 3029 sayılı 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'nci Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun*"

belirleme yetkisinin de Bakanlar Kurulu'na ait olacağı belirtilmiştir. Lozan Barış Antlaşması'nda verilen mücadele ile getirilen karşılıklılık ilkesi, o mücadeleyi adeta rafa kaldırırcasına bazı ülkeler bakımından aranmamıştır.

Bakanlar Kurulu tarafından, 28.06.1984 yılında yürürlüğe giren 3029 sayılı Kanun'a istinaden “*Yabancı Hakiki Şahısların Mütakabiliyet Şartı Aranmaksızın Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri Hakkında Esaslar*” çıkarılmıştır.⁵¹ Bakanlar Kurulu Kararı'nın birinci maddesine göre; Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar uyruklu gerçek kişiler, karşılıklılık koşulu aranmaksızın ülkemizde taşınmaz edinebileceklerdi.⁵² Bahse konu kararda, satın alınacak gayrimenkullerin belediye hudutlarında olması şartı getirilmiştir.

Bakanlar Kurulu Kararı'nın 3. maddesine göre; 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35 ile 442 sayılı Köy Kanunu madde 87'ye göre gayrimenkul alınırken, alıcı kişi alım bedelinin % 5'ine tekabül eden bedelin Toplu Konut Fonuna yatırılacağı belirtilmişti. Karara göre, bahse konu gayrimenkullerin, yalnız Türk vatandaşları ile üçüncü maddede zikredilen kanunlara göre gayrimenkul edinme hakkına sahip olan yabancı ülkelerin gerçek şahıslarına satılabileceği öngörülmektedir. Bu suretle üçüncü kişilere yapılan satımlarda satıcının, satış bedelinin % 15'i oranındaki miktarı Toplu Konut Fonu'na yatıracağı düzenleme altına alınmıştı. Ayrıca üçüncü maddede belirtilen yasalara göre döviz getirmek suretiyle taşınmaz mal edinenlerin bu taşınmazları, dördüncü maddeye göre satmaları halinde satış bedellerinin bankalarca serbestçe transfer edilebilecekleri belirtilmekteydi.

3029 sayılı Kanun ile yapılan bu değişiklikler, 1985 yılında Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.⁵³ Anayasa'nın özellikle başlangıç hükümlerine aykırı görülen Kanun'un iptali oyçokluğu ile gerçekleşmiştir. İptal kararından sonra, Tapu Kanunu ve Köy Kanunu'nda yeni bir düzenleme yoluna gidilmiştir. 06.05.1986 Resmi Gazete ilan tarihli, 3278 sayılı, “*2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci*

⁵¹ RGT:21.08.1984 RGS:18496.

⁵² Güven, 2011, s.213.

⁵³ Anayasa Mahkemesi, 24.08.1985 tarih, 1985/7 sayılı karar ile 3029 sayılı Kanun'un 1. ve 2. maddelerinin Anayasa'ya aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir. “*2644 Sayılı Tapu Kanununun 35 inci Maddesi ile 442 Sayılı Köy Kanununun 87 inci Maddesini Değiştiren 3029 Sayılı Kanunun 1 ve 2 nci Maddelerinin İptaline Dair Karar*” RGT: 24.08.1985, RGS: 18852

Maddesi ile 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 87'nci Maddesine İkişer Fıkra Eklenmesine Dair Kanun” çıkarılmıştır.

3278 sayılı Kanun ile 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesine: (1) *“Ancak, milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyuşundaki gerçek kişilerin mütekabiliyet şartından istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca tespit edilir. (2) Ayrıca, bu alım - satımlarda satış bedelinin % 25'ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.”* fıkrası eklenmiştir.

3278 sayılı Kanun ile Köy Kanunu madde 87'ye: *“(1)Ancak, milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyuşundaki gerçek kişilerin bu maddedeki kısıtlamalardan istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca tespit edilir. Bu fıkra hükmü, tarım arazileri ile tarıma veya hayvancılığa yönelik üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler hakkında uygulanmaz. (2) Ayrıca, bu alım - satımlarda satış bedelinin % 25'ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.”* fıkrası eklenmiştir.

3275 sayılı Kanunda ise, yine karşılıklılık ilkesinden bazı ülke vatandaşlarının istisna tutulacağı ve bu ülkeleri belirlemeye Bakanlar Kurulu'nun yetkili olduğu belirtilmiştir. Bakanlar Kurulu'na milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde belirleme yapma yetkisi verilmiştir.

1985 yılında Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilen 3029 sayılı Kanun ile büyük benzerlik taşıyan 3278 sayılı Kanuna ilişkin anılan bu hükümler 1987 yılında Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.⁵⁴

3029 ve 3278 sayılı Kanunlar iptal edilmiş olsa da yürürlük tarihlerinden iptal tarihlerine kadarki süreçte Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar vatandaşı olan şahıslara gayrimenkul satışı yapılmıştır.

⁵⁴ Anayasa Mahkemesi, 09.10.1986 tarih, 1986/18 Esas, 1986/24 Karar, RGT:31.01.1987.

Yürütmeyi durdurma yetkisi bulunmayan⁵⁵ Anayasa Mahkemesi'nin kararları da geriye yürümektedir (2709 sayılı Anayasa, m.153/5). Bu şekilde hazinenin döviz sıkıntısını aşmak isteyen Türkiye'de, 1984-1987 yılları arasında belirtilen devletlerin vatandaşlarına Tapu Kanunu'nda zorunlu kılınan mütekaliflik şartı gerçekleşmemesine rağmen gayrimenkul satışı gerçekleşmiştir.⁵⁶ Bu satışlardan en dikkat çekici olanlarından biri ise 3029 sayılı kanunla yapılan değişikliğin hemen ardından İstanbul Boğazı'ndaki Sevda Tepesi adıyla bilinen arazinin Suudi Prensi Abdullah Bin Adülaziz'e satılmasıdır.⁵⁷

1934 yılında yürürlüğe girmiş olan 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35'e göre;⁵⁸ yabancı gerçek şahıslar, kanunda sınırlama getiren hükümlere uygun olmak ve karşılıklı olma şartı ile Türkiye'de taşınmaz mal ve miras edinebileceklerdi. Kanun'un 36. maddesine göre; yabancı gerçek kişilerin, bir köye bağlanmamış müstakil çiftlikleri ve 30 hektardan fazla olan köy sınırları dışındaki arazileri edinilebilmeleri hükümetin⁵⁹ iznine tabi tutulmuştur. Kanuni mirasçılar, bu sınırlamanın dışında tutulmuştur. Aynı şekilde bahsedilen çiftlik ve 30 hektardan fazla olan arazinin vasiyet veya ilgili mirasçı sıfatı ile yabancı gerçek kişiler tarafından edinilebilmesi, hükümetin iznine bağlı tutulmuştur. İznin verilmemesi

⁵⁵ Bkz. Ahmet AKYALÇIN, "**Anayasa Mahkemesinde Yürürlüğün Durdurulması**", *Türki Cumhuriyetler, Komşular ve Anayasal Sorunlar Değerlendirme Oturumu*, Anayasa Yargısı Dergisi, 2006, cilt 23 s.45-49; Yürürlüğün durdurulması ilişkin bir düzenleme, 1961 Anayasası'nda bulunmamaktaydı. Anayasa'nın ve 2949 sayılı Kanun'un içeriğinde, yapılmakta olan bir Anayasaya uygunluk denetimi esnasında Anayasa Mahkemesi'nin, ilgili kanunun yürürlüğünü durdurma konusunda bir yetkiye sahip olup olmadığı hususunda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Türk anayasa yargısında da yürürlüğün durdurulması konusu tartışmaların olduğu bir konudur. Öğretide yapılan yürürlüğü durdurma yetkisinin gerekli olup olmadığı tartışması sonucunda yürürlüğün durdurulmasının gerekli olduğu yönündeki görüşler ağırlık kazanmıştır. Anayasa Mahkemesi, 21.10.1993 tarih ve 1993/33 E. sayılı kararı ile ilk kez yürürlüğün durdurulmasına ilişkin karar vererek bir içtihat oluşturmuştur. Böylelikle iptal yoluyla açılmış olan davalarda yürürlüğün durdurulması kararı verme yolu açılmış ve yürürlüğün durdurulmasının mümkün olup olmadığı konusu bir sorun olmaktan çıkarılmıştır. Anayasa Mahkemesi, söz konusu içtihattan önceki redde dair kararlarında gerek Anayasa ve gerekse 2949 sayılı Kanunda, Anayasa Mahkemesi'nin bir yetkisinin bulunmadığını belirtiyordu. Anayasa Mahkemesi, 21.10.1993 tarih ve 1993/33 E. sayılı içtihat niteliğindeki kararıyla, Anayasa Mahkemesi tarafından KHK, Kanun ya da TBMM İçtüzüğü'nün yürürlüklerini durdurulmasının mümkün olduğunu belirtmiştir. Sonuç olarak, Anayasa'nın amaç ve özüne uygun olacak şekilde, kararların etkinliğini ve hukukun üstünlüğünü korumak zorunluluğu bulunan Anayasa Mahkemesi'ne verilen bu yetki Anayasa Mahkemesi'nin doğal bir görevi olarak kabul edilmelidir. Bu içtihat ile anayasa yargısında *yürürlüğün durdurulması kurumu* yerleşmiştir.

⁵⁶ Ekşi, 2006, s.304.

⁵⁷ Ekşi, 2006, s.304; *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Yabancılar Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Kısacasında Türkiye Toprakları*, Ankara, Eylül 2006, s.19

⁵⁸ 2644 s.k. Madde 35: "*Tahdidi mutazammın kanunî hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakikî şahıslar Türkiyede gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.*"

⁵⁹ Bakanlar Kurulu izni hakkında, bkz. Ekşi, 2006, s.302.

halinde ise çiftlik ve fazla miktarda kalan arazinin tasfiye suretiyle bedele çevrileceği hüküm altına alınmıştır.

Tapu Kanunu'nun yabancılara ilişkin hükümleri, 2012 yılına kadar geçen süreçte defalarca değişikliğe uğramış ve Anayasa Mahkemesi'nce verilen iptal kararlarının konusunu oluşturmuştur. Tapu Kanunu'nda, 2003 yılından itibaren önemli değişiklikler yapılmıştır.

4916 sayılı 3 Temmuz 2003 kabul tarihli, "*Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*"⁶⁰ madde 19'da yer alan düzenleme ile Tapu Kanunu madde 35 değiştirilmiştir. Yine 4916 sayılı Kanun'un 38'inci maddesinde getirilen düzenleme ile Tapu Kanunu madde 36 ve Köy Kanunu madde 87 yürürlükten kaldırılmıştır.

4916 sayılı Kanun ile değişikliğe uğrayan Tapu Kanunu madde 35 şöyledir:

(1) "*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.*"

(2) "*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.*"

(3) "*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*

⁶⁰ RGT: 19.07.2003 RGS: 25173.

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.”

(4) *“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 halinde karşılıklılık şartı aranmaz.”*

(5) *“Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.”*

4916 sayılı değişiklik sonucunda, Tapu Kanunu kapsamında ilk kez yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinden bahsedilmiş ve bunların karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimlerine müsaade edilmiştir.

4916 sayılı Kanun ile yapılmış olan bu değişiklik Anayasa Mahkemesi’nce 2005 yılında iptal edilmiştir.⁶¹ İptal kararının gerekçesi olarak, ilgili maddelerde; Bakanlar Kurulu’na geniş bir takdir yetkisi verilmiş olması ve bunun yasama yetkisini devretme sonucuna sebep olacağı ve sonuç olarak Anayasa’nın 2., 7. ve 16. maddelerine aykırı olması gösterilmiştir.⁶²

⁶¹ 2003/70 E. 2005/14 Karar, RGT: 26.04.2005, RGS: 25797.

⁶² Anayasa Mahkemesi’nin 2003/70 Esas numaralı iptal davasına konu 35. maddenin birinci fıkrasındaki; *yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul mal edinebilmeleri, kanuni sınırlamalara uymak ve karşılıklılık şartlarına bağlı tutulmuştur. Fakat yasa metninde taşınmaz ediniminde uygulanacak usul ve esaslara değinilmemiştir. Hukuk devletin bir gereği olarak yasalar; açık, anlaşılır ve belirli sınırlara sahip olan kuralları içermelidir. Bu hususlar, hukuk güvenliğinin gerçekleşebilmesi bakımından da ön şart olarak kabul edilmektedir. Yaşama geçirilmek istenen hukuk devletine ait işlevler bakımından; ülke güvenliği ve bütünlüğü, ülkenin stratejik konumu, coğrafik özellikleri ve öncelikleri gözetilmelidir. Ayrıca, yabancılara Türkiye’de almak istediği taşınmazın yeri, arsa, arazi ya da bina olmasına göre söz konusu olacak farklılıklar ile yabancının Türkiye’de taşınmaz edinim amacı, taşınmaz ediniminin koşulları ve taşınmazın devrinde uygulanacak esas ve usullerin sınırları belirli, açık ve anlaşılır bir şekilde yasada düzenlenmesi gerekmektedir. Bu şekilde bir yasal düzenlemenin olmaması ise ülkenin bütünlüğüyle ve egemenliğiyle direkt olarak ilgilidir. Bu derece mühim bir hususta kanuni bir düzenlemenin bulunmaması, yabancılara Türkiye’de gayrimenkul edinimleri konusunda, yetki devrine neden olacak ve hukuk devleti ilkesi ile de bağdaşmayacaktır. İptal davasına konu madde 35/son fıkrada: “kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir” denilmektedir. Bu durumda, “Ülke güvenliği” ve “kamu yararı” kavramlarına değinmek gerekmektedir. Madde bahsi geçen bu kavramlar, sınırları belirsiz olan kavramlardır. Bu sınırları belirsiz kavramlara dayanarak 35’inci maddedeki sınırlamaların dışında kalacak yerlerin belirlenmesi hususunda Bakanlar Kurulu’na verilmiş olan yetkinin geniş bir takdir yetkisi olduğu açık*

22.12.1934 tarihli Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin Anayasa Mahkemesi tarafından 2005 yılında iptal edilmesinin ardından 5444 sayılı Kanun⁶³ çıkarılmıştır. Bu Kanun ile madde 35 yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeler ile Tapu Kanunu madde 35'te önemli yenilikler söz konusu olmuştur.

5444 sayılı Kanun ile değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35 şöyledir:

(1) *“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.”*

(2) *“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.”*

(3) *“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.”*

olup bu durumun da yasama yetkisinin devrine yol açtığı söylenmelidir. Anayasa'nın 16'ncı maddesinde yabancıların durumu özel olarak düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre yabancılar bakımından temel hakların ve özgürlüklerin sınırlandırılmasının ancak uluslararası hukuka uygun biçimde ve yasalarla mümkün olacağı belirtilmiştir. Davaya konu 35'inci maddenin son fıkrası ile Bakanlar Kurulu'na verilmiş olan yetkinin kullanımı halinde yabancılar bakımından bir sınırlama oluşacağı açıktır. Anayasa'da yasa ile yapılması gerekliliği öngörülen bir sınırlamanın yasa ile yapılmaması ve ayrıca sınırları ve ilkeleri belirli olmayan bir yetkilendirmenin mevcudiyeti Anayasa'nın 16'ncı maddesine aykırılık teşkil etmektedir. Açıklanan nedenlerle 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35'in bir ve iki numaralı fıkralarının; üçüncü fıkrasının bir, iki ve üçüncü tümcelerinin, ayrıca dördüncü ve beşinci fıkralarının Anayasa'ya aykırı olmaları nedeniyle iptal edilmelerine karar verilmiştir.

⁶³ “Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” Kabul Tarihi:29.12.2005, RGT:07.01.2006 RGS:26046.

(4) “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.”

(5) “Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrafta 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.”

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

(7) “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur”.

(8) “Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca

geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.”

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

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

Söz konusu düzenleme ile ilk defa, taşınmaz malların kullanım amacı, miktarı ve bulundukları alana ilişkin sınırlamalar getirilmiştir. Karşılıklılık ilkesi ve kanuni sınırlamalara uyma kaydı ise aynen korunmuştur. Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilmelerine, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde müsaade edilmiştir. Bir başka ifadeyle, gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilmeleri bakımından ayrıma gidilmiştir. Bahsi geçen ticaret şirketleri bakımından, önceden sadece *karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak* kaydı aranırken yeni düzenleme ile bu kişilerin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimlerine *ancak özel kanun hükümleri* çerçevesinde müsaade edilmiştir

5444 sayılı yasa ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesine ilişkin düzenlemenin bazı maddeleri Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.⁶⁴ Birinci maddesinin dördüncü fıkra cümlesi⁶⁵ ile yedinci fıkrada geçen “... ve yabancı

⁶⁴ 2006/35 E., 2007/48 Karar nolu, RGT: 06.01.2008 RGS: 26758.

⁶⁵ “Anayasa m. 7’ye göre yasama yetkisi, Türk Milleti adına TBMM tarafından kullanılmaktadır. Bu çerçevede yasal düzenlemelerin yapılması sırasında yasa koyucunun belirli şartlara uyması gerekmektedir. Özellikle yasaların düzenlenmesi esnasında yürütmeye yetki verilmesinin söz konusu olduğu hallerde bu yetkinin temel ilkeleri konulmalı ve çerçevesi net bir şekilde çizilmelidir. Ancak bundan sonra yürütmeye yetki verilmelidir. Tapu Kanunu’nda iptale konu maddede yasal bir çerçeve olsa da bu çerçevenin sınırları ve kapsamı tartışmaya sebep olacak derecede geniştir. Buna göre Bakanlar Kurulu, yasal sınırlara göre 2,5 hektar olarak belirlenen bir kazanımın on iki kat daha artırılması yönünde karar verme yetkisine sahiptir. Bu haliyle yasada yetkinin sınırları çizilmiştir ancak bu haliyle sınırların işlevselliğini kaybettirecek şekilde ölçsüz bir düzenleme söz konusu

uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti..." kısmı⁶⁶ Anayasa'nın ikinci ve yedinci maddelerine aykırılık nedeniyle iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin, Tapu Kanunu 35. maddesinin bazı fıkralarını iptal ettiği 2008 tarihli kararından sonra 2008 yılında, 5782 sayılı Kanun⁶⁷ ile 2007/48 nolu Anayasa Mahkemesi kararı doğrultusunda Tapu Kanunu 35. maddesinin yedinci ve sekizinci fıkraları değiştirilmiştir. Kanun'un 36'ncı maddesi yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca Kanuna geçici üçüncü madde eklenmiştir.

5782 sayılı Kanun ile değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesi şöyledir:

(7) *"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 nitelikte*

olmuştur. Bu denli ölçüsüz bir yetki ise açıkça yasama yetkisinin yürütmeye devrolmasına sebebiyet verecektir. Böyle bir sonucun kabul edilmesi ise mümkün değildir. Açıklanan gerekçelerle Tapu Kanunu madde 35/1'in dördüncü tümcesi Anayasaya aykırı bulunmuş olup iptaline oybirliği ile karar verilmiştir." 2006/35 E., 2007/48 Karar nolu, RGT: 06.01.2008 RGS: 26758.

⁶⁶ *"Yasa koyucu; sınırsız, genel, geniş veya belirsiz bir alanı yürütmenin düzenleme yetkisine bırakmamalıdır. Davaya konu Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin yedinci fıkrasında, yabancı uyruklu gerçek şahısların, il bazında yüz ölçümlere göre gayrimenkul edinim sınırları düzenlenmiştir. Bakanlar Kurulu, il bazında il yüzölçümünün binde beşini geçmeyecek şekilde bir oran tespit etmek hususunda yetkilendirilmiştir. Her ilin coğrafik yapısı ve stratejik özellikleri farklılıklar taşımaktadır. İllerde yerleşim olan alanlar ve bu alanların konumu da farklılıklar arz etmektedir. Yani kimi illerin yerleşim alanlarının büyük bir kısmı, büyük bir ilçesinin tamamı veya ilin tamamı yasada belirtilen binde beşlik sınırlamanın da altındadır. İl sınırlarına, yerleşimin söz konusu olmadığı dağ, mera ve ormanların da girdiği unutulmamalıdır. İller bakımından geçerliliği olan koşulların, ilçe ya da beldeler bakımından geçerli olmadığı ise söylenememektedir. Açıklanan gerekçelerle Bakanlar Kurulu'na verilmiş olan yetkinin, yasal bir çerçevenin içinde kalmadığı ve sınırları belirlenemeyen bir yetki devrine sebep olduğu ortadadır. Anayasa Mahkemesi bu nedenlerle Tapu Kanunu madde 35/7'nin ilgili tümcesi Anayasa'ya aykırı bulunmuş olup iptaline oyçokluğu ile karar verilmiştir."* 2006/35 E., 2007/48 Karar nolu, RGT: 06.01.2008 RGS: 26758.

⁶⁷ 5287 Sayılı *"Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"*, K.T.:03.07.2008; RGT: 15/07/2008 RGS: 26937 Kabul Tarihi:03/07/2008.

sınırlı aynî hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna 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.”

(8) “Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.”

5782 sayılı Kanun ile değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36’ncı maddesi şöyledir:

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

(2) “18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde

belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genel Kurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.”

(3) “Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”

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

Bu haliyle Tapu Kanunu madde 36 ile yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere Türkiye topraklarında taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilmelerine imkân tanınmıştır.

5782 s.k. ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu geçici 3. maddesi şöyledir:

(1) “İlgili 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 aynî hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümelerini ve valilikler bu fıkra da belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümelerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.”

(2) “Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynî hakların miktarı

tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35 inci maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynî hakları edinebilirler.”

5782 sayılı yasa ile yapılan değişiklik sonucunda mevcut düzenlemenin yani Tapu Kanunu madde 35, 36 ve geçici 3. maddelerinin iptali istenmiştir. Anayasa Mahkemesi’nce, sadece geçici madde 3’ün ikinci fıkrası, Anayasa’nın 2. maddesine aykırılık teşkil etmesi nedeniyle iptal edilmiştir.⁶⁸

D. Tapu Kanunu’nda 03.05.2012 Tarih 6302 Sayılı Yasa ile Yapılmış Olan Değişiklik Sonrası Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimi

3 Mayıs 2012 kabul tarihli 6302 sayılı Kanun⁶⁹ ile Tapu Kanunu 35 ve 36. maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Kanunda yapılan bu değişiklik ile Lozan Barış Antlaşması’ndan bu yana kanunda açıkça belirtilen “mütekabiliyet” ilkesi madde metninden çıkarılmıştır. 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrası Tapu Kanunu’na ilişkin esas ve şartlar, çalışmamızın ikinci bölümünde ayrıntılı olarak açıklanacaktır.⁷⁰

⁶⁸ “Yabancı gerçek kişilerin, geçici üçüncü maddenin ikinci fıkrasına dayanarak kanunda öngörülen geçiş sürecinde taşınmaz edinebilmeleri mümkündür. Kanunun bu hükmünden yararlanılarak elde edilen iktisaplar yoluyla Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde öngörülen sınırlamanın aşılması söz konusu olacaktır. Buna rağmen söz konusu geçiş süreci sonunda yabancılar tarafından ilçeler bazında edinilebilecek toplam alanların tespiti yapılacaktır. Bu tespitin ardından, yabancı gerçek kişilerce, kanunun izin verdiğinden daha fazla taşınmazın iktisap edilmiş olduğu hallerde çıkacak problemlerin aşılmasına ilişkin bir düzenleme mevcut değildir. Yani ilçe bazında yabancılar tarafından edinilebilecek taşınmaz kazanımlarının mevcudiyeti durumunda nasıl hareket edileceği ve eğer kanunda belirtilen sınırları aşmakta olan miktarlardaki taşınmazların tasfiyesi söz konusu olacaksa işbu tasfiye sürecindeki esas ve usullerinin neler olacağı hususunda hiçbir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda söz konusu kuralın uygulanmasıyla ilgili olarak belirsizliklerin olduğu açıktır. Anayasamızın 2. maddesinde, Türkiye Cumhuriyeti’nin bir hukuk Devleti olduğunu açıkça belirtilmektedir. Bu kapsamda işlem ve eylemlerin insan haklarına dayanması ve hukuka uygun olması gerekmektedir. Hak ve özgürlüklerin korunması ve güçlendirilmesi hukuk devletinin bir gereğidir. Adaletin her alanda sağlandığı bir hukuk düzeninin kurulması ve bunun geliştirilerek sürdürülmesi, Anayasa’ya aykırılık teşkil edecek tutum ve davranışlardan kaçınılması, hukukun, devletin bütün organları için egemen kılınması, Anayasa’nın ve hukuk düzeninin üstün kurallarına bağlı kalınması, eylem ve işlemlerin yargısal denetimine açık olması hukuk devletinin olmazsa olmazlarıdır. Geçici üçüncü maddenin ikinci fıkrası ile getirilen kuralda söz konusu olan düzenleme nedeniyle hem kanunda öngörülen sınırlama işlevsiz hale gelmekte hem de yabancılar tarafından sınırı aşan iktisapların akıbetinin ne olacağı konusunda açıklık içermemektedir. Bu nedenlerle söz konusu düzenleme belirsizliklere yol açtığı gibi yasada öngörülmüş olan geçiş süreci bakımından yabancı gerçek kişilere sınırsız bir biçimde sınırlı aynî hak ve taşınmaz mülkiyeti edinebilme imkânı tanımaktadır. Açıklanan nedenlerle geçici üçüncü maddenin ikinci fıkrası, Anayasa’ya aykırı bulunmuş olup iptaline karar verilmiştir.” 2008/79E., 2011/74 K., RGT: 23.07.2011 RGS: 28003.

⁶⁹ 6302 sayılı “Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” Kabul Tarihi: 03.05.2012, RGT: 18.05.2012 RGS: 28296.

⁷⁰ Bkz. İkinci Bölüm -I.

II. Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinde Uygulanan Sistemler

A. Taşınmaz Ediniminde Eşitlik İlkesini Benimseyen Sistemler

Bazı ülkelerde, vatandaşların ve yabancı kişilerin taşınmaz ediniminde bir farklılık bulunmamakta ve bu kişiler eşit kabul edilmektedir. Eşitlik ilkesini kabul eden ülkelerin topraklarında taşınmaz edinimi bakımından vatandaş ve yabancı eşit haklara sahip olup eşit şartlarda taşınmaz edinimleri mümkün kılınmıştır. Yabancılar taşınmaz edinimi bakımından vatandaş gibi hak tanınması *Tebaaya temsil* olarak da adlandırılmaktadır.⁷¹ Ancak, eşitlik sisteminin uygulamasında mutlak eşitlik ve istisnai eşitlik ayrımı söz konusu olmaktadır. Bu ayrım, mutlak eşitlik uygulayan ülkede hiçbir istisna olmaksızın taşınmaz ediniminde vatandaş ve yabancı eşit haklara sahip iken istisnai eşitlik sisteminde yabancıların belirli bölgelerde taşınmaz edinimine kısıtlama getirilebilmektedir.⁷² Örneğin Osmanlı Devleti, Safer Kanunu ile hicaz arazileri hariç olmak üzere taşınmaz edinimi bakımından yabancılar eşit haklar tanımıştır. İngiltere'nin de Avrupa Birliği üyeliği döneminde Birliğe üye olup olmamasına bakılmaksızın yabancılar taşınmaz mal ediniminde serbestlik tanımıştı. Brexit olarak isimlendirilen Avrupa Birliği üyeliğinden çıkış sürecinden sonra İngiltere'nin bu sisteme yaklaşımında bir değişim olup olmayacağı görülecektir. Ayrıca İtalya'nın da bir ayrım olmaksızın, vatandaşlarla eşit haklarla yabancıların da taşınmaz edinimlerine müsaade edildiği bilinmektedir.⁷³ Bunu gibi Belçika, Hollanda, Lüksemburg, Portekiz, Fransa gibi ülkelerde de eşitlik sisteminin uygulanmakta olduğu belirtilmektedir.

B. Taşınmaz Ediniminde Kısıtlama İlkesini Benimseyen Sistemler

Bazı ülkeler, iç hukuklarında düzenleme yapmak yolu ile yabancıların ülke topraklarında taşınmaz edinimlerine sınırlamalar ve yasaklar getirebilmektedir.⁷⁴ Türkiye Cumhuriyeti iç hukuk düzenlemeleri ile kısıtlama uygulanan sistemlere dâhil bir ülkedir. Özellikle 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddelerinde yabancı gerçek ve tüzel kişiler ve yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimi ile ilgili

⁷¹ Şeref ERTAŞ / Gülseren Y. ÖZTÜRK, *Yabancıların Taşınmaz Edinmesindeki Gelişmeler ve Türkiye'deki Son Durum*, MÜHF Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Bülent TAHİROĞLU'na Armağan, Cilt 23, Sayı 3, 2017, s.460.

⁷² Aydoğmuş, 2016, s.21.

⁷³ Mutlu, 2005, s.269.

⁷⁴ Aydoğmuş, 2016, s.24.

sınırlamalar düzenlenmiştir. Yine Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu⁷⁵ kapsamında bazı bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinimi açıkça yasaklanmıştır.

III. Bazı Ülke Vatandaşlarının Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimi

A. Almanya

1927 tarihinde “*Türkiye Cumhuriyeti ile Almanya Devleti Arasında Münakit İkamet Mukavelenamesi*”⁷⁶ imzalanmıştır. Bu Antlaşma’nın 3. maddesine göre; sözleşme tarafı devletlerin birinin ülkesinde, diğer ülke vatandaşları, o ülkedeki kanun ve yönetmelikler kapsamında her nevi menkul ve gayrimenkul malı kazanma, bunlar üzerinde tasarrufta bulunma ve bunları devretme hakkına sahip olacaklardır. Bahsi geçen ülke vatandaşları, bu malları, bilhassa satma, değiştirme, bağışlama, vesayet ya da başkaca şekillerde diledikleri gibi tasarruflarda bulunabileceklerdir. Ayrıca kanuni veraset yoluyla veya bağış suretiyle dahi bunların maliki olabilmeleri mümkün kılınmıştır.

Antlaşma’nın 5. maddesinde ise; sözleşme tarafı devletlerin birinin ülkesinde, usulüne uygun olarak kurulmuş olan ticari, sınai veya mali şirketler (nakliyat ve sigorta şirketleri dâhil) diğer tarafın memleketinde tanınacaklardır. Bahsedilen şirketler; kuruluşlarına, ehliyetlerine, dava açmaya ve davaya karşı savunma haklarına bağlı tüm konularda milli kanunları uyarınca işlem görecektir. Bahse konu şirketlerin, sözleşmeye taraf olan diğer ülkede sanat veya ticaretlerini icra etmeleri hususunun kabulü, söz konusu ülkede yürürlükte olan veya yürürlüğe girecek olan kanun hükümlerinin tabiiyetlerine bağlıdır. İşbu şirketler kanuni mevzuatı dairesinde ve mevzuatın resmi şekil kayıtları altında olmak üzere her türlü menkul malı ve keza şirketin işlemesine gerekli gayrimenkul malı kazanabileceklerdir.

⁷⁵ 2565 sayılı “*Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu*”, RGT: 22.12.1981 RGS: 17552 Kabul Tarihi: 18.12.1981.

⁷⁶ 1048 sayılı, “*Türkiye Devleti İle Alman Rayh Hükûmeti Arasında Mün’akid İkamet Mukâvelenâmesinin Tasdikine Dâir Kânûn*”, RGT: 08.06.1927 RGS: 605.

B. Irak

Türkiye Cumhuriyeti ve Irak Cumhuriyeti hükümetleri arasında 1984 tarihli *“Türkiye Cumhuriyeti ile Irak Cumhuriyeti Arasında Emlâk ve Emlâk Haklarına Dair Sözleşme”* imzalanmıştır.⁷⁷ İşbu Sözleşme; sözleşmeye taraf ülke vatandaşlarının, sözleşme tarafı diğer ülkenin sınırlarında gayrimenkule ilişkin haklarıyla ilgili sorunların çözümü bakımından iki ülke arasında kurulmuş olan dostluk ve iyi komşuluk bağlarından hareket ederek imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında genel olarak her iki ülke vatandaşlarının sözleşme tarafı diğer ülkede mevcut taşınmazlarının tasfiyesine ilişkin usul ve esaslar ile tazmine ilişkin usul ve esaslar karşılıklı iyi niyet ilkeleri çerçevesinde hüküm altına alınmıştır.

C. Kazakistan

Türkiye Cumhuriyeti ile Kazakistan arasında bir takım uluslararası antlaşmalar çerçevesinde taşınmaz edinimi ve bazı taşınmazların kullanılmasına ilişkin antlaşmalar yapılmıştır.

2006 tarihli *“Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kazakistan Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Diplomatik Temsilcilik Binalarının İnşası İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Anlaşma”* kapsamında belirli haklar tanınmıştır.⁷⁸ Anlaşmanın birinci maddesinin birinci fıkrasına göre Türkiye tarafından, Kazakistan Büyükelçiliği’ne Ankara’da bulunan bir site içinde, birinci fıkra da detaylı olarak sayılan sayı ve yüz ölçümlü parselleri bedelsiz olarak 49 yıl süre ile tahsis edilecektir. 49 yıllık sürenin sonunda sözleşmenin aynı süreyle uzatılması mümkün olup bu koşulun sağlanması halinde söz konusu parsellerin yeniden tahsisi de mümkün kılınmıştır. İkinci fıkra kapsamında Ankara’da bulunan arsaların, üzerindeki yapılar arındırılmış olarak Kazak tarafına verileceği belirtilmiş ve üçüncü fıkra da, Kazak tarafına, sözleşme ile tahsis edilen arsaların üzerinde Büyükelçiliğin görevlerini icra edebilmesi bakımından lüzumlu görülen binaların inşa edilebilmesi bakımından imkân tanınmıştır.

⁷⁷ 84/8746 sayılı, RGT:17.12.1984 RGS: 18608.

⁷⁸ 2006/11119 sayılı, *“Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kazakistan Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İmzalanan, Diplomatik Temsilcilik Binalarının İnşası İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Anlaşmanın Onaylanması Hakkında Karar”*, RGT: 05.11.2006 RGS: 26337.

Birinci maddenin dördüncü fıkrasında ise Kazak tarafına, Büyükelçilik binasının inşaatını tamamlayıncaya kadar Türk tarafınca dördüncü fıkrada açık adres ve bilgileri belirtilen villanın bedelsiz olarak tahsis edileceği belirtilmiştir. Türk tarafının, Kazakistan'ın İstanbul Başkonsolosluğu'na uygun bir bina tahsis etmesi hususunda da yardımcı olmaya çalışacağı, birinci maddenin yedinci fıkrası ile teminat altına alınmıştır. Ayrıca sözleşmenin 4. maddesi uyarınca, tarafların Antlaşma kapsamında tahsis ettiği taşınmazları, tahsis eden ülkenin yazılı izni olmaksızın üçüncü şahıslara devretmesi de açıkça yasaklanmıştır.

2012 tarihinde “*Türkiye Cumhuriyeti ile Kazakistan Cumhuriyeti Arasında Antalya İlinin Kemer İlçesindeki Taşınmazın Kazakistan Cumhuriyetine Kullandırılmasına İlişkin Protokol’ün Onaylanması Hakkında Karar*” çıkarılmıştır.⁷⁹

Bu Protokol ile Antalya ili Kemer ilçesinin Beldibi köyünün sınırlarında mevcut ve yüzölçümü 44.370 m2 olan orman arazisinin, Kazakistan Cumhuriyeti’nin kullanımına verilmesine ilişkin hükümler düzenleme altına alınmıştır (m.1). Kazakistan Cumhuriyeti’ne verilmesi planlanan işbu arazinin münhasıran, sağlık ve dinlenme amaçlarıyla kullanımına izin verilmiştir (m.2/1). Söz konusu taşınmazın, 49 yıllığına bedelsiz olarak Kazakistan Cumhuriyeti’nin kullanımına verilmiştir. Belirlenen sürenin sonunda, Kazakistan Cumhuriyeti’nin söz konusu taşınmazı üzerindeki tüm tesis ve yapılarla birlikte, Türkiye Cumhuriyeti’ne bedelsiz olarak iade edeceği protokol kapsamında düzenleme altına alınmıştır (m.3/1,3).

D. Romanya

Romanya’da millileştirme tedbiri uygulanmış ve bu kapsamda kanuni düzenleme yapılması yoluna gidilmiştir. Millileştirme; özel sektörün elinde bulunan sermayenin ya da yabancıların elinde bulunan gayrimenkullerin ve toprak gibi doğal kaynakların aidiyeti ve yönetiminin, ekonomik, siyasi, toplumsal ya da benzeri nedenlerle devlet eline alınması ve toplumun hizmetine sunulması süreci olarak nitelendirilebilir. Romanya’da yaşanan bu süreç kapsamında, 1976 yılında çıkarılan

⁷⁹ 2012/2940 sayılı, “*Türkiye Cumhuriyeti ile Kazakistan Cumhuriyeti Arasında Antalya İlinin Kemer İlçesindeki Taşınmazın Kazakistan Cumhuriyetine Kullandırılmasına İlişkin Protokol’ün Onaylanması Hakkında Karar*”, RGT: 14.04.2012 RGS: 28264.

kanunda⁸⁰ söz konusu millileştirmenin esasları düzenlenmiştir. Bu kapsamda Romanya'nın millileştirme sürecinde alacağı tedbirler ile yasal düzenlemelerinden kaynaklı zarar görenler bakımından da bazı düzenlemeler yapılmıştır. Romanya ile yapılan Antlaşma⁸¹ gereğince, Romen Hükümeti bir tazminat ödeyecek ve bu tazminat zarar gören hak sahiplerine ödenecektir. Tazminattan yararlanabilmek için Türk vatandaşı olan gerçek veya tüzel kişi olmak şartı aranmıştır. Bir başka şart da; hak sahibi olan Türk uyruklu kişi ve mirasçılarının;

(1) Romanya'nın millileştirme tedbiri ile bu husustaki yasal ve idari tedbirlerinin alınmış olduğu anda Türk vatandaşı olmak,

(2) Tazminat ödenmeyi düzenleyen anlaşmanın imza tarihi olan 22.06.1965'te de Türk vatandaşlığını hala muhafaza ediyor olmak ve

(3) Dışişleri Bakanlığı'na 05.07.1963 tarihine kadar başvuruda bulunmuş olmak şartlarının birlikte gerçekleşmesi halinde tazminat alınabilmenin mümkün olacağı belirtilmiştir (m.1,2,8).

E. Suriye

Suriye ile Türkiye arasında yapılan uluslararası antlaşmaları uygulama dışı bırakacak bir kısım mukabele-i bilmisil tedbirleri gündeme gelmiştir. Bu kapsamda Suriye ile ilgili olarak dört farklı kararname çıkarılmıştır. Suriyelilerin Türkiye'de bulunan taşınmaz malları hakkında Bakanlar Kurulu'nun 13.01.1939, 14.02.1942, 18.11.1957 gün ve sırasıyla 2/10250, 2/17317, 4/9697 sayılı kararları ile takyitler konulmuştur. Son olarak 01.10.1966 gün ve 6/7104 sayılı kararname⁸² ile tedbir uygulanmıştır.

6/7104 sayılı Kararname ile gerçek kişi ve tüzel kişi ayırmaksızın bütün Suriye uyruklu kişilerin Türkiye'de mevcut taşınırları, taşınmazları ile hak ve menfaatlerine, Hazine tarafından el konulmuştur. 28.05.1927 gün ve 1062 sayılı Kanun hükümleri

⁸⁰ 1987 sayılı “Romanya’da Millileştirme Tedbirleri veya Buna Benzer Kanuni ve İdarî Diğer Tedbirlerden Zarar Görmüş Türk Mal, Hak ve Menfaatlerinin Tasfiyesi Hakkında Kanun” RGT:08.05.1976, RGS: 15581.

⁸¹ 01.12.1966 tarihli ve 789 sayılı yasa ile onaylanmış Antlaşma.

⁸² 6/7104 sayılı “Suriye Uyrukluların Mallarının Tespiti ve Bu Mallara El Konulması Hakkında Yönetmelik”, 17.10.1966, 12428; Dışişleri Bakanlığınca hazırlanan “Suriye Uyrukluların Mallarının Tesbiti ve Bu Mallara el Konulması Hakkında Yönetmelik” in yürürlüğe konulması; adı geçen Bakanlığın 08.09.1966 tarihli ve 440.946/DV. 2/395 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulunca 01.10.1966 tarihinde kararlaştırılmıştır.

kapsamında gerçekleştirilen bu el koyma işlemlerinde, taşınırlara el konulurken kişisel mallar ve ev eşyaları bu el koyma kapsamının dışında tutulmuştur (m.1). Bu kapsamda el konulan hak ve menfaatler ile malların ne şekilde idare edileceği, tahsis ve tasfiye hususları ile Suriye tarafından alınan tedbirlerden dolayı zarar gören Türk vatandaşlarının tespit edilmesi ve zararlarının ne şekilde karşılanacağı konularının ilgili Bakanlıklar tarafından müştereken ayrıca tespit olunması kararı alınmıştır (m.15).

1966 yılında “*Dışişleri Bakanlığına Ait Türkiye’de Hak ve Menfaatleri Bulunan Suriye Uyruklular Hakkında Tebliğ*” ile Türkiye’de, hak ve menfaati bulunan Suriye uyrukluları ile Suriye’de mal, hak ve menfaatleri bulunan Türk vatandaşlarının el konulan taşınmazlara ilişkin beyanname vermeleri istenmiştir.⁸³

1967 yılında “*Suriye Uyruklu Şahıslar Hakkında Kararname*”⁸⁴ çıkarılmıştır. Bu kararnameye göre; Suriye uyruklu kişiler aleyhine doğan birtakım borçların ne şekilde tahsil edileceği düzenlenmiştir. Bu kapsamda; bu kişiler aleyhine verilen ve verilecek olan ilamların içerdiği nafaka borçları ile tahakkuk eden ve edecek olan her türlü resim, harç ve vergiler ile bunlara ait ceza ve zamlar; ödemeye konu borçların konusunu oluşturmaktadır. Bu borçlar ise; Suriye vatandaşlarının (gerçek ve tüzel kişiler), ülkemizdeki taşınmaz ve taşınır mallarının başkalarına devrini önlemek amacıyla düzenlenen kararnameler⁸⁵ uyarınca;

- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nda Hazine adına (Suriye - Lübnan) hesap rumuzu altında bloke edilmiş gayrimenkul gelirlerinden elde edilen (istimlâk bedelleri ve satış hariç) bloke paralarla ve

- 6/7104 sayılı kararname⁸⁶ kapsamında Hazine emanetine alınan paralardan ödeneceği hüküm altına alınmıştır.

⁸³ 6/7275 sayılı “*Dışişleri Bakanlığına Ait Türkiye’de Hak ve Menfaatleri Bulunan Suriye Uyruklular Hakkında Tebliğ*” RGT: 23.11.1966, RGS: 12459.

⁸⁴ 6/8328 sayılı “*Suriye Uyruklu Şahıslar Hakkında Kararname*”, RGT: 22.09.1967 RGS: 12706.

⁸⁵ 13.01.1939, 14.2.1942, 18.11.1957 tarihli ve 2/10250, 2/17317, 4/9697 sayılı kararnameler.

⁸⁶ 01.10.1966 tarihli ve 6/7104 sayılı kararname ile yürürlüğe konulan “*Suriye Uyrukluların Mallarının Tespiti ve Bu Mallara El Konulması hakkında Yönetmelik*”.

Ayrıca, Suriye vatandaşlarının el konulan mallarına ait zorunlu işletme masraflarının, bu malların gelirlerinden elde edilen bloke edilmiş paralardan ödenmesi de düzenleme altına alınmıştır.

Daha sonra 1967 tarihinde 6/8890 sayılı “*Suriye Uyruklu Özel ve Tüzel Kişilerin Hazinece Elkonulan Mallarının İdaresi Hakkında Yönetmelik*” çıkarılmıştır.⁸⁷ Yönetmelik kapsamında; Suriye uyruğundaki gerçek ve tüzel kişilerin sahibi olduğu ancak 1062 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu kararıyla⁸⁸ el konulmuş olan menkul ve gayrimenkul mallar ve bunlara bağlı menfaat ve hakların idaresine ilişkin şartları belirlenmiştir (m.1). Gümrük Yönetmeliği’nin 1018 ve 1031’inci maddelerinde kişisel eşyalar ve ev eşyaları sayılmıştır. Sayılan bu eşyaların dışında kalan ve Suriyeli özel ve tüzel kişilere ait olan tüm hak, mal ve menfaatler, el koymanın kapsamına dâhil edilmiştir (m.2).

Kanunda el koyma işlemlerinin kapsamı dışında kalacak hususlar detaylı olarak sayılmıştır. Bu kapsamda örnek vermek gerekirse; Suriye Devleti’nin Türkiye’deki Konsolosluk ve Elçilik bina ve arsaları el koyma işlemlerine tabi tutulmayacaklardır. Bundan başka, Türkiye’de bulunan konsolosluk ve Suriye Büyük Elçiliğine mensup olanlara ve bu kişilerin aile fertlerine ait paralar, mallar vs. kıymetler de el koyma işlemlerinin kapsamı dışında kalacaktır (m.3).

Söz konusu Yönetmelik’e göre; Bakanlar Kurulu tarafından verilen 13.01.1939 tarih ve 2/10250 karar; 14.02.1942 tarih ve 2/17317 karar; 18.11.1957 tarih ve 4/9697 sayılı kararları kapsamında Suriye uyrukluların Türkiye’deki taşınmaz malları hakkında konulmuş takyitlerin devam edeceği belirtilmiştir (m.4). Yönetmeliğin 5. maddesinde; idare ve el koyma hususunda 17.10.1966 tarihinde bihakkın kazanılmış olan uyrukluğun esas alınacağı belirtilmiştir. Dördüncü maddede sayılan kararnamelere göre takyidat konulan taşınmaz malların Suriye vatandaşı olan malikleri, 13.01.1939 tarihinden sonra başka bir devletin vatandaşı olsalar bile, taşınmaz malları bakımından Suriye uyruklu olarak kabul edilecekleri hüküm altına alınmıştır. El konulmuş olan taşınmaz ve taşınır malların tasfiye edilecekleri tarihe kadar iyi bir halde muhafaza edilmeleri esastır (m.15,20). Türkiye’de oturan Suriye

⁸⁷ Aysel ÇELİKEL / Günseli (ÖZTEKİN) GELGEL, *Yabancılar Hukuku*, 24.bası, Beta Yayınları, İstanbul, Aralık 2018, s.335.

⁸⁸ Bakanlar Kurulu’nun 01.10.1966 gün 6/7104 sayılı kararı.

uyruklularla bunların eş ve çocukları; kendilerine, eşine ve çocuklarına ya da anne ve babalarına ait olan ancak Hazine tarafından el konulmuş olan taşınmazlar için kira ödemeyecekleri belirtilmiştir (m.45).

F. Yugoslavya

Yugoslav Federatif Halk Cumhuriyeti tarafından 05.12.1946 ve 28.04.1948 tarihinde yapılmış olan millileştirme ve sair tedbirler dolayısıyla mal, hak ve menfaatlerine el konulması sonucu hak ve menfaatleri zedelenen Türk vatandaşlarının haklarını teminat altına almak amacıyla tazminat sözleşmesi imzalanmıştır. Öncelikle 1950 yılında çıkarılan yasa⁸⁹ ile Yugoslavya'nın uluslararası anlamda verdiği teminat güvence altına alınmıştır. Yugoslavya Federatif Halk Cumhuriyeti Hükümeti, istimlak, millileştirme yahut diğer sınırlayıcı durumlara bağlı olan muhtelif Yugoslav kanunları ve tedbirlerinin Türk emlak ve menfaatlerine tatbikinden doğan meseleyi süratle halletmeye amade olduğunu beyan etmiştir. Tazminatların, Karma Komisyon tarafından mallar, haklar ve menfaatlerin hakikî kıymetlerine göre tespit edileceği ve tespit olunan tazminatların, Karma Komisyonca kararlaştırılacak şartlara göre Yugoslav Hükümeti tarafından ödeneceği belirtilmiştir. 1957 yılında 7050 sayılı Kanun⁹⁰ ile Yugoslavya'daki Türk mal ve menfaatlerinin tazminine müteallik 5 Ocak 1950 tarihli Protokolün tatbikatı ile ilgili olarak Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Yugoslavya Federatif Halk Cumhuriyeti Hükümeti, Yugoslavya'da millileştirme tedbirleri ve diğer sınırlayıcı tedbirlerden zarar gören Türk mal, hak ve menfaatlerinin götürü olarak tazmini şartlarının tespiti hususunda anlaşma koşullarını belirlemiştir. Yugoslavya'daki millileştirme ve diğer sınırlayıcı tedbirlerden zarar gören Türk mal, hak ve menfaatlerinin toptan ve götürü olarak tazmini zımında, Yugoslav Hükümeti Türk Hükümetine 3.750.000 (üç milyon yedi yüz elli bin) A.B.D. doları ödeyeceği hususunda anlaşma sağlanmıştır.

Yugoslavya'nın dağılmasının ardından bazı uluslararası antlaşmalar geçersiz hale gelirken bazı antlaşmaların ise halefiyet yolu ile devamına ilişkin protokoller imzalanmıştır. Bu kapsamda 2014 tarihinde Karadağ Hükümeti ile halefiyet yolu ile

⁸⁹ 5597 sayılı Türkiye ile Yugoslavya Arasında İmzalanan “Yugoslavya'daki Türk Emlak ve Menfaatlerinin Tazminine Müteallik Protokol ve Eklerinin Onanması Hakkında Kanun”, RGT:18.03.1950 RGS: 7460.

⁹⁰ 7050 sayılı “Yugoslavya'da Devletleştirilen Türk Mal, Hak ve Menfaatlerinin Tazminine Müteallik Anlaşmanın Tasdiki Hakkında Kanun” RGT: 13.09.1957, RGS: 9705.

sürdürülecek bazı antlaşmalar belirlenmiştir.⁹¹ Anlaşma'nın 1. maddesinde; Türkiye Cumhuriyeti ile Yugoslavya Federal Sosyalist Cumhuriyeti ve Sırbistan Karadağ arasında yapılmış ve maddede sayılan ikili antlaşmalar, Türkiye Cumhuriyeti ve Karadağ arasında yürürlükte kalacak ve uygulanmaya devam edecektir.

IV. Yabancı Kişi Kavramı

A. Vatandaş

Vatandaşlık, “bir şahsın belirli bir devlete aidiyetini ifade eden bir kavram” olarak tanımlanabilir.⁹² Aidiyet ile ortaya çıkaran vatandaşlık, kişiye o devlette birtakım hak ve yükümlülükler getirmektedir.⁹³ 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun⁹⁴ üçüncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde vatandaş kavramı tanımlanmıştır. Buna göre; “Türkiye Cumhuriyeti Devletine vatandaşlık bağıyla bağlı olan şahıs, Türk vatandaşı kabul edilmektedir.” İç mevzuatımıza göre Türk vatandaşı olan kişilerin aynı anda başka ülke vatandaşı olabilmeleri de mümkündür. Aynı esnada birden fazla vatandaşlığa sahip olunmasına *çok vatandaşlık* denileceği ifade edilmiştir (m.3/1/b)

Anayasamızın 66. maddesine⁹⁵ göre ise;

- *Türk Devletine vatandaşlık bağıyla bağlı olan herkes,*
- *Türk olan ananın ya da Türk olan babanın çocuğu, Türk olarak kabul edilmiştir.*

B. Yabancı Kavramı

Yabancı kavramı bakımından Türk hukukunda ve uluslararası hukukta çeşitli tanımlamalar mevcuttur. 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nda yabancı tanımı olmamakla birlikte temel haklar bakımından yabancılara tanınan haklardan

⁹¹ “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Karadağ Hükümeti Arasında Türkiye Cumhuriyeti ile Yugoslavya Sosyalist Federal Cumhuriyeti ve Sırbistan ve Karadağ Arasında Akdedilen İkili Anlaşmaların Halefiyeti Hakkında Protokolün Onaylanması Hakkında Karar” 2014/6827 sayı, RGT: 10.10.2014 RGS: 29141.

⁹² Ergin NOMER, *Türk Vatandaşlık Hukuku*, 25.bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, Eylül, 2018, s.3.

⁹³ Sibel SAFİ, *Mülteci Hukuku*, İstanbul, Legal Yayıncılık, Eylül, 2018, s.1.

⁹⁴ 5901 sayılı Türk Vatandaşlık Kanunu, RGT: 12.06.2009 RGS: 27256.

⁹⁵ 2709 sayılı “Türkiye Cumhuriyeti Anayasası”, RGT: 09.11.1982 RGS:17863 (Mükerrer).

bahsedilmiştir. Temel hak ve hürriyetlerin düzenlendiği 12. maddede özetle herkesin temel hak ve özgürlüklere sahip olduğu belirtilmiştir. Maddede geçen “herkes” ibaresinin yabancıları da kapsadığı hususunda şüphe bulunmamaktadır. Yine Anayasa madde 16’da; yabancılar için temel hürriyet ve hakların ancak uluslararası hukuk kurallarına uygun biçimde ve kanuni düzenlemelerle sınırlandırılabilceği belirtilmiştir. Yine Anayasa’nın çeşitli maddelerinde yabancılara ilişkin özel düzenlemeler mevcuttur.

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu madde 3/1/d’de yabancı kavramı tanımlanmıştır. Buna göre; Türkiye Cumhuriyeti Devletiyle arasında vatandaşlık bağı olmayan kişilerin *yabancı* oldukları kabul edilmiştir.

6735 sayılı Uluslararası İşgücü Kanunu⁹⁶ madde 3/1/ı’da ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu⁹⁷ madde 3/1/ü’de; yabancı kavramı, Türk Vatandaşlığı Kanunu’nda mevcut tanımla aynıdır. Farklı kanunlarda aynı şekilde yer alan bu tanımlama Türk Hukukunda genel kabul gören tanımdır.

Vatandaş - yabancı ayrımında “*vatandaşlık*” unsuru esas kabul edilmiştir. Osmanlı Devleti’nde ise bu ayırmadan farklı olarak Müslümanlar – Müslüman olmayanlar ayrımı yapılmaktaydı.⁹⁸ Hollanda hukuk sisteminde; etnik azınlıklar, yabancı işçiler, ikinci kuşak göçmenler gibi ayrımlar görülürken, Alman hukuk sisteminde; yabancılar, misafir işçiler gibi kavramlar görülmekteydi.⁹⁹

Devletler Hukuku Enstitüsü’nün¹⁰⁰, 1892 tarihli Cenevre toplantısında, “*Yabancıların Kabulü ve Sürülmesine İlişkin Uluslararası Kurallar*”a¹⁰¹ ilişkin Yönetmeliğin 1. maddesinde yabancı tanımı yapılmıştır. Buna göre: “*Herhangi bir ayırım yapılmaksızın, devlette vatandaşlığı olmayıp da, sadece geçiş yapan veya*

⁹⁶ 6735 sayılı “Uluslararası İşgücü Kanunu”, Kabul Tarihi:28.07.2016, RGT: 13.08.2016 RGS:29800

⁹⁷ 6458 s. YUKK RGT: 11.04.2013 RGS:28615.

⁹⁸ Doğan, 2018, s.5.

⁹⁹ Bülent ÇİÇEKLİ, *Yabancılar Hukuku*, 4.bası, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Ağustos 2013, s.25

¹⁰⁰ Uluslararası Hukuk Enstitüsü, (Institut de Droit International), 8 Eylül 1873’te Belçika’da kurulmuştur.

¹⁰¹ http://www.idi-iil.org/app/uploads/2017/06/1892_gen_01_fr.pdf, erişim tarihi:16/11/2017.

yerleşen veya mülteci olan ya da tamamen kendi iradesiyle gelenler, bu yönetmelik kapsamında yabancıdır.” şeklinde tanımlama yapılmıştır.¹⁰²

Hukuki anlamda yabancı kavramının Devletler Hukuku Enstitüsü tarafından yapılan tanımlaması, gerek karşılaştırmalı hukukta gerek Türk Hukuku’nda genel kabul görmektedir. Buna göre yabancı, *“bir devletin ülke topraklarında bulunan fakat o devletin vatandaşlığını iddia edebilme hakkı henüz olmayan kimse”¹⁰³* olarak tanımlanmıştır.

Belirtilen tanımlamaya yönelik bazı eleştiriler mevcuttur. *“Vatandaşlığı iddiaya hakkı olmayan”* ve *“ülkede bulunma”* ibareleri tanımda eleştiri alan ifadelerdir. Buna göre bir devlet ile vatandaşlık ilişkisinin mevcudiyeti, *“iddia”* etmekten bağımsız olarak var olan bir husustur. Ayrıca bir ülkede bulunmamakla birlikte o ülkedeki bir kısım haklara sahip olabilme imkânı da mevcut olabilmektedir.¹⁰⁴ Örneğin; bir yabancı, yabancı olduğu ülkeye girmeden o ülkede mevcut miras hakkı için dava açabilir ya da yine vekili aracılığıyla tanıma ve tenfiz davalarını açabilir. Bu durumda *“ülkede bulunma”* koşulu gerçekleşmemesine rağmen, ilgili şahıs bakımından *“yabancılık unsuru”* mevcut olacaktır.

Türk vatandaşlığının yanı sıra aynı anda başka ülke vatandaşı olanların durumuna ilişkin MÖHUK’ta düzenleme mevcuttur. Buna göre 5718 sayılı MÖHUK m.4/b’ye göre; *“birden fazla devletin vatandaşlığına sahip olan kişiler hakkında, bu kişilerin aynı zamanda Türk vatandaşı da olmaları durumunda Türk hukukunun uygulanacağı”* belirtilmektedir. Bu durumda birden fazla vatandaşlığı olan ve bu vatandaşlıklardan biri Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı olan kimselerin, Türkiye Cumhuriyeti sınırlarında Türk vatandaşı oldukları kabul edilmekte olup yabancı sayılmayacakları belirtilmektedir.¹⁰⁵

¹⁰² Madde 1 Fransızca orijinal metni: *“Sont étrangers, dans le sens du présent Règlement, tous ceux qui n'ont pas un droit actuel de nationalité dans l'Etat, sans distinguer ni s'ils sont simplement de passage ou s'ils sont résidents ou domiciliés, ni s'ils sont des réfugiés ou s'ils sont entrés dans le pays de leur plein gré.”* şeklindedir. (Çeviri; Prof. Dr. Mehmet ERDEM).; Ayrıca tanım için bkz. Süheylâ BALKAR BOZKURT, **Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Uyarınca Öngörülen Uluslararası Koruma Türleri**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Mart - Nisan 2015, Cilt: 10, Sayı:127 - 128, s.45.

¹⁰³ Doğan, 2018, s.5; Çelikel / Gelgel, 2018, s.17; Çiçekli, 2013, s.26; Bülent ÇİÇEKLİ, **Yabancılar ve Mülteciler Hukuku**, 6.bası, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Nisan 2016, s.24.

¹⁰⁴ Çiçekli, 2013, s.26.

¹⁰⁵ Ekşi, 2018, s.38,39.

Yabancı kavramı, sadece bir veya birden fazla ülke vatandaşı olan kimseyi ifade etmez. Yabancı kavramının içine çok daha farklı statüleri ifade eden mülteciler, vatansızlar, göçmenler, sığınmacılar, NATO mensupları, uluslararası kuruluşlarda çalışanlar ve özel statülü yabancılar da girmektedir.¹⁰⁶

1. Yabancı Gerçek Kişiler

4721 sayılı TMK'nın sekizinci maddesinin birinci fıkrasında her insanın hak ehliyetine sahip olduğu belirtilmiş ve ikinci fıkrada, hukuk düzeni sınırları içerisinde bütün insanların hak ve borçlara ehil olmak bakımından eşit oldukları hüküm altına alınmıştır.

4721 sayılı Kanun'un 28. maddesinde kişiliğin başlangıcı ve sonu açıklanmıştır. Buna göre; sağ ve tamamen doğma anında çocuğun kişi olarak kabul edildiği belirtilmiştir. Kazanılan bu kişiliğin ise ölümle birlikte sona ereceği belirtilmiştir. Hak ehliyetinin kazanılması ise süreç bakımından daha geniş bir zamanı kapsamaktadır. Buna göre; bir çocuk, sağ doğmak koşuluyla, ana rahmine düşmüş olduğu andan başlamak üzere hak ehliyetini elde edecektir. Kanundaki bilgiler ışığında; kişiyi, “*haklara ve borçlara sahip olabilen ve kişilik hakkını sağ ve tamamıyla doğduğu anda kazanan*” şeklinde tanımlamayabiliriz.¹⁰⁷ Hukuk düzeninde, insanlar kişi olarak kabul edilmekte ve bunu ifade edebilmek için “*gerçek kişiler*” terimi kullanılmaktadır.¹⁰⁸

Gerçek kişinin, yabancı gerçek kişi olup olmadığı hususunun belirlenmesinde vatandaşlık unsuru belirleyici olacaktır. Bu kapsamda; “*Türkiye Cumhuriyeti Devletiyle vatandaşlık bağı olmayan, sağ ve tamamıyla doğduğu anda haklara ve borçlara sahip olabilen kişiyi yabancı gerçek kişi*” olarak tanımlamak mümkündür. Yabancı gerçek kişiler, vatandaşları oldukları ülke ya da vatandaşlık durumlarına göre ayrıma tabi tutulmaktadırlar. Bu ayrım kapsamında; yabancı ülke vatandaşları,

¹⁰⁶ Ekşi, 2018, s.39; Çiçekli, 2013, s.26.; Güven, 2011, s.206.

¹⁰⁷ Aydın ZEVLİLER / Ayşe HAVUTÇU, *Medeni Hukuk Temel Bilgiler*, Ankara, 2005, s.97,98

¹⁰⁸ AKİPEK, Jale / AKINTÜRK, Turgut / ATEŞ, Derya, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku Cilt 1*, İstanbul, Ekim 2018, s.237-241; Ahmet M. KILIÇOĞLU, *Medeni Hukuk Temel Bilgiler*, 6.bası, Ankara, Ekim, 2017, s.131.

göçmenler, vatansızlar, mülteciler (sığınmacılar) ve özel statülü yabancıların hukuki durumuna ayrı olarak değinilecektir.¹⁰⁹

a. Vatansızlar

Bir kimsenin, herhangi bir devletin vatandaşlığını kazanabilme şartlarının hiçbirine uymadığı durumlarda vatansızlık statüsü ortaya çıkmaktadır.¹¹⁰ 28 Eylül 1954 tarihli Vatansızların Statüsü Hakkındaki Sözleşme'nin¹¹¹ 1. maddesinde vatansız kişi tanımlaması yapılmıştır. Buna göre; *“kendi yasalarının işleyişi içinde hiçbir Devlet tarafından vatandaş olarak sayılmayan bir şahıs”* vatansız kişi olarak tanımlanmıştır.¹¹² ILO 118 Nolu Sözleşme'nin¹¹³ 1. maddesinde de, vatansız terimi ile ilgili olarak, bu sözleşmenin birinci maddesine atıf yapılmaktadır. Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme'nin¹¹⁴ 1. maddesinde de yapılan tanım birebir aynıdır.

Türkiye ile farklı ülkeler arasında imzalanan geri kabule ilişkin antlaşmalarda da farklı tanımlamalar yapılmıştır. Bu tanımlardan bazılarına göre vatansız kişi: *“herhangi bir ülke vatandaşlığı taşımayan herhangi bir kişi”*¹¹⁵; *“Türkiye Cumhuriyeti veya Belarus Cumhuriyeti uyruklu olmayan ve üçüncü bir ülkenin vatandaşlığına dair herhangi bir karine taşımayan kişi”*¹¹⁶; *“herhangi bir uyrukluğun olmayan herhangi bir şahıs”*¹¹⁷ şeklindedir.

¹⁰⁹ Doğan, 2018, s.7; Çelikel / Gelgel, 2018, s.17 vd.

¹¹⁰ Nomer, 2018, s.42.

¹¹¹ 2014/6866 sayılı *“Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşmeye Katılmamız Hakkında Karar”* RGT: 25.10.2014, RGS: 29156

¹¹² Safi, 2018, s.38.

¹¹³ *“Vatandaşlarla Vatandaş Olmayan Kimselere Sosyal Güvenlik Konusunda Eşit Muamele Yapılması Hakkında Sözleşme”* RGT: 09.06.1973 RGS: 14559.

¹¹⁴ Yür. Tar.: 24.06.2015.

¹¹⁵ *“Türkiye Cumhuriyeti İle Avrupa Birliği Arasında İzinsiz İkamet Eden Kişilerin Geri Kabulüne İlişkin Anlaşma”* m.1/f (Yür. Tar.: 01.10.2014); *“Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti İle Moldova Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Geri Kabul Anlaşması”* (Yür. Tar.: 01.06.2014) m.1/d; *“Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti İle Karadağ Hükümeti Arasında Geri Kabul Anlaşması”* m.1/d; *“Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti İle Bosna-Hersek Bakanlar Kurulu Arasında Geri Kabul Anlaşması”* m.1/d;

¹¹⁶ *“Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti İle Belarus Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Geri Kabul Anlaşması”* Yür. Tar.: 01.06.2014) m.1/f.

¹¹⁷ *“Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti İle Pakistan İslam Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İzinsiz İkamet Eden Şahısların Geri Kabulüne Dair Anlaşma”* (Yür. Tar.: 12.08.2016) m.1/d.

Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu’na¹¹⁸ göre vatansız kişi; “hiçbir ülkeye vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan ve de yabancı sayılan şahsı” ifade etmektedir. Vatansız kişi, bir devletin vatandaşı olmadığından şahsına veya malvarlığına karşı gerçekleşen ve milletlerarası hukuka aykırılık teşkil eden fiillerden dolayı hiçbir devletin diplomatik korumasından yararlanamamaktadır.¹¹⁹

Vatansızların hukuki durumlarını düzenleyebilmek ve daha da önemlisi vatansızlığı önlemek amacıyla “*Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme*”¹²⁰ ve Avrupa Konseyi Kişi Halleri Komisyonu tarafından “*Vatansızlık Hallerinin Azaltılmasına Dair Sözleşme*”¹²¹ kabul edilmiştir.

b. Mülteciler ve Şartlı Mülteciler

6548 sayılı YUKK madde 3/r’de uluslararası koruma statüsündekiler sayılmışlardır. Buna göre uluslararası koruma; ikincil koruma statüsündekileri, mültecileri veya şartlı mültecileri ifade etmektedir. Mülteciler ve şartlı mülteciler, YUKK’a göre uluslararası korumadan yararlanan yabancı gerçek kişilerdendir.

Türk hukukuna göre, Avrupa ülkelerinde meydana gelen olaylardan dolayı; belli bir toplumsal gruba mensup olması, ırkı, siyasi düşünceleri, dini ve tabiiyetinden dolayı haklı sebeplerle zulme uğrayacağından korkması nedeniyle vatandaşı olduğu ülkenin dışında olan ve vatandaşı olduğu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da bahse konu haklı korkudan dolayı bu korumadan yararlanmak istemeyen yabancıya veya belirtilen olaylar sonucunda önceden yaşadığı ikamet ülkesi dışında olan, ülkeye dönemeyen veya bahsedilen haklı korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişiye statü belirleme işlemlerinin ardından *mülteci* statüsü verilmektedir.”¹²²

¹¹⁸ 6458 s.k. m.3/ş, Yür. Tar.: 11.04.2014.

¹¹⁹ Çelikel / Gelgel, 2018, s.18,19.

¹²⁰ 01.07.2014 tarih ve 6549 s.k.

¹²¹ Kabul Tarihi: 04.12.1954; imza yeri ve tarihi: Bern, 13.09.1973; Türkiye için yürürlük tarihi: 31.07.1977; Sözleşmeyi İmzalayan Ülkeler: Almanya, Belçika, Yunanistan, Lüksemburg, Hollanda, İsviçre, Türkiye; Sözleşmeyi Onaylayan Ülkeler: Almanya, Yunanistan, Lüksemburg, Hollanda, İsviçre, Türkiye; Karar Sayısı:7/10095.

¹²² 6458 sayılı “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu” m.61 RGT: 11.04.2013 RGS: 28615 Kabul Tarihi: 01.04.2013 Yür. Tar.: 11.04.2014.

1994 tarih 6169 sayılı Yönetmelik'te;¹²³ 1951 tarihli Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Cenevre Sözleşmesi ve Mültecilerin Hukuki Statüsüne ilişkin 31 Ocak 1967 tarihli Protokol ile diğer kanun, tüzük ve yönetmeliklerdeki tanımlar saklı tutularak benzer bir tanım yapılmıştır.

2510 sayılı Mülga İskân Kanunu'nun¹²⁴ 3. maddesinde; Türkiye'de yerleşmek amacı olmayıp bir zorunluluk ilcasile geçici olarak oturmak üzere sığınanlar *mülteci* olarak tanımlanmıştır.

Cenevre'de 28 Temmuz 1951 tarihinde imzalanan "*Mültecilerin Hukuki Durumuna İlişkin Sözleşme*" 1961 yılında Türkiye tarafından kabul edilip onaylanmıştır.¹²⁵

Birleşmiş Milletler nezdinde kabul edilen Cenevre Sözleşmesi; temel hak ve hürriyetleri düzenleyen İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi karşısında tüm insanların bu haklardan ayırım yapılmaksızın faydalanmasını amaçlamaktadır. Mültecilerin temel hak ve hürriyetlerden herkes gibi faydalanabilmeleri, mültecilere ilişkin antlaşmaların tekrardan gözden geçirilmesi ve bir araya getirilmesi, mültecilere sığınma hakkı tanınması halinde bazı ülkelerin ağır yük yüklenmiş olması ve mültecilerle ilgili olarak uluslararası işbirliği yapılması gereklilikleri sonucunda yapılmıştır. 1951 tarihli Cenevre Sözleşmesi'nde mülteci sayılacak kişiler tanımlanmıştır. Mülteciler, 6548 sayılı YUKK madde 3/r ve 1994 tarih 6169 sayılı Yönetmelik'te yapılan ve yukarıda belirtilen tanımla benzer olarak tanımlanmıştır. Avrupa'daki olaylar ifadesinden farklı olarak Cenevre Sözleşmesi'nde "*1 Ocak 1951'den önce meydana gelen olaylar*" ifade edilmiştir. Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin 1967 Protokolü ile "*1 Ocak 1951'den önce meydana gelen olaylar sonucunda ve ...*" ve "*söz konusu olaylar sonucunda*" ifadeleri metinden çıkarılmıştır.

1951 tarihli "*Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme*"nin 17. maddesinde, taraf devletlerin, yasal olarak ülkelerinde ikamet eden mültecilere, aynı

¹²³ Karar Sayısı: 94/6169, *Türkiye'ye İltica Eden veya Başka Bir Ülkeye İltica Etmek Üzere Türkiye'den İkamet İzni Talep Eden Münferit Yabancılar ile Topluca Sığınma Amacıyla Sınırlarımıza Gelen Yabancılar ve Olabilecek Nüfus Hareketlerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*, m.3, RGT: 30.11.1994 RGS: 22127

¹²⁴ RGT: 21.06.1934, RGS: 2733

¹²⁵ RGT:05.09.1961 RGS:10898

şartlarda yabancı bir ülkenin vatandaşına uygulamakta oldukları en müsait muameleyi uygulayacakları hüküm altına alınmıştır. Bu şekilde; sözleşmedeki daha müsait hükümler saklı kalmak kaydıyla mültecilerle yabancıların eşit oldukları kabul edilmiştir.

YUKK madde 62’de ayrıca “*şartlı mülteci*” kavramından bahsedilmiştir. Buna göre; “*Avrupa ülkeleri dışında meydana gelen olaylardan dolayı; belli bir toplumsal gruba mensup olması, ırkı, siyasi düşünceleri, dini ve tabiiyetinden dolayı haklı sebeplerle zulme uğrayacağından korkması nedeniyle vatandaşı olduğu ülkenin dışında olan ve vatandaşı olduğu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da bahse konu haklı korkudan dolayı bu korumadan yararlanmak istemeyen yabancıya veya belirtilen olaylar sonucunda önceden yaşadığı ikamet ülkesi dışında olan, ülkeye dönemeyen veya bahsedilen haklı korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişiye statü belirleme işlemlerinin ardından şartlı mülteci statüsü verilmektedir. Şartlı mültecilerin, üçüncü bir ülkeye yerleştirilinceye kadar Türkiye’de kalmalarına izin verilmektedir.*”

Belirtmek gerekir ki; YUKK madde 62’de belirtilen *şartlı mülteci* tanımı, 1994 tarih ve 6169 sayılı mülga Yönetmelik’in¹²⁶ 3. maddesinde bahsedilen *sığınmacı* tanımı ile aynıdır.¹²⁷ Bu nedenle YUKK’tan önce mevcut olan sığınmacı ile mülteci ayrımı konusunda kavramsal bir değişiklik söz konusu olmuştur.¹²⁸ Bozkurt’a (2015) göre, statüsünün ne olduğundan bağımsız bir biçimde, yabacıların fiili durumlarının aslında bir ‘sığınma’ hali teşkil etmesi sebebiyle kavram karmaşası taratacak ‘sığınmacı’ teriminin yerine ‘şartlı mülteci’ teriminin kullanılması isabetli olmuştur. Ancak yine de ‘şartlı mülteci’ ifadesinin bu statüyü açıklamada kavramsal olarak yetersiz olduğunu belirtmektedir. Zira bu tanımı doğru anlayabilmek için şartlı mülteci ile mülteci arasındaki farklı iyi belirlemek gerekecektir.¹²⁹

¹²⁶ Karar Sayısı: 94/6169, “Türkiye’ye İltica Eden veya Başka Bir Ülkeye İltica Etmek Üzere Türkiye’den İkamet İzni Talep Eden Münferit Yabancılar ile Topluca Sığınma Amacıyla Sınırlarımıza Gelen Yabancılar ve Olabilecek Nüfus Hareketlerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik”, m.3, RGT: 30.11.1994 RGS: 22127.

¹²⁷ Türkiye’ye yerleşebilmek amacı taşıyarak dışarıdan, toplu olarak veya yalnız başına gelmeyi arzu eden Türk soylu yerleşik ya da göçebe aşiretler ve fertler ve Türk kültürüne bağlı olan meskun kimseler *muhaçir* olarak kabul edilmekteydi.

¹²⁸ Çelikel/Gelgel, 2018, s.23,24; Ekşi, 2018, s.48.

¹²⁹ B. Bozkurt, 2015, s.60.; Aydoğan ASAR, *Yabancılar Hukuku*, 4.baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, Ağustos 2018, s.189-190.

Bu durumda şartlı mülteci kavramını, mülteci kavramından ayıran unsur olayların Avrupa ülkeleri içinde veya dışında meydana gelmesi ile ilgilidir. Avrupa ülkeleri içinde meydana gelen olaylarda *mülteci* olarak anılanlar, Avrupa ülkeleri dışında meydana gelen olaylarda *şartlı mülteci* olarak anılacaklardır.

Bir diğer fark ise şartlı mültecilere, güvenilir üçüncü ülkeye yerleştirilinceye kadar Türkiye’de kalmaları için kendilerine verilen *Uluslararası Koruma Statüsü Sahibi Kimlik Belgesi*’dir.¹³⁰ Mülteciler için ikamet izni ve çalışma izni (YUKK m.89/4/b) yerine geçen bu belge, şartlı mültecilere çalışma izni yetkisi vermemektedir.

c. İkincil Koruma Statüsündeki Kişiler

6548 sayılı YUKK madde 3/r’de uluslararası koruma statüsündekiler sayılmışlardır. Buna göre uluslararası koruma; ikincil koruma statüsü, mülteci veya şartlı mültecileri ifade etmektedir. İkincil koruma statüsündekiler, YUKK’a göre uluslararası korumadan yararlanan yabancı gerçek kişilerdendir. Bu koruma türü, *tamamlayıcı koruma* olarak da adlandırılmaktadır. Zira daha sonra açıklanacak olan <geçici koruma> statüsünden farklı olarak bu koruma kitlesel akın durumlarında sağlanan bir acil koruma değildir. Tamamlayıcı koruma olarak da ifade edilebilen ikincil koruma, acil ya da geçici olarak tesis edilen bir koruma türü değildir.¹³¹ Asar, mülteci ve şartlı mülteci statülerinden sonra gelen bu statünün bir nevi artçı güvence olduğunu ifade etmektedir.¹³² Bozkurt’a (2015) göre ise, uluslararası koruma türleri irdelenmeden önce üst kavram olan uluslararası korumanın ne ifade ettiği ve hangi koruma türlerinin bu korumanın kapsamına gireceğinin doğru bir biçimde belirlenmesi gerekmektedir. Zira ülkeden ülkeye değişen kavramsal farklılıklar nedeniyle aynı statüler farklı isimler alabilmekte ve bu da kavram karmaşasına yol açabilmektedir. Bozkurt (2015) örnek olarak “*mülteci, sığınmacı, göçmen, göçebe, muhacir, mübadil, soydaş, gurbetçi, göçmen işçi ve benzeri terimlerin*” esasında hep bir “*göç*” ve “*sığınma*” hali olmalarına işaret etmiş ve tüm bu kavramların aslında uluslararası koruma konusunun kapsamına girdiğini belirtmiştir.¹³³

¹³⁰ Çelikel/Gelgel, 2018, s.23,24.; B. Bozkurt, 2015, s.61.

¹³¹ Ekşi, 2018, s.51.

¹³² Asar, 2018, s.192.

¹³³ B. Bozkurt, 2015, s.47.

YUKK madde 63'te kimlere ikincil koruma statüsü verileceğinin şartları belirlenmiştir. Buna göre; şartlı mülteci ya da mülteci olarak nitelendirilemeyen ve ikamet ya da menşe ülkesine iadesi halinde kanunda sayılan sorunlara maruz kalacak olan yabancı ya da vatansız kişilere, statü belirleme işlemlerinin ardından ikincil koruma statüsü verilmektedir. Kanun kapsamında, bu kişilerin ikamet ya da menşe ülkelerine iadeleri halinde maruz kalacakları problemler üç bent halinde sayılmıştır.

Söz konusu problemler;

- (1) Onur kırıcı ya da insanlık dışı muamele veya cezaya ya da işkenceye maruz kalacak olmak
- (2) Ülke genelinde olan veya uluslararası silahlı çatışma durumunda, ayırım gözetilmeksizin uygulanan şiddet hareketleri sebebiyle bizzat şahsına yönelmiş olan ciddi bir tehditle karşılaşacak olması sebebiyle ikamet ya da menşe ülkesinin korumasından yararlanamaması ya da söz konusu tehdit sebebiyle bu korumadan yararlanmak istememesi
- (3) Ölüm cezasının infaz edilecek olması ya da ölüm cezasına mahkûm edilecek olmasıdır.

Açıklandığı üzere, uluslararası korumadan yararlanan ikincil koruma statüsündeki kişiler, mülteciler ya da şartlı mülteci olmamakla birlikte YUKK madde 63'te sayılan sebepler nedeniyle menşe veya ikamet ülkesini korumasından yararlanamayan veya belirli nedenlerle yararlanmak istemeyen yabancı ya da vatansız kişilerdir.¹³⁴

İkincil koruma statüsünün, mülteci statüsünün ve şartlı mülteci statüsünün verilmesinde dikkat edilmesi gereken hususlardan biri, kitlesel olarak ülkeye giriş hallerinde bu statülerin verilmesinin mümkün olmamasıdır. İkincil koruma statüsünün, mülteci statüsünün ve şartlı mülteci statüsünün verilebilmesi için ülkeye bireysel bir girişin söz konusu olması gerekmektedir.¹³⁵

¹³⁴ Doğan, 2018, s.146.; Ekşi, 2018, s.53.; Çelikel/Gelgel, 2018, s.25, 159.

¹³⁵ Doğan, 2018, s.146.

d. Geçici Korumadan Yararlanan Kişiler

Geçici Koruma, YUKK madde 91’de düzenleme alanı bulmuştur. Geçici ve acil koruma bulmak amacıyla kitlesel olarak sınırlarımızı geçen ya da sınırlarımıza gelen, ayrıldığı ülkeye geri dönemeyen, ülkesinden ayrılmaya zorlanmış yabancılara geçici koruma sağlanabileceği düzenlenmiştir.¹³⁶

YUKK madde 91’e göre 2014 tarihinde bir yönetmelik çıkarılmıştır.¹³⁷ Bu Yönetmelikte geçici korumaya ilişkin tanımlar ve uygulanacak usul ve esaslardan bahsedilmiştir. Yönetmelikte geçici korumaya ilişkin tanımlama yapılmıştır. Buna göre geçici koruma, *“ülkesinden ayrılmaya zorlanmış, ayrıldığı ülkeye geri dönemeyen, acil ve geçici koruma bulmak amacıyla kitlesel olarak veya bu kitlesel akın döneminde bireysel olarak sınırlarımıza gelen veya sınırlarımızı geçen ve uluslararası koruma talebi bireysel olarak değerlendirmeye alınamayan yabancılara sağlanan korumayı”* ifade etmektedir.

Kanun ve Yönetmelikte yapılan tanımlarda da görüldüğü üzere, geçici koruma, ikincil korumadan farklıdır. Geçici koruma, kitlesel akın hallerinde süre sınırlaması yapılarak sağlanan acil koruma halidir. İkincil koruma acil ya da geçici bir uygulama değildir.¹³⁸

e. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Kapsamında Bulunmayan Yabancılar

i. Göçmenler

Göçmen kavramıyla ilgili olarak önemli terminoloji sorunları mevcuttur. Bazı sosyolojik sebeplerden dolayı ya da zorunlu tutulmaları dolayısıyla yaşadıkları ülkeyi terk edip başka ülkeye yerleşmek maksadıyla gelen kişiler, aslında göç etmektedirler. Bu durumda, yer değiştirmek anlamına gelen göç kavramından yola çıkılacak olursa, farklı statüye sahip olan mülteci, muhacir, mübadil ya da soydaş olarak adlandırılan

¹³⁶ Ekşi, 2018, s.53.;

¹³⁷ 2014/683 sayılı “Geçici Koruma Yönetmeliği” RGT: 22.10.2014, RGS: 29153.

¹³⁸ Doğan, 2018, s.146.; Çelikel / Gelgel, 2018, s.26,27.

kişilerin de göç ettikleri söylenebilecektir. Bu ortak eylem ise terminoloji bakımından önemli sorunlara sebebiyet vermektedir.¹³⁹

2510 sayılı Mülga İskân Kanunu'nun 3. maddesinde¹⁴⁰ muhacir, “*Türkiye’de yerleşmek amacıyla dışarıdan münferiden gelmeyi isteyen Türk soyundan meskûn veya göçebe olan fertler Sıhhat ve İctimai Muavenet Vekilliğinden mütalaa alınmak koşuluyla ve Dâhiliye Vekilliği tarafından verilen emir ile ve müctemian gelmek isteyen Türk soyundan meskûn veya göçebe aşiretler ve fertler ve Türk kültürüne bağlı olan meskûn kimseler*” olarak tanımlanmışlardı. Kanun kapsamında İcra Vekilleri Heyeti’ne, Türk kültürüne bağlı sayılacak kişi ve memleket halkını belirleme yetkisi verilmişti. Kanun’un 4. maddesinde; anarşistler, göçebe çingeneler, casuslar, Türk kültürüne bağlı olmayanlar ve memleket dışına çıkarılmış olan kişilerin muhacir sıfatıyla Türkiye’ye alınmayacağı yönetmelik ile düzenlenmişti. Yasal düzenlemeye göre bulaşıcı hastalığı olanlar ise doğrudan doğruya Hükümet hastanelerine gönderilecek ve parasız olarak tedavi olunacaklardı. Mülga Kanuna göre; Türkiye’ye yerleşme amacı taşımadan bir zaruret sebebi ile kalıcı olmaksızın oturabilmek amacıyla sığınmış olanlar yani mülteciler, Türkiye’ye yerleşmek isterlerse, 2510 sayılı Kanun’un 4. maddesinde belirtilen durumların olmaması koşuluyla bu taleplerini yazılı olarak bulundukları yerin en büyük idare amirine bildirmeleri halinde Sıhhat ve İctimai Muavenet Vekilliği tarafından haklarında muhacir muamelesi yapılmaktaydı.

1994 tarihli ve 6883 sayılı yönetmelikte muhacir tanımı yapılmıştı.¹⁴¹ Yönetmeliğin 3. maddesinde: “*Sığınmacı, belirli bir toplumsal gruba üyeliği, ırkı, siyasal düşünceleri veya dini inancı nedeniyle takibata uğrayacağı hususunda haklı bir korku duyması nedeniyle vatandaşı olduğu ülke dışında bulunan ve vatandaşı olduğu ülkenin himayesinden yararlanamayan ya da duyduğu korkudan dolayı yararlanmak istemeyen ya da uyruğu yoksa ve daha önce ikamet ettiği ülkenin*

¹³⁹ Süheylâ BALKAR BOZKURT, **Göçmenlerin Türk Vatandaşlığı Kazanması**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Mart - Nisan 2018, Cilt: 13, Sayı:163 – 164, s.79-80.

¹⁴⁰ İskân Kanunu (Mülga Kanun No: 5543/48) Kanun No: 2510, Kabul Tarihi: 14.06.1934 RGT: 21.06.1934 RGS: 2733.

¹⁴¹ Karar Sayısı: 94/6169, “*Türkiye’ye İltica Eden veya Başka Bir Ülkeye İltica Etmek Üzere Türkiye’den İkamet İzni Talep Eden Münferit Yabancılar ile Topluca Sığınma Amacıyla Sınırlarımıza Gelen Yabancılar ve Olabilecek Nüfus Hareketlerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*”, m.3, RGT: 30.11.1994 RGS: 22127.

dışında bulunuyorsa oraya dönmeyen veya duyduğu korkudan dolayı dönmek istemeyen yabancıyı” ifade eder denilmektedir.

Yürürlükte olan 5543 sayılı İskân Kanunu’nda¹⁴² göçmen tanımlaması yapılmıştır. Buna göre, “*Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olup toplu halde veya tek başına yerleşmek amacıyla Türkiye’ye gelen ve 5543 sayılı Kanun gereğince kabul olunan kişi*” göçmen olarak kabul edilmektedir (m.3/d). Kanun, Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olmayan yabancılar ile Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olup da güvenlik bakımından Türkiye’ye gelmeleri uygun görülmeyen ve sınır dışı edilenlerin göçmen olarak kabul edilmeyeceğini belirtmiştir. Mülga İskân Kanunu’ndan farklı olarak anarşistler, casuslar ve göçebe çingenelerin muhacir sayılmayacağına ilişkin düzenleme değiştirilmiştir. Türk soylu olmayan ve Türk kültürüne bağlılığı olmayan yabancı şahıslar ile Türk soylu olan ve de Türk kültürüne bağlılığı olan ancak sınır dışı edilmiş olan kişiler ve güvenlik açısından ülkemize gelmeleri münasip bulunmayan kişilerin göçmen sıfatıyla kabullerinin mümkün olmadığı belirtilmiştir.

Göçmen sıfatıyla kabul edilebilme hususunda, Türk soylu olmak ve Türk kültürüne bağlılığı bulunmanın tespit ve tayin edilmesi, Cumhurbaşkanlığı kararı¹⁴³ ile yapılmaktadır.¹⁴⁴

İskân Kanunu’nun 3. maddesinde 4 çeşit göçmenden bahsedilmektedir. Bunlar; serbest göçmen, iskânlı göçmen, münferit göçmen, toplu göçmenlerdir.¹⁴⁵

Serbest göçmen: Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olup Türkiye’ye toplu halde veya tek başına yerleşmek amacıyla gelen ve Devletin imkânları ile iskân edilmeleri yönünde bir talepleri olmamak koşuluyla yurdumuza kabul edilenlerdir.

İskânlı göçmen: Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olup, özel kanunlar kapsamında ülke dışından getirilmiş olan ve bu yasa hükümlerince taşınmaz mal verilmek suretiyle iskânları sağlananlardır.

¹⁴² 5543 sayılı İskân Kanunu, Kabul Tarihi: 19.9.2006, RGT: 26.09.2006 RGN: 26301.

¹⁴³ 02/07/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 174’üncü maddesi ile; bu fıkarda yer alan “, ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

¹⁴⁴ 5543 sayılı Kanun m.7.

¹⁴⁵ 5543 sayılı Kanun m.3/e, f, g, ğ.

Münferit göçmen: Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olup bir aile olarak yurdumuza yerleşmek üzere gelenlerdir. İskân Kanunu'nun 17'nci maddesinde aile olarak kabul edilenler ayrı ayrı sayılmışlardır. İlk olarak karı koca olanlar aile olarak kabul edilmişlerdir. Ana ve baba ya da sadece sağ olan biriyle beraber evlenmemiş çocuklar da ailedir. Bundan başka; evli çocuklar, evli torunlar ile çocuksuz erkek ve kadın dullar başlı başına ailedir. Son olarak, babasız ve anasız kardeş çocuklar da birlikte ve eşit hisselerle, aile olarak kabul edilmişlerdir.

Kanunda ayrıca *toplu göçmen* tanımlaması yapılmıştır. Buna göre; Türk kültürüne bağlılığı olan ve Türk soylu olan ve de iki ülkenin karşılıklı olarak aralarında yaptığı anlaşma kapsamında toplu olarak yurdumuza yerleşmek amacıyla gelen ailelerdir.

Kanun'da göçmenler dört kategoriye ayrılmıştır. Bu ayrıma ilişkin tanımlar incelendiğinde ise iskânlı göçmen haricinde diğer tüm göçmen türlerinde '*ülkeye yerleşmek amacının mevcudiyeti*' şartı aranmıştır. Bu durumda, iskânlı göçmenler bakımından böyle bir şartın Kanun metninde aranmaması, '*ülkeye yerleşmek amacı*' olmayan kişilerin iskânlı göçmen olabilecekleri sonucunu doğurmamaktadır. Zira iskânlı göçmen olabilmenin tabiatında '*ülkeye yerleşmek amacı*' mevcuttur.¹⁴⁶

Göçmenlerle ilgili olarak özellikle belirtilmesi gereken bir husus ise, bu kimselerin Türk vatandaşlığını kazanmaları bakımından getirilen düzenlemedir.¹⁴⁷ Buna göre, göçmen olarak kabul edilenler, gerekli işlemlerin ilgili kuruluşlarca tamamlanmasından sonra Cumhurbaşkanı kararıyla vatandaşlığa alınmaktadırlar. Küçükler ise vatandaşlığa alınırken; baba ve annelerine, baba veya anneleri yoksa kan ve kayın hısımlarına bağlı tutulmaktadırlar. Yurda gelen göçmen küçüklerin kimsesiz olmaları halinde ise bunların yaşlarına bakılmaksızın vatandaşlığa alınacakları hüküm altına alınmıştır.

¹⁴⁶ B. Bozkurt, 2018, s.89.

¹⁴⁷ B. Bozkurt, 2018, s.97.

ii. Mavi Kart Sahibi Olanlar

5901 sayılı TVK'ya¹⁴⁸ göre Türk vatandaşlığının kaybedilmesi durumunda, bu kişiler kaybetme tarihi itibariyle yabancı muamelesi görmektedirler. Yurt dışında hayatlarını idame ettiren bazı Türk vatandaşlarının, yaşadıkları ülkenin iç mevzuatı nedeniyle Türk vatandaşlığı ile yaşadıkları ülke vatandaşlığı arasında tercihte bulunma zorunlulukları doğmuştur. Özellikle Almanya, çifte vatandaşlığı kaldırmış ve tek vatandaşlık seçme şartı getirmiştir. Sosyal, ekonomik vs. kaygılarla zorunlu olarak Türk vatandaşlığından çıkmayı seçmek durumunda kalan kişilerin korunması için özel düzenleme yapma zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Türk vatandaşı olan ve yetkili makamların izniyle vatandaşlıktan ayrılmış olan kişiler için TVK'da 2012 yılında yapılan bir değişiklik¹⁴⁹ ile özel bir düzenleme yapılmıştır. Söz konusu düzenlemede; doğum ile Türk vatandaşı olan ancak izin ile Türk vatandaşlığından ayrılanlara mavi kart verildiğinden bu kişiler mavi kartlılar olarak anılmıştır.¹⁵⁰ TVK madde 28'e göre; Türk vatandaşlığını doğumla kazanıp çıkma izni ile kaybeden kişiler ve bunların üçüncü dereceye kadar olan altsoyları, kamu düzeni ve milli güvenliğe ilişkin hükümler saklı kalmak üzere ve TVK madde 28'de sayılan istisnalar haricinde Türk vatandaşlarının yararlandığı haklardan aynen yararlanma hakkına sahiptirler (5901 s.k. m.28/1). Maddede altsoya ilişkin sınırın üçüncü dereceye kadar olacağı belirtilmişse de Cumhurbaşkanı'nın¹⁵¹ gerekli görmesi halinde, TVK'nın 28'inci maddesinde tanınan haklardan üçüncü dereceden itibaren kaçınıcı dereceye kadar olan altsoyların yararlanabileceğini belirleme yetkisi vardır.

CAN / TUNA'ya (2018) göre, mavi kart sahibi olanların karma statüye (yabancı-vatandaş) sahip oldukları söylenebilir. Bu statünün amacı, çifte vatandaşlığa izin vermeyen ülkelerde bulunan Türk vatandaşlarının Türkiye'deki haklarını korumak ve ülke ile bağlarını koparmamak olarak ifade edilebilecektir. Dolayısıyla bu statü, bir geçici ara çözüm olarak ifade edilmiştir. Bu görüşe göre, “mavi kart statüsü, bir bakıma vatandaşlık statüsünü andırmakta ve statünün maddi

¹⁴⁸ 5901 sayılı “Türk Vatandaşlığı Kanunu” Kabul Tarihi: 29.05.2009, RGT: 12.06.2009 RGS: 27256.

¹⁴⁹ Değişik madde RG Tarihi: 18.05.2012 RG NO: 28296 Kanun No: 6304/14.

¹⁵⁰ Ekşi, 2018, s.61; Doğan, 2018, s.16vd.; Çelikel / Gelgel, 2018, s.30-32.; Hacı CAN / Ekin TUNA, *Mavi Kartlı Yabancılar*, Ankara, Adalet Yayınevi, Aralık, 2018, s.18,19.

¹⁵¹ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 188'inci maddesinde, bu fıkradaki “Bakanlar Kurulu” ifadesi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

anlamda ikincil vatandaşlık veya sınırlı vatandaşlık statüsü olarak da anlaşılabileceğini söylemenin çok da yanlış olmayacağı” belirtilmektedir.¹⁵²

TVK’nın 28’inci maddesi kapsamına giren kişilerin, yani Türk vatandaşlığını doğumla kazanıp çıkma izni ile kaybeden kişilerin ve bunların üçüncü dereceye kadar olan altsoylarının, talep etmeleri halinde kendilerine, TVK’nın 28’inci maddesinde sayılan haklardan yararlanabildiklerini gösteren *Mavi Kart* düzenlenecektir. Mavi Kart, “*Değerli Kâğıtlar Kanunu*”¹⁵³ kapsamına girmektedir (5901 s.k. m.28/4,6). Mavi kart sahibi olanlar, Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri bakımından özel düzenlemeye tabi tutulmuşlardır. Bu özellik arz eden durumlar, çalışmamızın ikinci kısmında ayrıntılı olarak izah edilecektir.¹⁵⁴

iii. KKTC Vatandaşı Olanlar

YUKK madde 2/2’ye göre, YUKK hükümleri uygulanırken, Türkiye Cumhuriyeti’nin taraf olduğu milletlerarası anlaşmalar ile özel kanun hükümleri saklı tutulmuştur. Türkiye ile KKTC arasında imzalanmış olan ikili bir sözleşmenin varlığı nedeniyle KKTC vatandaşlarına YUKK hükümleri büyük ölçüde uygulanmamaktadır.¹⁵⁵ Taraflar arasında uluslararası bir antlaşma¹⁵⁶ imzalanmıştır. Antlaşma kapsamında, Türkiye’de taşınmaz mal edinmek isteyen KKTC vatandaşlarının satın almaya ilişkin işlemlerinin kolaylaştırılacağı düzenleme altına alınmıştır (m.4).

iv. Türkiye’de Bulunan Yabancı Askeri Personel

YUKK madde 2/2’de özel kanunlardaki hükümler ile Türkiye’nin taraf olduğu milletlerarası anlaşmalar saklı tutulduğundan Türkiye’de bulunan yabancı askeri personele “*T.C. Adalet Bakanlığı Uluslararası Hukuk ve Dış İlişkiler Genel Müdürlüğü’nün NATO-SOFA uygulamasına ilişkin 01.01.2006 Tarihli ve 73 sayılı Genelgesi*” uygulanacaktır.

¹⁵² Can / Tuna, 2018, s.35.

¹⁵³ 21.02.1963 tarihli ve 210 sayılı “*Değerli Kâğıtlar Kanunu*”.

¹⁵⁴ Bkz. İkinci Bölüm V-A-2.

¹⁵⁵ Ekşi, 2018, s.62.

¹⁵⁶ 99/13783 sayılı “*Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ile Türkiye Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşmanın Onaylanması Hakkında Karar*” RGT:06.01.2000 RGS: 23928; 4465 sayılı uygun bulma Kanunu, KT:03.11.1999 RGT:11.11.1999 RGS: 23873.

v. Elçilikler ve Konsolosluklar

YUKK madde 2/2’de özel kanunlardaki hükümler ile Türkiye’nin taraf olduğu milletlerarası anlaşmalar saklı tutulduğundan Türkiye’de bulunan elçilik ve konsolosluklara, taraf olduğumuz “*Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesi*”¹⁵⁷, “*Birleşmiş Milletlerin Ayrıcalık ve Muafiyetlerine dair Sözleşme*”¹⁵⁸ ve “*Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Sözleşmesi*”¹⁵⁹ uygulanacaktır. Adalet Bakanlığı’nın “*Ülkemizde Görevli Diplomatik Misyon Mensuplarının Bağışıklık ve Ayrıcalıklarına İlişkin Genelgesi*”¹⁶⁰, konsolosluk ve elçilikler bakımından uygulanacak esasları düzenlemektedir.

2. Yabancı Tüzel Kişiler

Hukuk düzeni tarafından kendilerine hak ve borç sahibi olma imkân ve iktidarı verilmiş, bir hakkın süjesi olabilme (kişi olabilme) imkânına sahip topluluklara tüzel kişi denir.¹⁶¹ Belli bir amaca özgülünen bağımsız mal toplulukları ve başlı başına bir varlığı olmak üzere örgütlenen kişi toplulukları, amaçları hukuka veya ahlâka aykırı olmadıkça kendileri ile ilgili olan özel hükümlere göre tüzel kişilik kazanmaktadırlar.¹⁶² Tüzel kişilerin hukuk süjesi olmasına hukuk düzeninde iki farklı neden gösterilebilmektedir. Bunların ilki; tüzel kişiliğin ömrünün sınırlı olmayışdır. Gerçek kişilerden farklı olarak tüzel kişiler insanın ömrünü aşan sürelerde, bünyesindeki insanların değişmesi suretiyle yaşamaya devam edebilirler. İkinci neden ise; bazı amaç ve hedefler için insanların tek başlarına güçlerinin yetmediği durumlarda tüzel kişilik bünyesinde birden fazla kişinin güçlerini birleştirebilme imkânıdır.¹⁶³

¹⁵⁷ 7/10222 Karar Sayılı “*Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesine Katılmamız Hakkında Kararname*” RGT: 27.09.1975, RGS: 15369.

¹⁵⁸ 5598 sayılı “*Birleşmiş Milletler Genel Kurulunca Kabul Edilen «Birleşmiş Milletlerin Ayrıcalık ve Muafiyetlerine Dair Sözleşme» ye Türkiye Cumhuriyeti Hükümetinin Katılması Hakkında Kanun*” RGT: 21.03.1950 RGS: 7462.

¹⁵⁹ 4/8724 karar sayılı “*Diplomatik ilişkiler Hakkında Viyana Sözleşmesi’ne Katılmamıza Dair Karar*” RGT: 24.12.1984, RGS: 18815.

¹⁶⁰ 72/1 sayı 01.03.2008 tarihli “*Ülkemizde Görevli Diplomatik Misyon Mensuplarının Bağışıklık ve Ayrıcalıkları*”, Sayı: B.03.0.UİG.0.00.00.06/010.06.02/10-1.

¹⁶¹ Benzer tanımlar için bkz.; Akipek, Akıntürk, 2018, s.499; Halil CAN / Semih GÜNER, **Hukukun Temel Kavramları**, Ankara, Arıkan Yayınları, Ekim, 2006, s.222; Mustafa DURAL / Tufan ÖĞÜZ, **Türk Özel Hukuku Cilt:2 (Kişiler Hukuku)**, İstanbul, Ekim 2018, s.213 vd.; Kılıçoğlu, 2007, s.132.

¹⁶² 4721 sayılı TMK m.47.

¹⁶³ Dural /Öğüz, 2018, s.213 vd.

Tüzel kişiler, hak ehliyetine yani; hısımlık, cins, yaş, gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışında kalan tüm hak ve de tüm borçlara ehil olarak kabul edilmektedirler (TMK m.48). Tüzel kişiler, kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olmakla, fiil ehliyetini kazanmaktadırlar (TMK m.49).

Her devlet, tüzel kişilerin milliyetinin olup olmayacağı, olacak ise milliyetin tespiti kıstaslarının ne olacağının belirlenmesi hakkına sahiptir. Tüzel kişiliğin milliyetinin belirlenmesinde; tüzel kişiliğin merkezi olan yerin vatandaşlığı, ortakların vatandaşlığı, denetim yetkisini elinde bulunduran devlet vatandaşlığı, sermayenin toplandığı ülke vatandaşlığı, kuruluş yeri vatandaşlığı olmak üzere beş farklı kıstastan bahsedilebilmektedir.¹⁶⁴ Tüzel kişiler; şirketler, dernekler ve vakıflar olmak üzere 3 ana başlıkta inceleme alanı bulmaktadır.¹⁶⁵

a. Yabancı Ticari Ortaklıklar

Daha önce belirttiğimiz gibi, yabancı kavramının tespitinde vatandaşlık esası kabul edilmektedir. Türkiye Cumhuriyeti, tüzel kişiliğe sahip bir şirketin, vatandaşlığının tespitinde kuruluş yeri ve merkez yeri sistemlerini kabul etmektedir. Bu durumda, ülkemizde kurulmuş olan, ayrıca merkezi ülkemizde bulunan tüzel kişilerin milliyetinin Türk; Türk milliyetinde sayılmayan yani kuruluş işlemleri ülkemizde yapılmayan ayrıca merkezleri ülkemizde olmayan tüzel kişilerin de yabancı tüzel kişi oldukları söylenebilecektir.¹⁶⁶

b. Yabancı Dernek ve Vakıflar

Gerçek veya tüzel olmak üzere asgari yedi kişi tarafından, kazanç paylaşma dışında belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere, çalışmaların ve bilgilerin sürekli olarak birleştirilmesi suretiyle oluşturulan tüzel kişiliğe sahip kişi toplulukları, *dernek* olarak adlandırılmaktadır. Derneklerin tüzel kişilik kazanabilmeleri için kuruluş bildirimi başta olmak üzere dernek tüzüğü ve gerekli

¹⁶⁴ Doğan, 2018, s.21vd.; Çelikel/Gelgel, 2018, s.35.

¹⁶⁵ 4721 sayılı TMK m.47-117 hükümleri; Doğan, 2018, s.22.

¹⁶⁶ Doğan, 2018, s.21vd.

evrakı, yerleşim yerindeki en büyük mülkî amire vermeleri gerekmektedir. Dernekler, bu belgelerin verildiği anda tüzel kişilik kazanmaktadırlar.¹⁶⁷

Gerçek veya tüzel kişilerce, belirli mal ve hakların belirli ve de sürekli bir amaca özgülenmesi ile oluşan ve tüzel kişiliğe sahip mal toplulukları, *vakıf* olarak adlandırılmaktadır. Tesciline karar verilen vakıf, Vakıflar Genel Müdürlüğünde tutulan merkezî sicile kaydedilmeden önce vakfın yerleşim yerinde bulunan mahkeme huzurunda tutulmakta olan sicile tescil edilmektedir. Yerleşim yeri mahkemesi dışında bir mahkemenin tescil kararı vermiş olması halinde, bu kararın, tescil için ilgili belgelerle birlikte vakfın yerleşim yeri mahkemesine gönderilmesi gerekmektedir.¹⁶⁸

Dernekler Yönetmeliği'nin¹⁶⁹ 4. maddesine göre; dernekler ve vakıflar haricindeki kâr amacı taşımayan kuruluşlar ile merkezleri ülke dışında olan dernekler, *yabancı dernek* olarak adlandırılmaktadırlar. Aynı maddede, merkezleri yurt dışında bulunan vakıflar, *yabancı vakıf* olarak adlandırılmaktadır.

V. Ayni Hak Kavramı ve Türleri

Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimine ilişkin kuralları düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesi, yabancıların *gayrimenkul ve sınırlı ayni hak* edinimlerinden bahsetmektedir. Bu nedenle “*ayni hak ve sınırlı ayni hak*” kavramları kısaca açıklanacaktır.

A. Mülkiyet Hakkı

İhlal edilmesi halinde, hak sahibince herkese karşı ileri sürülebilen haklar, mutlak hak olarak ifade edilmektedir. Eşya üzerinde mevcut olan mutlak haklar ise ayni hak görünümünde ortaya çıkmaktadırlar.¹⁷⁰ Ayni haklar hak sahibine eşya üzerinde sağladıkları yetkiye göre ayrıma tabi tutulmaktadırlar. Bu ayrıma göre; hak

¹⁶⁷ 4721 sayılı TMK m.56, 59/1.

¹⁶⁸ 4721 sayılı TMK m.101/1, 104/1, 2.

¹⁶⁹ “Dernekler Yönetmeliği”, RGT:31.03.2005 RGS: 25772.

¹⁷⁰ M. Kemal OĞUZMAN / Nami BARLAS, *Medeni Hukuk*, 24. Baskı, Eylül 2018, s.158,159.

sahiplerine, o şey üzerinde en geniş ve tam bir yetki sağlayan hak, *tam ayni haktır*. Tam ayni haktan kasıt, *mülkiyet hakkıdır*.¹⁷¹ Ayni haklar, eşya üzerinde sahibine doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir haktır.¹⁷²

Hak sahibine, eşya üzerinde en geniş yetkiyi sağlayan aynî hak; mülkiyet hakkıdır. TMK m.683, mülkiyet hakkının içeriğinden bahsederken; bir şeye malik olan kimsenin, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olduğunu belirtmektedir.

TMK'ya göre malik, hukuk düzeni sınırları içerisinde kalmak koşuluyla eşya üzerinde dilediği tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Malik eşyayı kullanma, ürünlerinden yararlanma, tüketme, başkalarına ücretli veya ücretsiz kullandırma haklarına sahiptir. Eşyanın ürünlerinin sahibi yine malik olacak ve bu ürünler üzerinde malik olmaktan kaynaklanan tüm yetkileri kullanabilecektir.¹⁷³

Anayasamızın¹⁷⁴ 35. maddesinde herkesin, miras hakkına ve mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmektedir. Mülkiyet ve miras hakkı ise, ancak kamu yararı amacı taşımak şartıyla ve ancak, kanunla sınırlanabilecektir. Mülkiyet hakkının kullanımının toplum yararına aykırı olması ise kanuna göre kesinlikle mümkün değildir. Anayasa'nın 13. maddesine göre ise, temel hak ve hürriyetlerin belirli koşullarda sınırlandırılabilmesi mümkündür. Buna göre; öncelikle özlerine dokunulmadan ve yalnızca Anayasa'da konu ile ilgili düzenlenen maddelerde belirtilen nedenlere bağlı olarak ve sadece kanunla sınırlandırılabilmeleri mümkündür. Bu sınırlamaların, Anayasa'nın sözü ve ruhuna, lâik Cumhuriyetin gereklerine, ölçülülük ilkesine ve demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olması mümkün değildir.

¹⁷¹ Mehmet AYAN, *Eşya Hukuku – III (Sınırlı Ayni Haklar)*, 8. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ocak, 2017 s.23vd.; Kemal OĞUZMAN / Özer SELİÇİ / Saibe OKTAY-ÖZDEMİR, *Eşya Hukuku*, Eylül 2017, s.2vd.

¹⁷² Mustafa DURAL / Suat SARI, *Türk Özel Hukuk Cilt I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümleri*, İstanbul Eylül 2018, s.153 vd.

¹⁷³ Dural / Sarı, 2018, s.153 vd.

¹⁷⁴ 2709 sayılı “Türkiye Cumhuriyeti Anayasası”, RGT: 09.11.1982 RGS:17863 (Mükerrer).

B. Sınırlı Ayni Hak Kavramı

Mülkiyet haricinde kalan aynî haklar *sınırlı aynî hak* ifadesiyle TMK'nın *Eşya Hukuku* başlıklı 4. kitap 2. kısmında düzenlenmiştir. *Sınırlı ayni haklar*; mülkiyet hakkının doğasında olan kullanma, yararlanma ve tüketme yetkilerinden yani mülkiyet hakkının tanımış olduğu yetkilerden bir ya da ikisini¹⁷⁵ hak sahibine tanıyan, bu nedenle de mülkiyet hakkına nazaran daha dar kapsamlı olan ayni haklardır.¹⁷⁶ Sınırlı aynî haklar, *irtifak hakkı*, *taşınmaz yükü (gayrimenkul mükellefiyeti)* ve *rehin hakkı* olmak üzere üç başlıkta incelenmektedir.

1. İrtifak Hakkı

İrtifak hakları, mülkiyet hakkının içeriği olan tüketme ve tasarrufta bulunma yetkisi dışında kalan yetkileri yani *yararlanma yetkisini* kısmen veya tamamen hak sahibine veren bir ayni haktır.¹⁷⁷ İrtifak hakları sahibine verdiği yetkiye ve yararlanma şekline göre ayrıma tabi tutulabilirler. Bu haklar; intifa hakkı, oturma (sükna) hakkı, üst hakkı (inşaat hakkı), kaynak irtifakı, geçit hakkı, manzara kapatmama irtifakı, belirli yükseklikte bina inşa etmeme irtifakı, gürültü veya çevre kirliliği yaratan faaliyetlerde bulunmama irtifakları olarak sayılabilirler.

Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş olan bir yük olarak nitelendirilebilir. Taşınmaz lehine irtifak hakkının mevcut olması halinde, yüklü taşınmaz maliki, mülkiyet hakkı kapsamında sağlanmış olan birtakım yetkileri kullanmaktan kaçınmak durumundadır. Benzer şekilde yüklü taşınmazın maliki, taşınmazı lehine irtifak hakkından yararlanmakta olan taşınmazın malikinin, söz konusu yüklü taşınmazı belirlenmiş olan şekilde kullanmasına katlanmak zorundadır. Yapma borçlarının başlı başına irtifaka konu olmaları söz konusu olamamaktadır. Yapma borçları, irtifaka ancak yan edim olarak bağlanabilmektedirler.¹⁷⁸

¹⁷⁵ Dural / Sarı, 2018, s.153 vd.

¹⁷⁶ Ayan, 2017, s.23vd.; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 2017, s.23vd.; Semra Karabacak FURUNCI, *Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra İlişkisi*, İÜHF M C. LXXIV, S. 2, 2016, s.774.

¹⁷⁷ Dural / Sarı, 2018, s.153 vd.

¹⁷⁸ 4721 sayılı TMK m.779.

İntifa hakkının; menkuller, gayrimenkuller, malvarlıkları ya da hakların üzerlerinde kurulabilmesi mümkündür. Aksi kararlaştırılmadıkça hakkın sahibi hakkın konusu şeyden tam yararlanma hak ve yetkisine sahiptir.¹⁷⁹ İntifa hakkı, sahibine eşyayı kullanma ve eşyanın ürünlerinden faydalanma yetkisi vermektedir. Malik, intifa hakkı sahibinin bu yetkileri kullanmasına katlanmakla yükümlüdür. İntifa hakkının varlığı halinde malikin taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunma yetkisi devam eder. Üzerinde intifa hakkı kurulmuş olan mülkiyet hakkı, *kuru (çıplak) mülkiyet* olarak adlandırılır.¹⁸⁰

Oturma hakkı, sahibine bir binadan ya da binanın bir kısmından konut olarak faydalanma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Oturma hakkının, başkasına devredilmesi mümkün olmadığı gibi mirasçılara geçmesi de söz konusu değildir. İntifa hakkına ilişkin düzenlenmiş olan hükümlerin, kanunda aksine düzenleme bulunmadıkça oturma hakkına da uygulanacağı düzenleme altına alınmıştır.¹⁸¹

Üst hakkı, bir gayrimenkul malikinin, üçüncü şahıs yararına arazisinin alt ya da üst kısmında yapı yapabilme ya da hâlihazırda bulunan bir yapıyı muhafaza edebilme yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilmesidir. Aksine bir anlaşma bulunmadıkça bu hakkın devredilmesi ve mirasçılara geçmesi mümkündür. Bağımsız ve sürekli nitelikte olan üst hakları, sahiplerinin talebi halinde tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. Üst hakkının sürekli nitelikte olarak kabul edilebilmesi için en az otuz yıl için kurulmuş olması gerekmektedir.¹⁸²

Kaynak hakkı, başkasının arazisinde mevcut olan kaynak üzerinde, arazinin malikini suyun alınması ve akıtılması durumlarına katlanmaya yükümlü kılındığı bir irtifak hakkıdır. Aksi kararlaştırılmadıkça, bu hakkın üçüncü birine devredilmesi ya da mirasçılara geçmesi mümkündür. Kaynak hakkının, bağımsız nitelikte olması ve ayrıca asgari 30 yıllığına kurulmuş olması koşuluyla taşınmaz olarak tapu siciline kaydedilmesi mümkündür.¹⁸³

¹⁷⁹ 4721 sayılı TMK m.794.

¹⁸⁰ Dural / Sarı, 2018, s.153 vd.

¹⁸¹ 4721 sayılı TMK m.823.

¹⁸² 4721 sayılı TMK m.826.

¹⁸³ 4721 sayılı TMK m.837.

TMK, diğer irtifak hakları başlığı altında, kurulma imkânı olan irtifak haklarını belirtmiştir. İrtifak hakkının bir ya da birden fazla kişi lehine kurulması mümkündür. İrtifak hakkının yararlanma amacı taşıması hedeflenmektedir. Buna göre örnek vermek gerekirse; malik, söz konusu kişi ya da topluluk lehine spor veya atış eğitimi amacıyla alan tahsisi ya da geçit olarak kullanımı amaçlarıyla irtifak hakları kurabilir. Ancak aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bu hakkın başkasına devredilmesi ve mirasçıya geçmesi mümkün değildir.¹⁸⁴ Kanun, eşya üzerinde tanınacak irtifak haklarının belirlenmesi hususunda kişilere irade serbestisi tanımıştır.¹⁸⁵

2. Taşınmaz Yükü (Gayrimenkul Mükellefiyeti)

Bir taşınmazın malikinin, yalnız ilgili taşınmazla sorumlu olacak şekilde diğer bir şahsı bir şey yapmak veya bir şey vermekle yükümlü kılması, *taşınmaz yükü* olarak ifade edilmektedir. Başka bir taşınmaz malikinin de hak sahibi olarak gösterilmesi mümkündür. Taşınmaz yükü, konusu bakımından sınırlamaya tabi tutulmuştur. Buna göre taşınmaza ilişkin ekonomik nitelik ya da ekonomik ihtiyaçlar önem taşımaktadır. Bir başka anlatımla, yükün konusu ya ekonomik bakımdan taşınmazın ihtiyaçlarını karşılamalı ya da ekonomik bakımdan nitelikli olan taşınmazın bu niteliğinden doğan bir ifa olabilmektedir. İrat senetleri ile kamu hukukuyla ilgili taşınmaz yükleri, bu sınırlamanın dışında tutulmuştur.¹⁸⁶

Taşınmaz yükünün, “*bir şey vermek ve bir şey yapmak*” şeklinde iki unsuru mevcuttur. Mesela, zeytin bahçesinde yetişen zeytinleri belirli bir zeytinyağı fabrikasına verme borcu altına girip bu borcun yerine getirilmesinin güvencesi olarak da taşınmazın teminat olarak gösterilmesi durumunda taşınmaz yükü söz konusu olacaktır. Taşınmaz yüküne ilişkin borç yerine getirilmez ise, taşınmaz yükü sahibinin, yüklü taşınmazı cebri icra yoluyla paraya çevirme ve alacağını elde etme hakkı mevcuttur.¹⁸⁷

¹⁸⁴ 4721 sayılı TMK m.838.

¹⁸⁵ Dural / Sarı, 2018, s.155 vd.

¹⁸⁶ 4721 sayılı TMK m.839.

¹⁸⁷ Dural / Sarı, 2018, s.155 vd.

3. Rehin Hakkı

Rehin hakkı, rehin ile güvence altına alınmış bir alacağın yerine getirilmemesi halinde hak sahibine, rehin konusu eşyayı veya hakkı paraya çevirmek suretiyle alacağını tahsil etme yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Rehin hakkının konusu, bir hak, taşınır veya taşınmaz bir eşya olabilir. Taşınır rehni TMK m.850’de; taşınmaz rehni ise TMK m.939’da düzenlenmiştir.

Taşınmaz rehninin kurulması üç şekilde mümkündür. Bunlardan ilki; “*irat senedidir*. İkinci olarak; *ipotekli borç senedi* gelmektedir. Son olarak ise *ipotek* şeklinde rehin kurulabilmektedir (TMK m.850) Taşınmaz rehni ile bir alacak hakkı teminat altına alınıyor ise bu durumda *ipotek* (TMK m.881/1) söz konusu olacaktır. Kıymetli evraka bağlanan borçlarda ise malikin taşınmaz dışında diğer malvarlığı ile sorumlu olup olmamasına göre de “*irat senedi ve ipotekli borç senedi*” söz konusu olacaktır. İpotekli borç senedinin şart içermesi ve de karşı edime ilişkin bir kayıt içermesi mümkün değildir. Bu yasak, irat senetleri için de geçerlidir.

Rehnin ipotekli borç senedi yoluyla kurulmasının istenmesi halinde tapu idaresi tarafından ipotēge konu taşınmaza resmen değer biçilmesi gerekmektedir. Tapu idaresince belirlenen bedeli aşan miktarlar bakımından ipotekli borç senetleri vasıtasıyla rehin kurulması mümkün değildir.

İrat senedi, bir taşınmazın üzerine *taşınmaz yükü* biçiminde kurulmuş olan bir alacak hakkı meydana getiren rehin hakkı çeşididir. Sadece konutlar, tarım arazisi ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar irat senedinin güvencesini oluşturabilmektedir. İrat senetleri, borcun sebebini göstermedikleri gibi kişisel borç da doğurmazlar.

İrat senetlerindeki alacak miktarı belirli bir sınırlamaya tabi tutulmuştur. Buna göre; tarım arazileri bakımından arazi gelir değerinin beşte üçünü aşması mümkün değildir. Tarım arazisi dışında kalan taşınmazlarda ise arsa ve bina değerleri ile taşınmazın gelir değeri ortalaması alınmaktadır. İrat senetlerindeki alacak miktarının, bulunan bu ortalamanın beşte üçünü aşması mümkün değildir. Tapu idaresi, söz konusu değerlendirmeleri resmen yapmakla görevlidir. Devlet, tapu idaresince değer

biçilirken gereken özenin gösterilmemesinden dolayı sorumlu tutulmakta olup kusuru olan memurlara, devletin rücu etmesi de mümkündür.

Taşınmazı üzerinde irat senedi yükü olan malik, yapılan sözleşmede bildirim süresi daha uzun bir süre olarak belirlenmiş olsa bile, bedelini ödemek ve kanunda belirlenen süreler içinde bildirimde bulunmak koşuluyla, taşınmazının yükten kurtarılmasını isteyebilme hakkına sahiptir. Yüklü taşınmazın maliki, irat senedinin borçlusudur. Bir başkasının yüklü taşınmazı edinmesi halinde, o kimse irat senedinin borçlusu olur. Yüklü taşınmazın başkası tarafından edinilmesi halinde, taşınmazın eski maliki, başkaca bir işlem tesis edilmesine lüzum olmaksızın borcundan kurtulacaktır. Faiz borçlarının, malikin kişisel borcu haline gelmesi için, taşınmazla güvenceye bağlı olmaktan çıkması gerekmektedir. Çıkma tarihinden itibaren artık bu borç malikin kişisel borcu olacaktır.¹⁸⁸

Taşınır rehni, kural olarak rehne konu eşyanın dolaysız zilyetliğinin (fiili hâkimiyetin) alacaklı kişiye devri ile kurulmaktadır. Bu rehne, “*teslime bağlı rehin*” denilmektedir. Dolaysız zilyetliğin devredilmediği durumlarda kurulan taşınır rehnine ise “*teslimsiz (sicilli) taşınır rehni*” denilmektedir.¹⁸⁹

¹⁸⁸ 4721 sayılı TMK m.903-907.

¹⁸⁹ Dural / Sarı, 2018, s.155 vd.

İKİNCİ BÖLÜM

YABANCILARIN SINIRLI AYNİ HAK VEYA TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİNİN ŞARTLARI

I. Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri

2644 sayılı Tapu Kanunu kapsamında yabancıların özellikle taşınmaz mal edinimlerine ilişkin bazı sınırlamalar mevcuttur. Taşınır mallar bakımından genel anlamda bir sınırlama olmamakla birlikte 1062 sayılı¹⁹⁰ yasada özel bir düzenleme mevcuttur.¹⁹¹ Mukabele-i Bilmisil Kanunu olarak adlandırılan yasanın birinci maddesine göre; karşı işlem tedbiri olarak kısmen ya da tamamen yabancıların mülkiyet hakları kısıtlanabileceği gibi menkul ve gayrimenkullerine el konulması da mümkün olabilecektir. Yabancıların taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerine ilişkin önemli düzenlemeler mevcuttur. Çalışmamızın bu kısmında, özellikle yabancı gerçek kişiler bakımından mevcut yasal düzenlemeler incelenerek konuya somutluk kazandırılmaya çalışılmıştır.

A. Karşılıklılık İlkesinin Madde Metninden Çıkarılması

6302 sayılı Kanun ile değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda 3 Mayıs 2012 tarihinden önceki dönemlerde mevcut durumdan, *birinci bölümün tarihçe* kısmında bahsetmiştik. 2012 tarihli değişiklikten önce Tapu Kanunu madde 35 kapsamında

¹⁹⁰ 1062 sayılı “Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye’deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabelei Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun” RGT: 15.06.1927 RGS: 608 Kabul Tarihi: 28.05.1927.

¹⁹¹ Çiçekli, 2013, s.169.

yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimlerinde iki önemli koşul mevcuttu. Bunlar; (1) karşılıklılık ilkesi ve (2) kanuni sınırlamalara uymak koşullarıydı. 2012 tarihinde Tapu Kanunu’nda yapılan değişiklik ile Lozan Barış Antlaşması’ndan bu yana yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinimlerinde önemli bir koşul olarak belirtilen “mütekabiliyet” kavramı madde metninden çıkarılmıştır. Yürürlükteki Tapu Kanunu’nda aranan bir şart olmaktan çıkarılmış olsa da, 1923 tarihli Lozan Barış Antlaşması’ndan bu yana hukuk sistemimizde var olması nedeniyle karşılıklılık “mütekabiliyet” kavramından kısaca bahsedilmesi yararlı olacaktır.

Lozan Barış Antlaşması’ndan sonra, Safer Kanunu (7 Safer 1284) ile getirilen “eşitlik” ilkesinin yerini, Türk hukukunda uzun süre uygulanacak olan “karşılıklılık” ilkesi almıştır. Karşılıklılık ilkesi ilk defa, 341 sayılı kanun ile onaylanan “*İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelename*”nin birinci maddesinde düzenlenmiştir. Lozan Barış Antlaşması’nda “ahdi mütekabiliyet” ilkesi kabul edilmiştir. Lozan Barış Antlaşmasıyla, sözleşmeye taraf olan devletlerle tam eşitliğin göstergesi olarak kabul edilen ahdi mütekabiliyet esasının benimsendiği söylenebilecektir.¹⁹²

Karşılıklılık ilkesi, 1934 tarihinde Tapu Kanunu madde 35’te düzenleme altına alınmış ve 2012 tarihli 6302 s.k. ile değişikliğe uğrayan Tapu Kanunu madde 35’te yapılan değişikliğe kadar yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesinde temel şartlardan biri olmuştur.

Yabancılar hukukunun temel esaslarından biri olarak kabul edilen karşılıklı muamele esası, *en az iki devlet arasında uygulanan ve ülkelerinde diğerinin vatandaşlarına aynı nitelikteki hakları tanımalarını ifade eden bir prensip* olarak ifade edilmiştir.¹⁹³

Karşılıklılık; *ahdi, kanuni* veya *fiili* olabilir.¹⁹⁴ Ahdi mütekabiliyet, antlaşmaya dayanan karşılıklılıktır. Bir başka anlatımla, devletler arasında bir antlaşmanın yapılmış olduğu hallerde, “sözleşmeye dayanan bir ahdi karşılıklılıktan” söz edilebilecektir.¹⁹⁵ Kanuni mütekabiliyet, yasal düzenlemeler ile söz konusu

¹⁹² Özel, 2012, s.37.

¹⁹³ Çelikel / Gelgel, 2018, s.66.; Doğan, 2018, s.255.; Çiçekli, 2013, s.46.; Mutlu, 2005, s.280.

¹⁹⁴ Çelikel / Gelgel, 2018, s.66,67.; Ekşi, 2012, s.55.; Sakmar, 2006, s.35-36.; Çiçekli, 2013, s.47.

¹⁹⁵ Ekşi, 2012, s.55.; Sakmar, 2006, s.35.

olmaktadır. Bunun için, ilgili yabancı devletin yasal düzenlemelerinde, Türk vatandaşlarının o ülkede gayrimenkul edinebilmelerine müsaade ediliyor olması gerekmektedir. Ancak bu koşulun gerçekleşmesi şartıyla, o devletin vatandaşı olan yabancı uyruklu kişiler ülkemizde taşınmaz edinebileceklerdir.¹⁹⁶ Fiili mütakabiliyet ise Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin yabancı uyruklu kişilere tanıdığı hakların, bahse konu yabancı devlet tarafından da aynı şekilde Türk uyruğundaki kişilere de tanınması olarak açıklanabilecektir.

2003 tarihine kadar, karşılıklılık ilkesinin ne anlama geldiğine ilişkin kanunlarda bir tanım bulunmamaktaydı. 2644 sayılı Tapu Kanunu, 2003 yılında 4916 sayılı Kanun ile değişikliğe uğramıştır. Buna göre, Tapu Kanunu madde 35'in birinci fıkrasında; *“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”* denilmek suretiyle ilk kez karşılıklılık ilkesinin uygulanmasındaki esaslardan bahsedilmiştir.

Karşılıklılık ilkesinin tespiti hususunda doktrin ve uygulamada tartışmalar mevcut olmuştur.¹⁹⁷ Tartışmaların giderilmesi amacıyla 2005 tarihli 5444 s.k. kapsamında Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinin 6'ncı fıkrasında değişiklik ile konuya açıklık getirilmiştir. Bu değişikliğe göre; *“karşılıklılık tespit edilirken hukukî durum ile fiili durum birlikte esas alınacaktır. Karşılıklılık ilkesi, şahıslara toprak üzerinde mülkiyet hakkı tanımayan ülkelerin vatandaşlarına uygulanırken; söz konusu yabancı ülkenin, kendi ülkesinin vatandaşlarına taşınmaz ediniminde tanımakta olduğu hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınıyor olması esas alınacaktır.”* denilmek suretiyle uygulamadaki tartışmalara son verilmiştir.

Kanun metninde geçen ‘hukukî’ karşılıklılık; Türkiye ve diğer ülkeler arasında mevcut uluslararası antlaşma veya iç hukukta yapılan düzenleme ile sağlanan taşınmaz edinebilme iznidir. ‘Fiili’ karşılıklılık ise; hukuki karşılıklılığın fiilen uygulanıyor olmasıdır. Buradan çıkan sonuç ise, 5444 sayılı Kanun ile *ahdi, kanuni* ve *fiili* durumun birlikte değerlendirilmesi gereğinin kastedildiğidir.¹⁹⁸ Bazı ikamet

¹⁹⁶ Sakmar, 2006, s.36.

¹⁹⁷ Tartışmalar konusunda bkz. Ekşi, 2012, s.55-62.

¹⁹⁸ Çiçekli, 2013, s.172.; Özel, 2012, s.38.

sözleşmeleri incelendiğinde, sözleşme taraflarının karşılıklılık uygulamasında “tam bir karşılıklılık” uygulanması ilkesini kabul etmişlerdir. Çelikel/Gelgel, “tam bir karşılıklılık” ifadesinden anlaşılması gerekenin, “fiili, gerçek ve hukuki bir durumun aranması” olduğunu ifade etmektedir. Diğer bir ifadeyle, sözleşme tarafı ülke vatandaşlarının gerçekten söz konusu haklardan yararlanmalarına imkân tanınıyorsa karşılıklılığın da var olduğu sonucuna varılabilecektir.¹⁹⁹

Kanunda belirtilen “*kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı*” ülkeler bakımından ilgili ülke kendi vatandaşına ne hak tanıyor ise Türk vatandaşlarına da o hakkı aynen tanıyacaktır. Türkiye Cumhuriyeti de Türkiye Cumhuriyeti topraklarında, ilgili ülke vatandaşına, kendi ülkelerinde Türk vatandaşına verilen hak sınırlarında hak tanıyacaktır. Örneğin ilgili devlet, ülkesinde kendi vatandaşları ve Türk vatandaşlarına sadece bina mülkiyet hakkı tanımakta ancak arsa mülkiyeti vermemekte ise, Türkiye Cumhuriyeti de o ülkenin vatandaşına sadece bina mülkiyeti edinebilme hakkı verecek ancak arsa mülkiyeti edinebilme hakkı vermeyecektir.²⁰⁰

Karşılıklılık ilkesinin kaldırılması nedeniyle Anayasa Mahkemesi’ne²⁰¹ iptal davası açılmıştır.²⁰² Anayasa Mahkemesi, çeşitli gerekçelerle iptal isteminin reddine karar vermiştir. Buna göre; devletin yasama organı, yasal düzenlemeler yaparken yabancılarla ilgili konularda mütekabiliyet şartına bağlı kalarak düzenleme yapmak zorunda değildir. Anayasa’da açıkça yabancıların temel hak ve hürriyetlerinin kısıtlanmasının kanunla yapılacağına düzenlendiği ve düzenlemede yine karşılıklılık gibi bir şartın bulunmadığı belirtilmiştir. Ayrıca, Anayasa’da karşılıklılık ilkesinin

¹⁹⁹ Çelikel / Gelgel, 2018, s.67-68.

²⁰⁰ Çiçekli, 2013, s.173; Ekşi, 2006, s.40.

²⁰¹ RGT: 25.07.2014, RGS:29071, Anayasa Mahkemesi 10.07.2013 Tarih, 2012/75E, 2013/88K.

²⁰² Anayasa Mahkemesi’nin 10.07.2013 tarihli ve 2012/75 Esas, 2013/88 Karar sayılı kararına ilişkin dava dilekçesinde; 2644 sayılı Kanun’un 35. maddesinin birinci fıkrasında “karşılıklılık” şartının aranmadığı belirtilmiştir. Dilekçede, diğer hak kategorilerine kıyasen “karşılıklılık” şartının farklılığı vurgulanmıştır. Yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmek istemeleri halinde hangi ülke vatandaşlarına bu hakkın verileceğine ilişkin yetki Bakanlar Kurulu’na verilmiştir. Bu yetkinin ise; “yasama yetkisinin devredilmezliği” ilkesine aykırı olduğu dilekçede savunulmuştur. Ayrıca maddenin içerisinde belirtilmiş olan “uluslararası ikili ilişkiler” ve “ülke menfaatleri” ve de “kanuni sınırlamalar” ifadelerinin de sınırları belirsiz ve çok geniş bir yetki devri olduğu belirtilmiştir. Zira bu ifadeler belirsizliğe ve öngörülemezliğe neden olduğu söylenmiştir. Mülkiyet hakkının kısıtlanmasının ancak kanun ile olabileceği yönündeki Anayasa ilkesi ışığında ve belirtilen nedenlerle Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin, Anayasa’nın başlangıç hükümleri ile madde 2, 5, 7 ve 35 hükümleri karşısında Anayasa’ya aykırı olduğu iddia edilmiştir.

açıkça veya zımni olarak *anayasal bir ölçü norm* olduğuna dair herhangi bir düzenleme bulunmadığı gerekçeleriyle iptal isteminin reddine dair karar vermiştir.²⁰³

Belirtildiği gibi 2012 tarihinde Tapu Kanunu madde 35'te yapılmış olan değişiklik sonucunda karşılıklılık ilkesi, yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinmesinde bir şart olmaktan çıkarılmıştır. Karşılıklılık ilkesinin yerini “uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı²⁰⁴ tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olma” koşulu almıştır.

B. Tapu Kanunu'nda Yapılan 2012 Tarihli Değişiklik Sonrası Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi

Anayasa'nın 16.maddesine göre, temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilecektir. Mülkiyet hakkı Anayasal kapsamda güvence altına alınmış bir hak olup herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Yabancıların ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerine, Anayasal güvenceler ışığında getirilecek kanuni düzenlemelerle somutluk kazandırmak mümkündür.

²⁰³ Anayasa Mahkemesi'nin 10.7.2013 tarihli ve 2012/75E, 2013/88K sayılı kararında, iptal talebinin reddi yönünde karar verilmiştir. Anayasa Mahkemesi ayrıntılı olarak red nedenlerini açıklamıştır. İlk olarak *karşılıklılık ilkesinin*, devletlerarası münasebetlerin bir gereği olarak kullanılmakta olduğu belirtmiştir. Anayasa'nın başlangıç bölümüne göre Türkiye Cumhuriyeti, “*Dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip olan şerefli bir üyesi*”dir. Bu ifade ile Türkiye Cumhuriyeti'nin bağımsızlığının vurgulanmakta olduğu belirtilmiştir. Bu ifadeden yola çıkarak, yabancılar ile ilgili düzenlemelerin yapılması sırasında karşılıklılık koşuluna yer verilmesi gibi bir zorunluluğun olduğu gibi bir sonuca ulaşılamayacağı vurgulanmıştır. Ayrıca, Anayasamıza göre; yabancılar bakımından temel haklar ve hürriyetler ancak milletlerarası hukuk kurallarına uygun biçimde ve kanuni düzenlemelerle sınırlandırılabilir. Üstelik kanun metninde söz konusu sınırlandırma bakımından mütakabiliyetin dikkate alınmasına ilişkin herhangi bir hüküm ya da düzenleme bulunmamaktadır. Bunun gibi, Anayasamızın 35. maddesinde miras ve mülkiyet hakkına ilişkin düzenleme yapılmıştır. Mülkiyet hakkının ve miras hakkının ancak ve ancak kamu yararı amacıyla ve yasalarla sınırlanabileceği belirtilmiştir. Yabancıların mülkiyet ve miras haklarından istifade edebilmeleri için karşılıklılık ilkesinin aranacağına dair bir şart öngörülmemiştir. Bu bağlamda, karşılıklılık ilkesinin, *bir anayasal ölçü norm olduğunu* gösteren ne açık ne de örtülü olarak herhangi bir anayasal düzenlemenin mevcut olmadığı söylenebilecektir. Ayrıca insan haklarının düzenlendiği hukuk kuralları kapsamında da mütakabiliyet koşulunun mutlaka ve her durumda uygulanacağına ilişkin bir zorunluluk olduğunun söylenmesi de mümkün değildir. Anayasa'ya göre kanunla düzenlenmesi gerektiği belirtilen konularda, yürütme organına sınırları belirli olmayan ve genel nitelikli düzenleme yetkisi vermek mümkün değildir. Ayrıca, yürütmeye düzenleme yetkisi verecek olan yasal düzenlemede genel çerçeve çizilmelidir. Yürütme organının belirsiz, sınırsız, geniş bir alanı düzenlenmesine sebebiyet verilmemelidir. “*Ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller*” ve “*uluslararası ikili ilişkiler*”in tespitinde yürütmenin icrai bir organı olan Bakanlar Kurulu yetkilendirilmiştir. Bakanlar Kurulu da devletlerarası ilişkilerde görülen dinamik niteliğini ve değişen koşulları dikkate alarak bunlara uygun değerlendirmeler yapacaktır. Bu nedenlerle davaya konu kural, Anayasaya aykırı görülmemiştir. Bu sebeple de iptal isteminin reddine dair karar tesis edilmiştir.

²⁰⁴ 698 sayılı ve 02.07.2018 tarihli KHK'nin 9'uncu maddesine göre bu fıkarda yer alan “Bakanlar Kurulu” ifadeleri “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir.

6302 sayılı Kanun ile değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda 3 Mayıs 2012 tarihinden önceki dönemlerde mevcut durumdan, *birinci bölümün tarihçe* kısmında bahsetmiştik. 2012 tarihli değişiklikten önce Tapu Kanunu madde 35 kapsamında yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimlerinde iki önemli koşul mevcuttu. Bunlar; (1) karşılıklılık ilkesi ve (2) kanuni sınırlamalara uymak koşullarıydı. 2012 tarihinde Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklik ile Lozan Barış Antlaşması'ndan bu yana yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinimlerinde önemli bir koşul olarak belirtilen "mütekabiliyet" kavramı madde metninden çıkarılmıştır. Tapu Kanunu madde 35'te yapılan değişiklikler nedeniyle açılan iptal davasının sonucunda, Anayasa Mahkemesi tarafından verilen kararın, Anayasa'ya ve milletlerarası hukuk kurallarına uygunluğu hususuna ayrıca değinilecektir.²⁰⁵

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu madde 35 şöyledir:

(1) *"Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı²⁰⁶ 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. Cumhurbaşkanı²⁰⁷ kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir."*

(2) *"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."*

²⁰⁵ Bkz. İkinci Bölüm - I - B -1.

²⁰⁶ 698 sayılı ve 02.07.2018 tarihli KHK'nin 9'uncu maddesine göre bu fıkra da yer alan "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

²⁰⁷ 698 sayılı ve 02.07.2018 tarihli KHK'nin 9'uncu maddesine göre bu fıkra da yer alan "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

(3) “Cumhurbaşkanı²⁰⁸, 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.”

(4) “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.”

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

(6) “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.” denilmektedir.

2018 tarihinde 698 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarında Bakanlar Kurulu’na

²⁰⁸ 698 sayılı ve 02.07.2018 tarihli KHK’nin 9’uncu maddesine göre bu fıkra yer alan “Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir.

verilen belirleme yetkilerinin Cumhurbaşkanı'na ait olacağı yönünde değişiklik yapılmıştır. Ayrıca, yıllardır süregelen bir uygulama olan karşılıklılık ilkesi kanun metninden çıkarılmıştır.

1. Uluslararası İkili İlişkiler, Ülke Menfaatleri ve Cumhurbaşkanı'nın Yetkisi

2644 sayılı Tapu Kanununda 2012 tarihinde yapılmış olan değişiklik sonucunda karşılıklılık ilkesinin, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinmesinde bir şart olmaktan çıkarıldığını belirtmiştik. 2012 tarihli değişikliğin ardından Tapu Kanunu madde 35'in ilk fıkrasında; *“uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı²⁰⁹ tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek şahısların Türkiye’de sınırlı aynı hak ve taşınmaz edinebilecekleri”* düzenlenmiştir.

Belirtildiği üzere 2018 tarihinde 698 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarında Bakanlar Kurulu’na verilen yetkilerinin Cumhurbaşkanı’na ait olacağı yönünde değişiklik yapılmıştır. 2018 yılına kadar Bakanlar Kurulu’na ait olan bu yetki ise birçok tartışmayı beraberinde getirmiş ve Anayasa Mahkemesi’nde açılan iptal davalarının konusu olmuştur. Bu sebeple, *“karşılıklılık ilkesinin kanun metninden çıkarılması”* ve *“uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu’na (2018 yılı itibarıyla Cumhurbaşkanı’na) yetki verilmesi”* hususunda mevcut tartışmalara değinilecektir.

2012 tarihinde Tapu Kanunu madde 35’te yapılmış olan değişikliğe göre, Lozan Barış Antlaşması’ndan başlayarak 2012 yılına kadar olan süreçte yabancıların gayrimenkul ediniminde aranan bir şart olan karşılıklılık ilkesi kanun metninden çıkarılmıştır. Ayrıca, Bakanlar Kurulu tarafından (2018 yılı itibarıyla Cumhurbaşkanı tarafından) yapılacak belirleme sonucunda ilgili ülke vatandaşı olan gerçek kişiler Türkiye’de gayrimenkul edinebileceklerdir. Bakanlar Kurulu’nca yapılacak bu belirlemede ise uluslararası ikili ilişkilerin ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerin nazara alınması gerektiği şartı mevcuttur.

²⁰⁹ 698 sayılı ve 02.07.2018 tarihli KHK’nin 9’uncu maddesine göre bu fıkarda yer alan “Bakanlar Kurulu” ifadeleri “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir.

Bakanlar Kurulu, (2018 yılı itibariyle Cumhurbaşkanı), Türkiye’de taşınmaz mal edinmek isteyen yabancılara müsaade edilip edilmeyeceğine, ülke menfaatlerini gözeterek ve uluslararası ikili ilişkilerin gerektiği durumlar ışığında soyut anlamda bir karar verecektir.²¹⁰

Tapu Kanunu’nda 2012 yılına kadar olan süreçte bir şart olan karşılıklılık ilkesinin kaldırılması ve Bakanlar Kurulu’na (2018 yılı itibariyle Cumhurbaşkanı’na) verilen yetkinin kapsamı hususunda Anayasa’ya ve uluslararası hukuk kurallarına aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesi’nde iptal dava açılmıştır.²¹¹

Anayasa Mahkemesi, öncelikle karşılıklılık ilkesinin kaldırılması hususundaki itirazı değerlendirmiştir. Buna göre özetle, gerek Anayasa’da gerekse uluslararası hukuk kuralları kapsamında, ülkelerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri ve diğer hakların kullanımı bakımından “karşılıklılığın bir şart olmadığı” belirtilmiştir. Anayasa’nın 176’ncı maddesine göre, Anayasa’nın dayanağını oluşturan temel görüş ve ilkelerin belirtildiği başlangıç kısmının, Anayasa metnine dâhil olduğu ifade edilmiştir. Bu görüş ve ilkelerin soyut olmaları dolayısıyla Anayasa’nın maddelerinde yer alan hükümleri yorumlamada kullanılmaları gerektiği belirtilmiştir. Bu kapsamda, başlangıç bölümünde yer alan, Türkiye Cumhuriyeti’nin, dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi olduğu ifadesinde karşılıklılık şartını öngören bir anlam olmadığı ve bu ifadenin Türkiye Cumhuriyeti’nin bağımsızlığına vurgu yaptığı belirtilmiştir. Temel yasal düzenlemeler olarak kabul gören uluslararası hukuk kuralları ve Anayasa’da, karşılıklılığın bir şart olduğuna ilişkin bir bulunmadığına vurgu yapılmış ve Tapu Kanunu’nun 35. maddesinden çıkarılan karşılıklılık ilkesini bakımından bu temel yasalara aykırılık teşkil edecek bir durumun olmadığını belirtmiştir.²¹²

Ne var ki, Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesi ile Köy Kanunu’nun 87’nci maddesinde, 1984 yılında 3029 sayılı Kanunla ve 1986 yılında 3278 sayılı Kanunla yapılan değişiklikler neticesinde bazı ülkeler bakımından “*mütekabiliyet şartının aranmayacağına ilişkin*” düzenlemeler yapılmıştır. Anayasa Mahkemesi bu dönemlerde benzer gerekçelerle, “*karşılıklılık ilkesinin aranmamasının*” Anayasa’ya

²¹⁰ Doğan, 2018, s.261.

²¹¹ 2012/75E, 2013/88K, 10.07.2013 Tarih, RGT: 25.07.2014, RGS: 29071.

²¹² 2012/75E, 2013/88K, 10.07.2013 Tarih, RGT: 25.07.2014, RGS: 29071.

aykırı olduğunu belirtmiştir.²¹³ Buna göre, Anayasa Mahkemesi 1985 ve 1987 tarihli kararlarında, benzer gerekçelerle, müttekabiliyet ilkesini madde metninden çıkaran yasal düzenlemeleri Anayasa'ya aykırı bulmuş ve iptallerine karar vermiştir. Anayasa Mahkemesi özetle; *“yabancıların temel hak ve hürriyetleri vatandaş gibi kullanabilmelerinin, tüm hukuk sistemlerinde kabul gören genel bir ilke gibi kabul edilebileceğini belirtmiştir. Fakat farklı kamusal çıkarları korumak amacıyla vatandaşlar bakımından sınırlandırılabilen bu hakların yabancılar bakımından da kısıtlanması hususunun demokratik esaslara aykırılık teşkil etmediği vurgulanmıştır. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde²¹⁴ de, topraklarında yabancı barındıran ülkelerin, bu imkânâna sahip oldukları açıkça belirtilmiştir. Ülke toprağı ile ilgili hususlarda insan haklarına saygılı, ölçülü ve adil bir sınırlamanın Devlet için adeta bir nefsi müdafaa niteliğinde olduğu ve böyle bir tedbirden vazgeçebilmenin çoğu kez olası olamadığı belirtilmiştir. Anayasa Mahkemesi, Türkiye Cumhuriyeti'nin dünya milletler ailesine bağımsız bir devlet olarak kabulünün belgesi olan Lozan Barış Antlaşması'na da kararında yollama yapmıştır. Lozan Barış Antlaşması'na ekli İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavele ile yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine müttekabiliyet şartının getirildiğini, bu yolla müttekabiliyet esasının hem antlaşmalar hukuku hem de mevzuu hukuk olarak Türk Yabancılar Hukuku'nun genel ilkelerinden biri haline dönüştüğünü belirtmiştir. Karşılıklılık ilkesinden vazgeçilmesinin bir iç hukuk sorunu olacağını vurgulayan Anayasa Mahkemesi, Türk vatandaşlarının ülkelerinde mülk edinmesine katlanamayan bir devletin, uyruğundakilerden de aynı şekilde Türkiye topraklarında mülk edinebilme hakkının esirgenmesinin gerekeceğini ve aksine bir durumun yabancıya tanınan bir imtiyaz sayılacağı belirtilmiştir. Anayasa Mahkemesi, karşılıklı muamele esasının uluslararası ilişkilerde bir denge aracı olduğunu belirtmiştir. Son olarak; “değişik iktisadi politikalar ve kendi olanaklarımızla gerçekleştirebileceğimiz konut sorununda önemsiz bir kaynak yaratmak amacıyla ülke topraklarının yabancı unsurlar eline geçmesine imkân tanıyan hüküm, Anayasa'nın 2.maddesi karşısında Başlangıcın 4. ve 7. paragraflarında yer alan Anayasa'nın yorumu ve*

²¹³ Anayasa Mahkemesince verilmiş olan kararlar; “13.06.1985tarihli 1984/14E, 1985/7Karar. 09.10.1986 tarihli 1986/18E. 1986/24Karar. 14.03.2005tarihli 2003/70E. 2005/14Karar. 11.04.2007tarihli 2006/35E. 2007/48Karar.”

²¹⁴ 119 sayılı “Birleşmiş Milletler Genel Kurulunun 10.12.1948 Tarihli ve 217 (III) Sayılı Kararıyla Kabul Edilen İlişik «İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin Resmî Gazete İle Yayınlanması Hakkında Karar” RGT: 27.05.1949, RGS: 7217.

uygulanmasında siyasal kadroların öznel değerlendirilmelerini etkisiz bırakmak amacıyla getirildiği kuşkusuz bulunan temel ilkelere” aykırı bulunmuştur.”

İptale konu 3029 ve 3278 sayılı yaslarda, bazı ülkeler bakımından mütekabiliyet şartı aranmamasının gerekçesi olarak, ülke ekonomisine kaynak yaratılmasının hedeflendiği belirtilmiştir. Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde 2012 tarihli değişiklik ile karşılıklılık şartı madde metninden çıkarılmış ve bu ilkenin yerine “ülke menfaatleri” ile “uluslararası ikili ilişkilerin gerektirdiği durumlar” ifadeleri eklenmiştir. 1984 ve 1986 yıllarında söz konusu olan uygulamalar gibi, Bakanlar Kurulu’nun (2018 yılı itibariyle Cumhurbaşkanı’nın) “uluslararası ikili ilişkilere” ve “ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlara” göre karar vermesi beklenirken salt ekonomik kaygılarla bir yasa metni oluşturma ihtimali söz konusu olabilecektir. Bu durum ise kanun ile getirilen bir düzenlemenin Anayasa’ya ve uluslararası hukuk kurallarına ne kadar uygun olduğu sorusunu ve tartışmaları beraberinde getirecektir.

Doktrinde de karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının Anayasa’ya aykırı olacağı yönünde görüş bildirilmiştir. Bu görüşe göre, karşılıklılık ilkesi, yabancılar hukukunun genel prensiplerinden biridir. Bu ilke, devletlerarası ilişkilerde ülkenin egemenliği ile doğrudan ilgilidir. Başka konularda karşılıklılık ilkesinin kaldırılması söz konusu olsa da mülkiyet edinimlerinde bu ilkedен tek taraflı olarak feragat edilmesi, eşitlik ilkesine aykırılık teşkil edecektir. Zira Türk vatandaşının mülkiyet edinemediği bir ülkenin vatandaşına, ülkemizde bu hakkı tanımak, yabancıya verilen bir imtiyaz anlamına gelecektir. Bu nedenle karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının Anayasa’nın başlangıç hükümlerine ve 2’nci maddesine aykırı olacağı belirtilmiştir.²¹⁵

Doktrinde belirtilen farklı bir görüşe göre ise, mütekabiliyet ilkesi 19. yüzyıla ait olan bir uluslararası hukuk ilkesidir. Temel hak ve özgürlüklerin oldukça gelişmiş olduğu günümüzde, birçok hak bakımından karşılıklılık şartının uygulanması mümkün olmayacaktır. Örneğin düşünce özgürlüğü olamayan bir ülkenin vatandaşlarına, medeni ve gelişmiş bir ülkenin karşılıklılık uygulayarak düşünce hakkı tanımaması söz konusu olmayacaktır. Yabancıların mülkiyet hakkına sahip

²¹⁵ Özel, 2012, s.44-45.

olması “olmazsa olmaz” bir hak olarak nitelendirilmeyecektir. Ayrıca, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerini ülke için tehlike arz etmeyecektir. Zira özel mülkiyet ile devletin egemenliği farklı kavramlardır. Ülke topraklarında özel mülkiyete konu taşınmaz sahibi ister Türk vatandaşı ister yabancı olsun devletin her türlü egemenlik hakkına sahip olacaktır. Bu görüşe göre, devletin gayet tabi kanuni düzenlemelerle ve birtakım kısıtlamalarla ve kamulaştırma yapmak suretiyle ülke topraklarına sahip çıkabileceği belirtilmiştir. Bu nedenle karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasında Anayasa’ya aykırılık teşkil edecek bir husus olmadığı belirtilmiştir.²¹⁶

Bakanlar Kurulu’na (2018 yılı itibariyle Cumhurbaşkanı’na) verilen *“uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallere göre taşınmaz edinebilecek yabancı ülke vatandaşlarını belirleme yetkisinin”*, kapsamının tespit edilebilmesi için birinci fıkra ile üçüncü fıkranın birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. Bakanlar Kurulu, hangi ülke vatandaşlarının Türkiye’de gayrimenkul edinebileceği hususunda soyut ve genel anlamda bir belirleme yapacak ise de zaman içerisinde ülke menfaatlerinin ve ikili ilişkilerin gerektirdiği şartlara göre bir takım sınırlamalar getirebilecektir. Bu sınırlamalar; *“ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirlenebilmesi, sınırlandırabilmesi, tamamen veya kısmen durdurabilmesi veya yasaklayabilmesi”* şeklindedir.²¹⁷

Bakanlar Kurulu’na (2018 yılı itibariyle Cumhurbaşkanı’na) verilen *“uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallere göre taşınmaz edinebilecek yabancı ülke vatandaşlarını belirleme yetkisinin”*, yetki devri niteliğinde ve belirsiz olması gerekçeleriyle maddenin iptali hususunda Anayasa Mahkemesi’nde dava açılmıştır.²¹⁸

Davanın sonucunda özetle; edinilebilecek taşınmaz miktarının iki katına kadar arttırılabileceği yönündeki Bakanlar Kurulu’nun sahip olduğu yetki, kanunla belirlenen sınırları etkisiz hale getirecek derecede ve ölçüde görülmemiştir. Yürütme organına verilmiş olan bu yetkinin; genel ya da sınırsız bir yetki olmadığı vurgulanmıştır. Anayasa Mahkemesi’nce esasları belirli olan ve çerçevesi çizilebilen

²¹⁶ Sakmar, 2006, s.35-39.

²¹⁷ Doğan, 2018, s.266.

²¹⁸ 2012/75E, 2013/88K, 10.07.2013 Tarih, RGT: 25.07.2014, RGS: 29071.

bir düzenleme yetkisinden bahsedilebileceği, aksi yönde geniş kapsamlı bir yetki verilmediğinin görüldüğü belirtilmiştir. Ayrıca açıklığı ve anlaşılabilirliği olan bir kuraldan bahisle yasama yetkisinin devri sonucuna sebebiyet olunacağını söylenemeyeceği yönünde karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin bu kararına karşı bazı Anayasa Mahkemesi üyelerince, yürütmeye verilmiş olan yetkinin sınırlarının çok geniş olduğu ve yetkinin belirsiz olduğu belirtilerek bunun yetki devrine neden olduğu belirtilmiş ve Tapu Kanunu 35. maddede yapılan değişikliklere ilişkin önceki Anayasa Mahkemesi iptal kararları gösterilerek karşı oy yönünde görüş bildirilmiştir. Buna göre, *“Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasında, mütekabiliyet şartına yer verilmemiş olması, “kanuni sınırlamalar” ifadesinin belirsiz olması ve büyük önem arz eden yabancılara gayrimenkul edinimi konusunun ayrı bir kanun ile düzenlenmesi gerekirken Tapu Kanunu'nun bir maddesinde düzenlenmiş olması nedenleriyle söz konusu düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olduğu belirtilmiştir.* Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin üçüncü fıkrasında, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde, bazı değerlendirme unsurları sayılmak suretiyle, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmeleri hususunda Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiştir. *Yine karşı oyla ortaya konulan görüşe göre; söz konusu yetkinin, mütekabiliyet şartı öngörülmezsizin kimi değerlendirmeler sayılmak suretiyle verilmesinin 1985 ve 1986 tarihli Anayasa Mahkemesi kararlarında belirtilen aynı gerekçelerle Anayasa'ya aykırı olduğu belirtilmiştir.*²¹⁹

Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinmelerinde; ülkenin coğrafi özellikleri, stratejik konumu, ülke bütünlüğü, ülke güvenliği gibi özellikler öncelikle gözetilmelidir. Ayrıca yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimlerinde söz konusu taşınmazın bulunduğu yer, arsa, bina ya da arazi olmasının yaratacağı farklılıklar irdelenmelidir. Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimlerine ilişkin yasal düzenleme yapılırken; yabancıların edinebilecekleri taşınmazların oransal üst sınırı ve sayısı, taşınmazı satın almadaki amaç ve satın alma koşulları ile taşınmazın devri halinde uygulanacak esas ve usuller dikkate alınmalıdır. Bakanlar Kurulu'na verilen yetki ise somut ve belirlenebilir olmalıdır. Yetkinin ne kadar süre ile verildiği

²¹⁹ 13.06.1985 tarihli 1984/14 Esas 1985/7 Karar sayılı ve 09.10.1986 tarihli 1986/18 Esas 1986/24 Karar sayılı Anayasa Mahkemesi kararları.

somut olarak belirtilmelidir. Yasama organı tarafından yapılacak yasal düzenlemenin; objektif, sürece yayılan ve soğukkanlı bir değerlendirme olması gerekmektedir. Yasal düzenlemeler ile belirtilmiş olan esasların tespiti hususunda yürütme organına yani Bakanlar Kurulu'na bir yetki verilmesi halinde, bu yetkinin; sınırları belirlenebilir, açık ve net bir yetki olması gereklidir. Ayrıca yasal düzenlemelerde, esasa ilişkin bir düzenleme yapılmaması yetki devrine sebep olan sonuçlar doğurabilecektir.

Hükümet, uluslararası ilişkileri ilgilendirecek işlemler yaparken elbette olabilecek en kapsamlı biçimde ülke çıkarlarını değerlendirecektir. İşin doğası da bunu gerektirmektedir. Fakat bu durumda da Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin siyasi fikir farklılıkları nedeniyle her hükümet değiştiğinde farklı uygulamalara sebebiyet verecek nitelikte soyut ve belirsiz olmaması gerekmektedir. Yasada geçen kavramların; sınırları belirlenebilen, somut, her yana çekilmesi mümkün olmayan, siyasal iktidara, kişiye ya da zamana göre değişemeyen kavramlar olmaları gerekmektedir. Siyasi iktidarı elinde bulunduranların söz konusu yetkiyi değişik amaçlarla veya duruma göre kullanmalarının, yasal düzenlemeler ile önüne geçilmelidir. Bu güvence, hukuk devleti olmanın bir gereğidir.²²⁰

Kanımızca, Bakanlar Kurulu'na verilen yetki ile ilgili olarak özellikle;

- *Uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlar,*
- *Kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki kat kadar artırma yetkisi,*
- *Kişi, ülke, sayı, süre, coğrafi bölge, oran, nitelik, tür, miktar ve yüz ölçüm olarak belirlenebilmesi, sınırlandırabilmesi, tamamen veya kısmen yasaklayabilmesi veya durdurabilmesi*

yetkileri yönünden getirilen eleştirilerin haklı yönleri mevcuttur. Bu kapsamda Bakanlar Kurulu'na (698 sayılı KHK ile Cumhurbaşkanı'na) geniş ve belirsiz yetki verildiği söylenebilir.²²¹ Yürütme organına yasal düzenleme yapma yetkisi verilecek ise bu yetkinin somut, belirlenebilir ve keyfiliğe sebep verilmeyecek şekilde olması

²²⁰ Bkz. Bu yönde görüş için: Anayasa Mahkemesince verilmiş olan kararlar; "13.06.1985 tarihli 1984/14E, 1985/7Karar. 09.10.1986 tarihli 1986/18E. 1986/24Karar. 14.03.2005 tarihli 2003/70E. 2005/14Karar. 11.04.2007 tarihli 2006/35E. 2007/48Karar."

²²¹ Doğan, 2018, s.265-266.; Özel, 2012, s.46-47.

gerekmektedir. Kanun ile önceden usul ve esasları düzenlenmiş, objektif niteliğe sahip ve yargı yolu açık olan düzenlemeler, kanunların keyfiyetten uzak olmaları bakımından önemli unsurlardır. Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesinin birinci fıkrasında, karşılıklılık ilkesi kaldırılarak getirilen “uluslararası ikili ilişkiler yönünden” ifadesiyle “ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlar” ifadesi çok soyuttur. 2018 yılı itibariyle Cumhurbaşkanı tarafından kullanılacak bu yetkinin kapsamının neye göre belirleneceği hususunda somutluk bulunmamaktadır. Daha önceki dönemlerde Bakanlar Kurulu’nun ekonomik kaygılarla belirleme yaparak ülke topraklarını karşılıklılık şartı aranmaksızın yabancılara satan bir düzenleme yapmak yoluna gittiğini belirtmiştir. Bu durumda nelerin ülke menfaati olduğu sorusu dahi kişiden kişiye değişebilecek bir cevaba sahiptir. Anayasa’nın 35.maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı ancak Anayasa’nın 16.maddesinde belirtilen şekilde sınırlandırılabilir. Hal böyle iken, soyut ve belirsiz kavramlara istinaden kanuni sınırları ve somut içerikleri belirlenmeyen Tapu Kanunu madde 35’in birinci ve üçüncü fıkraları, kanımızca Anayasa’ya ve uluslararası hukuka uygun değildir. Hukuksal güvenlik ve belirginlik, hukuk devletin gereklileridir. Bu nedenle yasama yetkisinin devrine sebep olacak soyut ve belirsiz ifadelerle yürütme organına yetki vermekten kaçınılması yine hukuk devleti için zaruridir. Açıklanan sebeplerle de Bakanlar Kurulunun sahip olduğu bu yetkilerin Anayasa’nın yedinci maddesindeki yasama yetkisinin devredilemeyeceği kuralı ile 16’ncı maddedeki yabancılara temel hak ve hürriyetlerinin ancak kanun ile ve uluslararası hukuka uygun olarak sınırlandırılabilir kurallarına aykırı olduğu söylenebilir.

2018 tarihinde 698 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2644 sayılı Tapu kanunu madde 35’in birinci ve üçüncü fıkrası ile Bakanlar Kurulu’na verilen belirleme yetkilerinin Cumhurbaşkanı’na ait olacağı yönünde değişiklik yapıldığı belirtilmişti. Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde daha önce Bakanlar Kurulu’na verilmiş olan yetkiler, Cumhurbaşkanı’na devredilmiş olsa da madde metnindeki yasal düzenlemelerin soyut ve belirsiz olmaları nedeniyle verilen yetkiye ilişkin tartışma ve eleştirilerin devam edeceği kanısındayız.

2. Kanuni sınırlamalar

Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinmeleri konusundaki ilk kanuni kısıtlama 18.03.1924 kabul tarihli 442 sayılı Köy Kanunu ile yapılmıştır.²²² Bu madde ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köy sınırlarında gayrimenkul edinimleri yasaklanmıştır.

1934 yılında yürürlüğe giren 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun²²³, 35’inci maddesi ile yabancıların gayrimenkul edinimlerinde “*karşılıklılık*” ilkesinden başka, “*kanunlarda yer alan sınırlayıcı hükümlere uymak*” ilkesi getirilmiştir.²²⁴ “*Kanunlarda yer alan sınırlayıcı hükümlere uymak*” ilkesi 2012 tarihli 6302 sayılı değişiklikte de aynen muhafaza edilmiş ve yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinmeleri bir takım kanuni sınırlamalara tabi tutulmuştur.

Tapu Kanunu ile getirilen sınırlamalardan başka Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu²²⁵, Özel Öğretim Kurumları Kanunu²²⁶ ve Mukabele-i Bilmisil Kanunu²²⁷ ile önemli sınırlamalar getirilmiştir.

a. Tapu Kanunu Uyarınca Öngörülen Sınırlamalar

i. Genel Olarak

Tapu Kanunu’nda yapılan sınırlamaların çeşitli kategorilere ayrılarak incelenmesi mümkündür. Aşağıda bir kısım sınırlama türlerinden bahsedilmiştir. *Kanuni sınırlamalar*, Anayasa Mahkemesi iptal kararları ve kanun değişiklikleri ile farklı düzenlemelere tabi olmuşlar ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda 6302 sayılı Kanun ile 2012 tarihinde yapılan değişiklik sonucunda son şeklini almışlardır. Sınırlama şekillerine aşağıda bazı örnekler verilmiştir.

²²² Bkz. Kanun metni hakkında; Birinci Bölüm - I –C.

²²³ RGT: 29.12.1934, RGS: 2892 (29 Kânunuevvel 1334 Cumartesi) Kabul tarihi: 22.12.1934 2644 sayılı Kanun.

²²⁴ 2644 s.k. Madde 35: “*Tahdidi mutazammın kanunî hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartile yabancı hakikî şahıslar Türkiyede gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.*”

²²⁵ 2565 sayılı “*Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu*”, Kabul tarihi: 18.12.1981, RGT: 22.12.1981 RGS: 17552.

²²⁶ 5580 sayılı “*Özel Öğretim Kurumları Kanunu*”, K.T: 08/02/2007, RGT: 14.02.2007 RGS: 26434

²²⁷ 1062 sayılı “*Hudûdları Dâhilinde Teb’amızın Emlâkına Vaz’-ı Yed Eden Devletlerin Türkiye’deki Teb’aları Emlâkına Karşı Mukâbele Bi’l-Misl Tedâbiri İttihâz Hakkında Kânûn*”, Kabul tarihi: 28/05/1927, RGT: 15.06.1927 RGS: 608.

Nitelik bakımından sınırlama; yabancıların Türkiye’de ‘işyeri’ ya da ‘mesken’ olarak edinebilecekleri taşınmazlar bakımından yapılan bir ayrımdır.²²⁸ Bu ayrımın, *kullanım amacı bakımından getirilen sınırlamalar* olarak belirtilmesi de mümkündür.²²⁹

Alan bakımından sınırlama; yabancıların Türkiye’de edinebilecekleri taşınmazların *uygulama ya da mevzii imar plânları* içerisinde ve bu amaçlar için ayrılarak tescil edilmiş olmaları bakımından yapılmış bir ayrımdır.²³⁰ Bu ayrımın da *kullanım amacı bakımından getirilen sınırlamalar* olarak belirtilmesi söz konusu olmuştur.²³¹

Miktar bakımından sınırlama; yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimlerinde hesaplanan toplam yüzölçümünün yüzdesinin veya edinilebilecek toplam hektarın belirtildiği bir ayrımdır.²³²

Hassas alan, stratejik yer, kamu yararı ile ülke güvenliği açısından getirilen sınırlamaya örnek olarak; enerji, sulama, maden, tarım, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, sit, özel koruma alanları ile fauna ve flora özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlar, stratejik yerler kamu yararı ve ülke güvenliği gözetilerek yabancıların *taşınmaz ve sınırlı aynî hak* edinimlerinin mümkün olmadığı alanlar²³³ bakımından getirilen sınırlama gösterilebilir.²³⁴

ii. 1934-2012 Tarihleri Arasında Yürürlükte Olan Tapu Kanunu ve Köy Kanunu’nda Yer Alan Sınırlamalar

1934 tarihli Tapu Kanunu’nda ilk kez *miktar bakımından bir sınırlama* yapılmıştır. Kanun’un 36. maddesine göre; yabancı gerçek kişilerin, bir köye bağlanmamış müstakil çiftlikleri ve 30 hektardan fazla olan köy sınırları dışındaki

²²⁸ Ekşi, 2012, s.63; Çiçekli, 2013, s.173; Çiçekli, 2016, s.157.

²²⁹ Doğan, 2018, s.275.

²³⁰ Ekşi, 2012, s.64; (edinilecek taşınmazın bulunması gereken alanın hukuki niteliği itibariyle *sınırlama*) Çiçekli, 2013, s.174; Çiçekli, 2016, s.158.

²³¹ Doğan, 2018, s.275-276.

²³² Ekşi, 2012, s.63; Çiçekli, 2013, s.174-175; Çiçekli, 2016, s.157-158; Farklı bir ayrım daha mevcuttur. Bu ayrım, yüzdelik belirtilen kısıtlamalar için “*oransal sınırlama*”; hektar bakımından yapılan sınırlama için “*miktar olarak getirilen sınırlama*” şeklinde yapılmıştır. Bkz. farklı ayrım için Doğan, 2018, s.268-275.

²³³ 2005 tarihli 5444 sayılı “*Tapu Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*”.

²³⁴ Ekşi, 2012, s.64.

arazileri edinilebilmeleri hükümetin iznine tabi tutulmuştur. Kanuni mirasa ilişkin hükümler bu kuralın kapsamı dışında bırakılmıştır. Yabancı gerçek kişilerin, vasiyetname veya mansup mirasçı sıfatı²³⁵ ile belirtilen çiftlik ve arazilerin otuz hektardan fazlasına sahip olabilmeleri için ise Bakanlar Kurulu tarafından izin verilme şartı getirilmiştir. Bu iznin verilmemesi durumunda ise otuz hektarı aşan miktarın tasfiye edilmesinin ardından bedele çevrileceği düzenlenmiştir.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesi²³⁶ ile 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine²³⁷ 1984'te yapılan bir değişiklik ile birer adet fıkra eklenmiştir. 3029 sayılı Kanunla eklenen bu fıkralarda özetle; alım ve satımlar esnasında Toplu Konutların fonuna, azami %25 oranını geçmeyecek tutardan alınacak fon nispeti ile uygulama hususundaki esasların tespiti hususunda Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiştir. Bakanlar Kurulu ise "*Yabancı Hakiki Şahısların Mütekabiliyet Şartı Aranmaksızın Türkiye'de Gayrimenkul Edinmeleri Hakkında Esasları*"²³⁸ düzenlemiş ve bu düzenlemenin birinci maddesine göre; karşılıklılık şartı aranmayan bazı yabancı ülke vatandaşlarının,²³⁹ Türkiye'de alacakları gayrimenkullerin "*belediye sınırlarında olması*" şartı getirilmiştir. 3029 sayılı Kanun ile yapılan bu değişiklikler, 1985 yılında Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.²⁴⁰

²³⁵ "Mirasın kendisine kanunen geçtiği mirasçıya kanunî mirasçı denmekte iken; mirasın ölüme bağlı tasarrufla kendisine intikal ettiği mirasçıya da mansup mirasçı denmektedir." bkz. Şakir BERKİ, **Türk Miras Hukukunun Esasları**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt: 11 Sayı: 3 Yayın Tarihi: 1954, s.174.

²³⁶ Maddeye eklenen fıkraya göre; "*Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinde aranan karşılıklılık koşulunun hangi ülkelere uygulanmayacağı; alım ve satımlarda yüzde yirmi beşi geçmemek üzere Toplu Konut Fonuna alınacak fon nisbetini ve uygulamanın esaslarını tespit hususunda Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.*"

²³⁷ Maddeye eklenen fıkraya göre; "*hangi il ve bölgelerde Köy Kanunu'nun 87'nci maddesinde mevcut kısıtlamalar bakımından; istisna tanınacak ülkelerin tespiti; alımlarda ve satışlarda yüzde yirmi beşi geçmemek üzere alınacak fon nispeti ile uygulamanın esaslarını tespit hususunda Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir. Ayrıca, tarımsal üretim amaçlanarak edinilmek istenen araziler, bu fıkra da mevcut istisnanın dışında tutulmuştur.*"

²³⁸ RGT:21.08.1984 RGS:18496, "*Ekli «Yabancı Hakiki Şahısların Mütekabiliyet Şartı Aranmaksızın Türkiye'de Gayrimenkul Edinmeleri Hakkında Esasların yürürlüğe konulması; 21.06.1984 tarihli ve 3029 sayılı Kanun ve 20.02.1930 tarihli ve 1567 sayılı Kanun hükümlerine göre. Bakanlar Kurulunca 31.07.1984 tarihinde kararlaştırılmıştır.*"

²³⁹ Bahreyn, Birleşik Arap Emirlikleri, Katar, Kuveyt, Oman Sultanlığı ve Suudi Arabistan uyruğundaki gerçek kişiler.

²⁴⁰ Anayasa Mahkemesi, 24.08.1985 tarih, 1985/7 sayılı "*2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35 inci Maddesi ile 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 87 inci Maddesini Değiştiren 3029 Sayılı Kanunun Birinci ve İkinci Maddelerinin İptaline Dair Karar*" ile "21.06.1984 tarihli 3029s.k.'un birinci ve ikinci maddesinin Anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline, oyçokluğuyla 13.06.1985 gününde karar vermiştir.

4916 sayılı Kanun²⁴¹ ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yine *miktar bakımından kanuni sınırlamalar* yapılmıştır. Buna göre; 35'inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen yabancıların *otuz hektarı aşan miktarlarda* taşınmaz edinebilmeleri, Bakanlar Kurulu tarafından izin verilmesine bağlı tutulmuştur.

1934 tarihli (değişiklik yapılmamış) Tapu Kanunu'nda olduğu gibi kanuni miras yolu ile edinilen taşınmazlar için bu sınırlamanın uygulanmayacağı belirtilmiştir. *Yasal miras* haricinde yapılan bir ölüme bağlı tasarrufla otuz hektarı aşan miktarda taşınmaz edinilebilmesi yine Bakanlar Kurulu tarafından izin verilmesine bağlı tutulmuştur. İznin alınamaması halinde ise fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrileceği belirtilmiştir. Kamu yararı ve ülke güvenliği açısından, Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır (4916 s.k. ile değişik Tapu Kanunu m.35/5). 4916 sayılı yasa ile yapılan bu değişiklik Anayasa Mahkemesi'nce 2005 tarihinde iptal edilmiştir.²⁴²

5444 sayılı²⁴³ yasayla beraber 2005 yılında Tapu Kanunu madde 35'te önemli yenilikler yapılmıştır. Bu değişiklik ile maddenin ilk fıkrasında “*niteliksel kanuni sınırlamalar*” yapılmıştır. Bu kapsamda yabancı uyruklu gerçek kişilerin, Türkiye'de *işyeri veya mesken* olarak kullanmak üzere taşınmaz edinimlerine imkân tanınmıştır. Aynı fıkroda “*alan bakımından kanuni sınırlama*” yapılarak; bahse konu yabancıların uygulama ya da mevzii imar plânları içerisinde ve bu amaçlar için ayrılarak tescil edilmiş olan taşınmaz malları edinmelerinin mümkün olduğu düzenlenmiştir. Ayrıca yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ülkenin genelinde edinebilecekleri taşınmaz mallar ile bağımsız ve sürekli niteliğe sahip sınırlı ayni haklar toplamındaki yüzölçümü miktarının 2,5 hektardan fazla olamayacağı düzenlenmiştir. Ayrıca Bakanlar Kurulu dilerse bu miktarı 30 hektarı aşmamak üzere arttırabilme hususunda yetkili kılınmıştır.

5444 sayılı yasada mevcut bir diğer sınırlayıcı hüküm ise 35. maddenin 7. fıkrasında düzenlenen “*hassas alan, stratejik yer, kamu yararı ve ülke güvenliği*

²⁴¹ RGT: 19.07.2003 RGS: 25173, Düstur: Tertip: 5 Cilt: 42.

²⁴² 2003/70E 2005/14K. RGT:26.4.2005 RGS:25797.

²⁴³ Kabul Tarihi: 29.12.2005, RGT:07.01.2006 RGS:26046.

bakımından sınırlama”dır. Buna göre: enerji, sulama, maden, tarım, inanç nedeniyle korunan yerler, kültürel özelliklerinden kaynaklı korunması gereken yerler, sit, özel koruma alanı olan yerler, fauna ve flora özellikleri sebebiyle muhafazaları gerekli olan hassas alanlar, kamu yararı ve ülke güvenliğinin gözetilmesi gereken stratejik önemi olan yerlerde sınırlı aynî hak ve taşınmaz edinmelerinin mümkün olmadığı alanların oranını belirlemek hususunda Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Bu yetki ise belirli bir şarta bağlanmıştır. Bu kapsamda söz konusu alanların oranı; illere ve de illerin yüz ölçümlerine göre azami binde beş oranını geçemeyecektir.

5444 sayılı Kanun’da yapılan düzenleme ile ilk defa, taşınmaz malların kullanım amacı, miktarı ve bulundukları alana ilişkin sınırlamalar getirilmiştir. Ayrıca karşılıklılık ilkesi ve kanuni sınırlamalara uyma kaydı aynen korunmuştur. Bu Kanunla yapılan değişikliğe ilişkin 35. maddenin dördüncü ve yedinci fıkrasındaki bazı tümcelerin Anayasa Mahkemesi’nce iptallerine karar verilmiştir.²⁴⁴

Anayasa Mahkemesi’nin kararı doğrultusunda 2008 yılında 5782 sayılı Kanun ile²⁴⁵ Tapu Kanunu 35’inci maddesinin yedinci ve sekizinci fıkralarında değişiklik yapılmıştır. Bundan başka, Kanun’un 36’ncı maddesinde yeniden düzenleme yapılması yoluna gidilmiştir. Ayrıca, Kanun’a geçici üçüncü madde eklenmiştir. 5782 sayılı Kanunla değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu 35. maddesinin 7. fıkrasında geçen *“hassas alan, stratejik yer, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından sınırlama”* 5444 sayılı kanunda düzenlendiği şekilde muhafaza edilmiştir. Buna göre: enerji, sulama, maden, tarım, inanç nedeniyle korunan yerler, kültürel özelliklerinden kaynaklı korunması gereken yerler, sit, özel koruma alanı olan yerler, fauna ve flora özellikleri sebebiyle muhafazaları gerekli olan hassas alan, kamu yararı ve ülke güvenliğinin gözetilmesi gereken stratejik önemi olan yerlerde sınırlı aynî hak ve taşınmaz edinmelerinin mümkün olmadığı alanların oranını belirlemek hususunda Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Aynı maddede; sınırlı aynî hak ve taşınmaz mal edinimi hususunda, yabancı gerçek şahıslara, *merkez ilçeler* ile *ilçeler* esas alınarak uygulama ve mevzi imar planlarının içinde kalan toplam alanlar bakımından azami yüzde onluk bir edinim sınırı belirlenmiştir. Bu sınırlama ise *“alan ve miktar bakımından getirilen kanuni sınırlama”* olarak karşımıza çıkmaktadır. 5782 sayılı kanunla getirilen değişikliklerin yani Tapu Kanunu madde 35, 36 ve geçici 3.

²⁴⁴ E.No:2006/35, 2007/48 Karar, RGT: 06.01.2008 RGS: 26758; Bkz. Dipnot 65,66.

²⁴⁵ 5287 s.k., RGT: 15/07/2008 RGS: 26937 Kabul Tarihi:03/07/2008.

maddelerinin iptali istenmiş ancak Anayasa Mahkemesi'nce, sadece geçici 3. maddenin ikinci fıkrası, Anayasa'nın 2. maddesine aykırılığı nedeniyle iptal edilmiştir.²⁴⁶

6302 sayılı ve 2012 tarihli Kanun ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu 35. maddesinde ilk defa “karşılıklılık ilkesi” taşınmaz ediniminde bir şart, bir sınırlama olmaktan çıkarılmıştır. Karşılıklılık ilkesi yerine Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecek “uluslararası ikili ilişkiler” ve de “ülke menfaatleri” kavramları Kanun metnine girmiştir. Maddenin ilk fıkrasında *miktar bakımından kanuni sınırlama* yoluna gidilmiştir. Buna göre yabancı gerçek kişilerin, ilçede özel mülkiyetin konusunu oluşturan yüz ölçümünün azami yüzde onu kadar ve ülke genelinde kişi başına otuz hektardan fazla olmamak kaydıyla sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallar edinebilmeleri mümkündür. Bakanlar Kurulunun, ülke genelinde edinilebilen miktarı 2 katına kadar artırmak hususunda yetkili olduğu düzenlenmiştir. Tapu Kanunu madde 35 kapsamında Bakanlar Kuruluna verilmiş olan işbu yetkiler, 698 sayılı ve 02.07.2018 tarihli KHK'nin 9'uncu maddesi uyarınca artık *Cumhurbaşkanı'na* verilmiştir.

6302 sayılı değişiklik sonrasında, edinilen taşınmazın hukuki niteliğini ifade eden ve ilçe bazında edinilecek taşınmazlar bakımından uygulanan “*taşınmazın uygulama imar planı veya mevzi imar planı sınırları içerisinde olması koşulu*” madde metninden çıkarılmıştır. Daha önce Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinin yedinci fıkrasında yapılan “*hassas alan, stratejik yer, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından sınırlamalar,*” 2012 yılında değişikliğe uğramıştır. Bu değişiklik ile Bakanlar Kurulu'na (698 sayılı 2018 tarihli KHK uyarınca *Cumhurbaşkanı'na*) çok daha geniş yetki verilmiştir. Söz konusu değişiklik ile Bakanlar Kurulu'na (698 sayılı 2018 tarihli KHK uyarınca *Cumhurbaşkanı'na*), ülke çıkarlarının gerektiği durumlarda, yabancı uyruklu gerçek şahıslar ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin yasaları kapsamında kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebilmeleri; *ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar* olarak belirleyebilme, sınırlandırabilme, kısmi olarak veya tamamen durdurabilme veya yasaklayabilme yetkisi verilmiştir.

²⁴⁶ 2008/79E. 2011/74K. RGT: 23.07.2011 Sayı: 28003.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde, *taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi* bakımından getirilen sınırlayıcı hükümlere karşılık Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 2. fıkrasında, *taşınmaz rehni tesisi (ipotek tesisi)* bakımından istisnai bir hüküm getirilmiştir. Buna göre; yabancı bir ülkede o ülkedeki yasalar kapsamında kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin sınırlı ayni hak ve taşınmaz edinebilmeleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde mümkündür. Bu ticaret şirketleri haricindekilerin kendi lehlerine taşınmaz mallar edinmeleri ya da sınırlı ayni haklar tesis etmeleri mümkün değildir.

Yabancı uyruklu gerçek şahıslar ile bu ticaret şirketleri lehine tesis edilen taşınmaz rehinlerinde ise madde metninde belirtilen sınırlamalar uygulanmayacaktır. Kanun metninde belirtilen ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin, Türkiye'de taşınmaz rehni tesis etmeleri bakımından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu düzenleme ile de yurt dışından kredi temin etme hususunda kanuni bir imkân sağlanmıştır.²⁴⁷

iii. Tarımsal Niteliği Olan Taşınmazlar

Tarımsal niteliği olan taşınmazlar bakımından özel düzenlemeler mevcuttur. Yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de tarım arazisi niteliğinde taşınmaz edinebilmeleri Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izniyle gerçekleşmektedir. Söz konusu izin, Tapu Kanunu'nun 35. maddesi²⁴⁸ gereği alınan Bakanlar Kurulu Kararı²⁴⁹ ve 2013/15(1752) sayılı Genelge²⁵⁰ uyarınca verilmektedir. Uygulamada meydana çıkan tereddütleri giderebilmek amacıyla ve Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından kanuni değişiklikler yapılmıştır. Bunun sonucunda Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün ilgili yazıları²⁵¹ yazılmak suretiyle uygulamaya ışık tutulması hedeflenmiştir.

²⁴⁷ Çiçekli, 2016, s.160.; Ekşi, 2012, s.160,161.; Doğan, 2018, s.292.; Güven, 2011, s.252.

²⁴⁸ 6302 s.k. ile değişik 2644 s. Tapu Kanunu.

²⁴⁹ 25.06.2012 tarihli 2012/3504 sayılı BKK.

²⁵⁰ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı 27.11.2013 tarih 2013/15 (1752) sayılı Genelge.

²⁵¹ Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün; (1) 07.02.2014 tarih 94854856-230.99-823 sayılı, (2) 17/02/2014 tarih 94854856-230.99/1013 sayılı, (3) 29/04/2014 tarihli 92036835/3634 sayılı, (4) 29/05/2014 tarih 94854856-230.99-4372 sayılı yazıları.

2013/15 (1752) sayılı genelgeye göre; tarım arazisi niteliğindeki taşınmazların yabancı gerçek kişilerce ediniminin talep edilmesi halinde, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın taşra teşkilatına bu talebin iletileceği ve verilecek cevaba göre işlemlerin yürütüleceği belirtilmiştir. Bakanlığın 94854856-230.99-4372 sayılı yazısına göre; yabancı gerçek kişilerin tarım arazisi edinmek istemeleri halinde Toprak Koruma Kanunu'na ve Arazi Kullanımı Kanunu'na eklenen (1) sayılı listede verilen verilerin esas alınması gerektiği vurgulanmıştır. Yazıda bahsi geçen (1) sayılı listede, alt sınır miktarı olarak, “*il ve ilçe bazında verilen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin*” esas alınması gerekmektedir.

3083 sayılı²⁵² Kanun kapsamında *tarım reformu uygulama alanı* olarak ilan edilmiş olan yerlerde ise alt sınır miktarı olarak, *Bakanlar Kurulu*²⁵³ kararı ile kuru, sulu, zeytinlik ve benzeri norm olarak belirlenen büyüklüklerin esas alınacağı düzenlenmiştir. Tarım reformu uygulama alanı olan yerlerde, Cumhurbaşkanı tarafından bir büyüklük belirlenmemiş olması halinde ise 5403 sayılı Kanun'a eklenmiş olan (1) sayılı listedeki miktarın esas alınacağı düzenlenmiştir.

Yabancı gerçek kişilerin tarım arazisi edinim taleplerinin, belirtilen miktarların altında olması halinde, bu kişilerin tarım arazisi edinim taleplerinin değerlendirmeye alınmayacağı belirtilmiştir. Fakat Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nün işbu talimatı öncesinde belirli şartların mevcudiyeti halinde yabancı gerçek kişilerin tarım arazisi edinim taleplerinin, belirtilen miktarların altında olması halinde dahi bu talebin değerlendirmeye alınacağı belirtilmiştir. Buna göre; yabancının işbu talimattan önce tarım arazisi edinme hususunda izin alarak adına kayıtlı taşınmaz olması, taşınmazın ekonomik bütünlük içinde olması ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne ulaşmak üzere başka bir taşınmazı edinmek istemesi şartlarının birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir.

Açıklamalar ışığında, yabancı gerçek kişilerin tarımsal arazi edinimlerinin önünde bir engel olmadığı görülmektedir. Yabancı gerçek kişilerin tarımsal arazi edinmek istemeleri halinde;

²⁵² “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu”.

²⁵³ 3083 sayılı Kanun, 698 sayılı ve 02.07.2018 tarihli Kanun Hükmünde Kararname ile değişikliğe uğramış olup uygulama alanı veya bölgesinin *Cumhurbaşkanınca* sınırları belirtilmiş alanlar olduğu düzenleme altına alınmıştır (3083 s.k. m.1/k).

- (1) 2644 sayılı Tapu Kanunu 35. madde şartlarını haiz olması,
- (2) Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun *yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü* hususunda belirttiği şartları taşıması, gerekmektedir.

Bu halde yabancı kişilerin edineceği taşınmaz *yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünden* az ve Tapu Kanunu 35. madde gereği 30 hektardan fazla olamayacaktır. Ancak bilindiği üzere Cumhurbaşkanı'nın 30 hektarlık alanı 2 katına kadar arttırma yetkisi mevcuttur.²⁵⁴

iv. Sit Alanı Niteliğindeki Taşınmazlar

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi doğrultusunda alınmış olan Bakanlar Kurulu Kararı²⁵⁵ çerçevesinde yayınlanan 2012/12(1734) sayılı Genelge²⁵⁶ gereği, yabancı gerçek kişilerin sınırlı ayni hak ve taşınmaz mal edinimi başvurularında özel düzenleme mevcuttur. İlgili genelgeye göre; yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmek üzere yaptıkları başvurularda, edinim şartlarının öncelikle ilgili uyruk açısından inceleneceği belirtilmiştir. Daha sonra başvurunun sit alanlarına ilişkin olması durumunda, sit alanının özelliğine göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya Kültür ve Turizm Bakanlığı taşra teşkilatı birimlerinden bu talebin mevzuatlarına uygun olup olmadığı hususunun sorulacağı belirtilmiştir.

Genelgeye göre, edinim tarihine bakılmaksızın Türk vatandaşlarının mülkiyetinde olan veya 06.08.2012 tarihinden önce²⁵⁷ yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinmiş oldukları taşınmazların, yabancı uyruklu gerçek kişilere intikalinin mevzu bahis olması halinde, intikal talebi, 2012/12 (1734) sayılı genelgeye göre işleme tabi tutulacaktır. *İntikal sonrasında tasfiye yoluna gidilmeyecek durumlarda*, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün, ilgili Bakanlıklarla yazışma yapması gerekmektedir. Fakat yabancı uyruklu gerçek kişilere yapılan intikal sonrasında,

²⁵⁴ Mehmet KÖKSAL, *Yabancıların Taşınmazlarda Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri*, Ankara, Adalet Yayınevi, Aralık 2015, s.57-58.

²⁵⁵ 25.06.2012 tarih ve 2012/3504 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.

²⁵⁶ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 06.08.2012 tarih 2012/12(1734) sayılı Genelgesi.

²⁵⁷ 25.06.2012 tarih ve 2012/3504 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının, 06.08.2012 tarihinden sonra uygulanmasına başlanılmıştır.

taşınmazın tasfiye edilmesi gereken durumların varlığı halinde ise izin sürecine yönelik herhangi bir yazışmanın yapılmaması gereği de genelgede belirtilmiştir.

Sit alanlarının edinimin değerlendirilmesinde 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35'in dördüncü fıkrası incelenmelidir. Buna göre; yabancı gerçek kişilerin ve yabancı ülkelerde yine o ülkelere uygulanan yasal kurallara göre kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, Türkiye'de yapısız taşınmaz satın almaları mümkündür. Ancak satın alınan yapısız taşınmazla ilgili geliştirilecek bir proje, iki yıl içerisinde ilgili Bakanlık onayına sunulmak zorundadır. Madde metnine göre üzerinde yapılaşma yapılması yasak olan sit alanında proje yapılıp yapılamayacağı, yabancının yapısız taşınmaz olan sit alanını edinme nedeni incelenerek açıklanabilecektir.

Bu durumda üzerinde taşınmaz inşasının hukuki imkânsızlığı baştan beri açık olan sit alanlarının, yapısız taşınmazların edinimini düzenleyen Tapu Kanunu madde 35/4 kapsamında satın alınmasının önünde bir engel bulunmamaktadır. Ancak satın alan kişinin, Bakanlığın onayına sunabileceği bir projesinin bulunması gerekmektedir. Projenin sunulmaması halinde taşınmazın tasfiye süreci başlatılacak ve Maliye Bakanlığınca ilgiliye 1 yıllık tasfiye süresi verilecektir. Bu süre içinde tasfiye edilmeyen sit alanı, Bakanlıkça tasfiye edilip bedele çevrilecek ve bedel ilgili yabancıya ödenecektir. Ancak sit alanını satın alan yabancı, sit alanının da elverişli olması halinde, örneğin sit alanı üzerinde uygun şartları taşıyan bir tarımsal arazi projesi sunması ve gerçekleştirmesi durumunda, sit alanının mülkiyeti yabancı kişi üzerinde kalmaya devam edebilecektir.²⁵⁸

b. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile Getirilen Sınırlayıcı Hükümler

Türkiye'de gayrimenkul edinimine ilişkin yabancılara çeşitli sınırlamalar getirildiği görülmektedir. Yabancıların Türkiye topraklarında taşınmaz edinimlerine getirilen kısıtlamaların birçok amacı vardır. Ülke topraklarının korunması ve muhafazası ise önemli bir kısıtlama nedeni olarak kabul edilebilir. Sınırlarımız dâhilinde bazı alanlar, önemli ölçüde korunması gereken alanlardandır. Ülke

²⁵⁸ Köksal, 2015, s.58-59.

güvenliği bakımından önem arz eden alanlarda, vatandaşların gayrimenkul edinmeleri bir yana dursun bölgeden geçmeleri bile yasaklanmışken yabancıların söz konusu bölgede gayrimenkul edinmeleri veyahut bölgeden geçmeleri mümkün olmayacaktır. Kanun koyucu, stratejik açıdan önem arz eden bu nitelikteki araziler bakımından özel düzenleme yapma ihtiyacı duymuştur. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde diğer kanunlara yapılan atıf ile ülke için özel önem arz eden askeri yasak bölgeleri, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelerde ve özel güvenlik bölgelerinde uygulanacak yöntemler hakkında 1981 tarihli 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu çıkarılmıştır.²⁵⁹ Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 33. maddesi gereğince Bakanlar Kurulu tarafından “*Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği*” çıkarılmıştır.²⁶⁰ Kanunun esas ve usullerinin uygulanmasına ilişkin çıkarılacak yönetmeliği yürürlüğe koyma yetkisi, 700 sayılı ve 02.07.2017 tarihli KHK ile Cumhurbaşkanı'na verilmiştir.²⁶¹

Tapu Kanunu madde 35'in beşinci fıkrasında askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgeler ve özel güvenlik bölgeleri hakkında özel düzenleme mevcuttur. Düzenlemeye göre, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerlerinin bu Kanun'un yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde Millî Savunma Bakanlığı tarafından; özel güvenlik bölgeleri için ise aynı sürede İçişleri Bakanlığı tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı bulunduğu Bakanlığa verileceği düzenlenmiştir. Bu bölgelere ait değişiklik kararlarına ait koordinatların değerleri ve haritalar, değişiklik yapılma tarihinden başlamak üzere bir aylık süre içinde ilgili Bakanlık tarafından (Millî Savunma Bakanlığı / İçişleri Bakanlığı) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı bulunduğu Bakanlığa verilecektir. Tapu Kanunu'nun yürürlük tarihinden itibaren birinci yılın sonunda Kanun'un 35. maddesinin 5'inci

²⁵⁹ 2565 sayılı “*Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu*”, RGT: 22.12.1981 RGS: 17552 Kabul Tarihi: 18.12.1981.

²⁶⁰ 83/5949 sayılı “*Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği*” Yürürlük Kararı, RGT: 30.04.1983, RGS: 18033.

²⁶¹ (Değişik ikinci fıkra: 15.08.2017 tarihli 694 sayılı KHK'nın 47'nci maddesi; Aynen kabul: 01.02.2018-7078/44'üncü maddesi) *Bu Yönetmelik Cumhurbaşkanınca yürürlüğe konulur.* 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 67'nci maddesine göre, bu fıkradaki; “;Genelkurmay Başkanlığı ve ilgili bakanlıkların görüşleri de alınmak suretiyle İçişleri Bakanlığı ve Milli Savunma Bakanlığınca müştereken hazırlanarak Bakanlar Kurulu kararı ile” ifadesi “Cumhurbaşkanınca” olarak değiştirilmiştir.

fıkrasına göre gönderilmiş olan bilgi ve belgelere göre tapudaki işlemlerinin yürütüleceği belirtilmiştir.

Bu durumda 2644 sayılı Tapu Kanunu'na göre yabancı kişilerce, gayrimenkul edinilmek istenildiğinde; askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait olan bilgiler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne gönderilecek ve bu bilgiler ışığında taşınmaz ediniminin uygun görülmesi halinde tapu işlemleri gerçekleştirilecektir.

i. Askeri Yasak Bölgeler

2565 sayılı Kanun'da askeri yasak bölgeler üç başlıkta değerlendirilmiştir. Bunlardan ilki kara, ikincisi deniz ve üçüncüsü de hava askeri yasak bölgeleridir. Ayrıca her bir askeri yasak bölge "*birinci derece askeri yasak bölge*" ve "*ikinci derece askeri yasak bölge*" olmak üzere 2 başlıkta derecelendirilmiştir.

2565 sayılı Kanun, yurdumuzun savunulması açısından hayati önem arz eden askeri bölgeler ve tesisler ile sınırların gizlilik ve güvenliğini sağlamak amacıyla bunların çevrelerinde, havalarında ve kıyılarında; kara, hava ve deniz *askeri yasak bölgelerinin* kurulması, gereken hallerde genişletilmesi ve kaldırılmasına ilişkin yöntem ve esasların düzenlenmesi amacını taşımaktadır (2565 s.k. m.1/a).

2565 sayılı Kanun aynı zamanda, yurt ekonomisi veya yurt savunmasına önemli derecede katkıda bulunan veya kısmen bile olsa tahrip olmaları veya devamlı bir şekilde ya da geçici bir zaman dilimi için olsa bile faaliyetten alıkonulmaları durumunda toplum hayatı ve milli güvenlik bakımından olumsuz sonuçların doğmasına neden olabilecek, diğer askeri bölge ve tesisler ile özel kuruluşlara veya kamu kuruluşlarına ait olan her türlü tesis ve yer etrafında "*güvenlik bölgelerinin*" kurulması, gereken hallerde genişletilmesi ve kaldırılmasına ilişkin yöntem ve esasların düzenlenmesi amacını taşımaktadır (2565 s.k. m.1/b).

Askeri yasak bölgeleri, derecelendirerek bir ayrıma tutmak mümkündür. Kanunda, birinci ve ikinci derece askeri yasak bölgeler şeklinde ikili bir ayırım mevcuttur. Birbiriyle alakalı ve yakın mesafede olan askeri tesisler ve bölgeler için

bir bütün ve müşterek olacak şekilde askeri yasak bölge tesis edilmesi mümkündür. Aynı şekilde, birleştirilmiş olan askeri tesisler ve bölgelerin ayrılması da mümkün kılınmıştır (2565 s.k. m.2).

Özel güvenlik bölgelerine ve askeri yasak bölgelere ait sınırlar, bu bölgelerin kurulmalarıyla ilgili Cumhurbaşkanı²⁶² kararı ve askeri güvenlik bölgelerin kurulmalarıyla ilgili Genelkurmay Başkanlığı kararına eklenen uygun ölçekli harita ve koordinat listelerinde belirtilmek suretiyle belirlenmektedir (2565 s.k. m.4).

Birinci derece “*kara askeri yasak bölgeleri*”; yurt savunmasında hayati önemi olan askeri bölge ve tesislerin, çevre duvarı, tel örgü ve benzeri engel veya işaretlerle belirlenmiş olan dış sınırlarının en az 100 metre ve en fazla 400 metre uzağından alınan noktaların birleştirilmesiyle meydana gelen alanlarda tesis edilmektedir. Ayrıca, kara sınır hattı boyunca ve gerekli görülen kıyılarda 30 metre ila 600 metre derinlikteki sahalarda da, birinci derece kara askeri yasak bölgelerinin tesis edilmesi mümkündür.

Savunma ihtiyacı asgari 100 metre, azami 400 metre uzağından alınan noktaların birleştirilmeleri yoluyla meydana gelen alanların dışında kalan bazı kara parçalarının da *birinci derece kara askeri yasak bölgesi kapsamına* alınması gerekebilir. Bu yerlerin de birinci derece kara askeri yasak bölgelerine dâhil edilmesi veya arazi koşullarına uyulması, kamusal hizmetler, halkın yararlanması ve geçiş imkânlarının göz önünde bulundurulması gibi hallerde bu bölgelerin 100 metre olan asgari haddinin daha aşağıya indirilmesine karar verilebilecektir. Bu karar, belirtilecek ihtiyaca göre Cumhurbaşkanınca²⁶³ verilecektir. Ancak, kara sınır hattı boyunca tesis edilen birinci derece kara askeri yasak bölgeleri bu istisnanın dışında tutulmuştur. 2005 yılında getirilen ek fıkra²⁶⁴ ile kara hudut hattı boyunca tesis edilen askeri yasak bölgelerinin hudutları için özel bir düzenleme yapılmıştır. Düzenlemeye göre; kara sınır hattı boyunca tesis edilen askeri yasak bölgelerin hudutları, kamu yararı bulunması şartıyla kültür, milli eğitim, spor ve turizm amacı taşıyan faaliyetler

²⁶² 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 67’nci maddesine göre; bu maddede yer alan “Bakanlar Kurulu” ifadesi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

²⁶³ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 67’nci maddesine göre; bu maddenin ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca” ibareleri “Cumhurbaşkanınca” olarak değiştirilmiştir.

²⁶⁴ Ek fıkra: 20.10.2005-5412/1 md.

için Cumhurbaşkanınca²⁶⁵ daraltılabilecek veya bazı bölgelerde tamamen kaldırılabilecektir (2565 s.k. m.5).

Birinci derece kara askeri yasak bölgeleri içinde kalan gayrimenkul malların kamulaştırılacağı ve bölgeye, bölgede bulunan görevlilerle, yetkili komutanlık tarafından izin verilen Türk vatandaşı olan diğer görevlilerden başkasının giremeyeceği ve oturamayacağı düzenlenmiştir.

Birinci derece kara askeri yasak bölgelerine girme izni bulunan görevlilerin aile bireylerinin bölgeye girebilmeleri ve oturabilmeleri, Türk vatandaşlarının bölgede bulunan su kaynaklarından faydalanabilmeleri, bölgenin içerisinde tespit edilecek yollardan geçiş yapılabilmesi, yetkili komutanlıkça izin verilmesi suretiyle mümkün kılınmıştır. İznin esaslarının yönetmelikle belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Ancak yabancı kişilerin geçici de olsa bölgeye giriş yapmaları ve bölgede oturmaları ancak Genelkurmay Başkanlığı tarafından verilecek izin ile mümkün kılınmıştır (2565 s.k. m.7/1/a,b,c).

Milli kuruluşlar ya da bu kuruluşların denetimindeki Türk ya da yabancı uyruklular tarafından bölgedeki doğal kaynak ve eski eserlerin araştırılması ya da işletilmesi Genelkurmay Başkanlığı tarafından verilecek olumlu mütalaanın alınması şartıyla ilgili kanuni düzenlemeler uyarınca yürütülecektir (2565 s.k. m.7/1/d).

Birinci derece kara askeri yasak bölgelerinin çevresinde ya da yurdun savunulması bakımından gerekli görülen diğer bölgelerde tesis edilen bölgeler; *“ikinci derece kara askeri yasak bölgeleridir.”* İkinci derece kara askeri yasak bölgelerinin sınırları, *“birinci derece kara askeri yasak bölgeleri”* çevresinde tesis edilebilmektedir. Buna göre; *“birinci derece kara askeri yasak bölgelerinin”* hudutlarından başlayarak beş kilometrelik bir mesafeden seçilmiş olan noktalardan geçirilen bir hatla belirtilen bölgeler ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinin sınırlarını oluşturacaktır. Bölgenin özellikleri ve savunma ihtiyacının zorunlu kıldığı durumlarda beş kilometrelik mesafenin on kilometrelik bir mesafeye kadar uzatılabilmesi mümkündür. Yurdumuzun savunulması bakımından lüzumlu

²⁶⁵ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 67’nci maddesine göre; bu maddenin ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca” ibareleri “Cumhurbaşkanınca” olarak değiştirilmiştir.

görülebcek başkaca bölgelerde tesis edilecek ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinin sınırları ise Cumhurbaşkanı²⁶⁶ kararında belirtilecektir (2565 s.k. m.8).

“İkinci derece kara askeri yasak bölgelerinin” sınırlarında Türk uyrukluların seyahat etmeleri, oturmaları, sanat ve mesleklerini, zirai faaliyetlerini icra etmeleri serbest bırakılmıştır. Ancak, milli güvenliğin tesis edilebilmesi için lüzumlu görülen ikinci derece kara askeri yasak bölgelerinde; bölgede oturmakta olanlar haricindeki Türk vatandaşlarının bölgede oturmalarının, meslek ve sanatlarını, zirai faaliyetleri icra etmelerinin Cumhurbaşkanı²⁶⁷ kararıyla sınırlandırılabilceği kanun metninde belirtilmiştir (2565 s.k. m.9).

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, ikinci derece kara askeri yasak bölgelerde taşınmaz mal edinmeleri açıkça yasaklanmıştır. Bölgede bulunan ve yabancılara ait gayrimenkul malların tasfiye edilmesine karar verilmesi, tasfiye sürecindeki şekil ve şartların tespit edilmesi hususlarında Cumhurbaşkanı²⁶⁸ yetkili kılınmıştır. Geçici olsa dahi yabancıların izin almadan bölgeye girmeleri, bölgede oturmaları, çalışmaları ve taşınmaz mal kiralamaları açıkça yasaklanmıştır. Görevli olan yabancı ülke vatandaşlığındaki sivil şahıslara verilecek izinlerin ise garnizon komutanlığından alınacak görüşün ardından valilikler tarafından verilmesi gerekmektedir. Görevli olan yabancı uyruklu kişilerin asker olması halinde ise gerekli izinleri verme hususunda Genelkurmay Başkanlığı yetkili kılınmıştır. Bu yetkinin yönetmelik kapsamında belirtilecek komutanlıklara devredilebilmesi mümkün olup verilmiş olan izinler hakkında ilgili valiliklere de bilgi verilmesi gerekmektedir (2565 s.k. m.9/b,c).

2527 sayılı 1981 tarihli “*Türk Soylu Yabancıların Türkiye’de Meslek ve Sanatlarını Serbestçe Yapabilmelerine, Kamu, Özel Kuruluş veya İşyerlerinde Çalıştırılabilmelerine İlişkin Kanun*” hükümlerinden yararlanan Türk soylu yabancılar bakımından 2565 sayılı Kanun’un 9. maddesi hükümleri çıkarılacak bir yönetmelikte gösterilecek şekilde uygulanacaktır.

²⁶⁶ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 67’nci maddesine göre; bu bentte geçen “Bakanlar Kurulu” ifadesi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

²⁶⁷ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 67’nci maddesine göre; bu bentte geçen “Bakanlar Kurulu” ifadesi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

²⁶⁸ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 67’nci maddesine göre; bu bentte geçen “Bakanlar Kurulu” ifadesi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

ii. Güvenlik Bölgeleri

Güvenlik bölgeleri; “*özel güvenlik bölgeleri*” ve “*askeri güvenlik bölgeleri*” olmak üzere ikili bir ayrıma tabi tutulmuştur (2565 s.k. m.19/1). Askeri güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığı tarafından; kamu ve özel kuruluşların etrafında bulunan özel güvenlik bölgeleri ise Cumhurbaşkanınca²⁶⁹ kurulabilecek veya kaldırılabilir (2565 s.k. m.3).

Özel ve askeri güvenlik bölgelerinin, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümlerine göre kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değere sahip her türlü yer ve tesislerin çevresinde kurulması mümkün kılınmıştır (2565 s.k. m.20/a).

“*Daimi Askeri Güvenlik Bölgeleri*” 2565 sayılı Kanun’un 20’nci maddesinin (b) fıkrasında açıklanmıştır. Buna göre; birinci derece kara ve deniz askeri yasak bölgesi olarak ilan edilmemiş Silahlı Kuvvetlerin sahip olduğu kışla, ordugâh, karargâh, kıta, tesis ve kurumlar ile suüstü ve sualtı tesislerinin, her türlü yanıcı, patlayıcı, akaryakıt ve gizlilik dereceli maddelerin konulması için tahsis edilen seyyar ve sabit depo ve cephaneliklerle, bunlar gibi maddeleri boşaltan, dolduran tesisler ve atış poligonlarının çevresinde; azami 400 metreye kadar geçen noktaların birleştirilmesi ile tespit edilen alanlardır.²⁷⁰ Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu m.20/b hükmüne göre; askeri güvenlik bölgeleri, “*daimi askeri güvenlik bölgeleri*” olarak tespit edilen yerlerde tesis edilebileceklerdir. Ancak bu yerlerin; dış sınırlarından başlayarak azami 400 metreye kadar geçen noktaların birleştirilerek tespit edilmesi, tesis işleminin Genelkurmay Başkanlığı tarafından yapılması ve bölgenin birinci derece kara ve deniz askeri yasak bölgesi olarak ilan edilmemiş olması gerekmektedir (2565 s.k. m.20/b).

Belirli Süreler İçin (Geçici) Kurulan Askeri Güvenlik Bölgeleri ise; can ve mal güvenliği açısından girilmesinin sakıncalı görüldüğü tatbikat bölgeleri ile atış alanları içinde atış ve tatbikatın devam ettiği sürece kara, hava ve deniz askerî güvenlik

²⁶⁹ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK’nin 67’nci maddesine göre, bentte geçen “*Genelkurmay Başkanlığının lüzum göstermesi veya Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliğinin veya İçişleri Bakanlığının göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulunca*” ibaresi “*Cumhurbaşkanınca*” olarak değiştirilmiştir.

²⁷⁰ 83/5949 sayılı AYBGBY, m.3/7/B/a.

bölgesi olarak kapsam ve sınırları ilgili makamlar tarafından uygun araçlar ile ilan edilmiş olan alanlardır.²⁷¹

Güvenlik bölgelerinde, güvenliğin tesis edilmesine, bölgeye girişlere, kamulaştırma yapılmamış taşınmazlardan yararlanılmasına ilişkin esaslarının yönetmelikle gösterilmesi gerekmektedir. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu madde 21/d hükmü, 2495 sayılı Kanun²⁷² hükümlerini saklı tutmuştur.

c. Özel Öğretim Kurumları Kanunu

Yabancıların eğitim öğretim kurumu açma hakkı ve tarihsel süreç boyunca tartışmaların ve özel uygulamaların söz konusu olduğu bir alandır. Osmanlı Devleti, İstanbul'un fethinden sonra yabancı okulların Osmanlı topraklarında kurulmasına izin vermiştir. Osmanlı Devleti'nde tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimi mümkün olmadığından yabancı okulları açma hakkı gerçek kişilere tanınmıştır. Bu izinlerin önemli bir bölümü kişiye özel fermanlarla verilmiştir.²⁷³ 1286 tarihinde yabancı okulların gerçek kişiler tarafından açılmasına ilişkin Maarifi Umumiye Nizamnamesi kabul edilmiştir. Osmanlı Devleti tarafından, 1887 tarihinde Türk okullarında yabancı çocukların ortaöğrenimlerini yapması yasaklanmıştır. Osmanlı Devleti bu kararı bir süre sonra yürürlükten kaldırmıştır.²⁷⁴ Osmanlı Devleti 1914 yılında tüm kapitülasyonları tek taraflı olarak kaldırmış daha sonra 1915 (1330) yılında "*Türkiye'de Bulunan Yabancıların Hak ve Vazifeleri Hakkında Kanun*"u çıkarmıştır. Bu Kanun'un geçici maddesi ile Osmanlı Devleti'nde daha önce açılmış olan yabancı okulların "*kazanılmış haklarının*" Osmanlı kanun ve nizamlarına uygun olmaları koşuluyla korunacağı kabul edilmiştir.²⁷⁵

Lozan Barış Antlaşması'nın 40 ve 41'inci maddelerinde azınlık okullarına değinilmiştir. Yabancı okulların tanınması ise, Lozan Barış Antlaşması'nın akabinde, delegelerin karşılıklı olarak yollamış oldukları mektuplarla sağlanmıştır. Bu konuda

²⁷¹ 83/5949 sayılı AYBGBY, m.3/7/B/b.

²⁷² 2495 sayılı "*Bazı Kurum ve Kuruluşların Korunması ve Güvenliklerinin Sağlanması Hakkında Kanun*", RGT: 24.07.1981, RGS:17410.

²⁷³ Çelikel / Gelgel, 2018, s.308; Çiçekli, 2013, s.158.

²⁷⁴ Çelikel / Gelgel, 2018, s.307.

²⁷⁵ A.g.e. s.288,289.

karşılıklı olarak yazılmış olan toplam üç mektup mevcuttur. Bahse konu mektuplar Lozan Barış Antlaşma sürecinde İsmet Paşa tarafından İngiliz, İtalyan ve Fransız temsilcilere yazılmış olan ve onların da cevaben yazmış oldukları mektuplardır. Türkiye, bahsi geçen mektuplara istinaden yalnızca İngiltere, İtalya ve Fransa 'ya ait olan ve 30.10.1914 öncesinde varlığı tanınmış olan sağlık, din, öğretim ve yardım kurumlarını tanımıştır. Belirtmek gerekir ki; Lozan Barış Antlaşması'nda isimleri geçmeyen ancak 1914'ten önce açılan diğer ülkelere ait okullara da Türkiye'de faaliyetlerini sürdürebilmeleri hakkı tanınmıştır. Lozan Barış Antlaşması'na bağlı olarak imza altına alınan “*İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelenamenin*” 20. maddesi kapsamında söz konusu mektuplar yedi yıl süre geçerli kabul edilmiştir. Bu hükme göre mektupların yedi yıl olarak kabul edilen geçerlilik süreleri 13 Ağustos 1931 tarihi itibarıyla dolmuş olup Mukavelenamenin bağlayıcı hükümleri de ortadan kalkmıştır.²⁷⁶ Günümüzde bu okulların müktesep hakları saklı tutulmaya devam edilmektedir.²⁷⁷

Lozan Barış Antlaşması madde 40 kapsamında; gayrimüslim azınlığa mensup Türk uyruklular hukuki ve fiili bakımdan diğer Türk uyruklulara uygulanmakta olan aynı muamele ve aynı teminattan yararlanacaklardır. Özellikle, masrafların kendileri tarafından karşılanması kaydıyla her türlü hayır müessesesi, dini müessese veya iktisadiyeyi, her türlü okul ve sair müesseseyi talim ve terbiyeyi tesis, idare ve teftiş etmeye ve buralarda kendi dillerini serbestçe kullanma ve âyini dinilerini serbestçe icra etmek hususlarında eşit bir hakka sahip olacaklardır. Antlaşma'nın 40. maddesine göre; “genel öğretim hususunda, Türkiye hükümeti gayrimüslim tebaanın önemli ölçüde ikamet ettikleri il ve ilçelerde bu Türk tebaasının çocuklarının ilköğretim seviyesindeki okullarda kendi dillerinde tahsil etmelerini temin hususunda uygun olan kolaylığı sağlayacaktır. . Bu hüküm Türkiye hükümetinin bahsedilen okullarda Türk dilinde eğitimi mecburi kılmasına engel olmayacaktır.” denilmektedir.

Anayasa'da eğitim ve öğretim hakları düzenlenmiştir. Yasanın 42. maddesinde bu haklar, vatandaş ve yabancı ayrımı yapmaksızın devletin başta gelen ödevlerinden biri olarak kabul edilmiştir. Kanuna göre öğrenim hakkının kapsamının belirlenmesi

²⁷⁶ Anayasa Mahkemesinin 2007/38E, 2010/76K, KT: 03.06.2010, Anayasa Mahkemesi'nde açılan iptal davasına ait dava dilekçesinin gerekçe kısmı.

²⁷⁷ Çelikel/Gelgel, 2018, s.311.

ve düzenlenmesi ancak yasalarla mümkündür. 42. maddede milletlerarası antlaşmalara ilişkin hükümler saklı tutulmuştur.

1965 tarihinde yabancı okullarla ilgili hususları düzenlemek üzere 625 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu²⁷⁸ çıkarılmıştır. Kanunun ilk haline göre, yabancı ülke vatandaşı olan gerçek ve tüzel kişilerin kendi adlarına ya da Türkiye Cumhuriyeti uyruğunda olan tüzel ya da gerçek şahıslar adına hiçbir suretle ülkemizde yeniden özel öğretim kurumu açmalarının mümkün olmadığı düzenlenmişti. 1985 yılında madde metninde değişiklik yapılmıştır.²⁷⁹ Yeni düzenlemeye göre; yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler tarafından doğrudan ya da Türk vatandaşları ile ortak olmak suretiyle sadece yabancı ülke vatandaşı olan öğrencilerin devam edebileceği uluslararası öğretim kurumu açılabilir. Bu kişilerce yükseköğretim kurumu açılması mümkün değildir. İzin verilen öğretim kurumlarının açılabilmesi ise 6224 sayılı YSTK çerçevesinde ve Bakanlar Kurulu tarafından verilecek izin ile mümkündür. Türk vatandaşlarının ve tüzel kişilerin de kendi namlarına aynı amaçla milletlerarası mahiyette öğretim kurumu açabilmeleri mümkün kılınmıştır. Açılacak bu kurumların yapacakları eğitimlerde uymaları gereken zorunluluklar vardır. En önemlisi de bu kurumların, Türk devletinin güvenlik ve menfaatlerine aykırılık teşkil edecek ve Türk milletinin ve milli değerlerin aleyhinde eğitim ve öğretim yapılması yasaklanmıştır (625 s.k. m.5).

625 sayılı Kanunda, yabancılar tarafından açılmış özel öğretim kurumlarının taşınmaz mallarının devri konusunda kısıtlama mevcuttu. Buna göre; taşınmaz mallar, kurucularının ya da yetkililerinin tavsiyesi ile sadece Milli Eğitim Bakanlığına devredilebilecekti. Ayrıca bu kurumlar kapatılırsa bile üçüncü şahıslar tarafından mülk edinilmeleri mümkün değildi (625 s.k. m.6, 2843/5 sayılı Kanun ile değişik).

625 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmiş olduğu tarihten önce yabancı uyruklu kişilerce açılmış olan özel öğretim kurumlarının, Bakanlığın izni ve de üzerinde kuruldukları arazileri genişletilmemek şartıyla hâlihazırdaki arazinin üstündeki binalar, öğrenci ve teçhizat kapasitelerinin en fazla bir katını geçmeyecek şekilde üzere artırılabilmesi ya da yenilenebilmeleri mümkün kılınmıştı. Bu kurumların

²⁷⁸ 625 sayılı ÖÖKK, RGT: 18.06.1965 RGS: 12026, KT: 08.06.1965.

²⁷⁹ Değişik Madde RGT: 09.11.1985 RGN: 18923 Kanun No: 3236/1.

kapasitelerini en çok beş kata kadar artırabilmeleri ve yeni arazi edinmeleri Bakanlar Kurulu'nun kararına bağlı tutulmuştu. Bunun dışında; binaların genişletilmesi veya çoğaltılması, şubeler açılması, hâlihazırdaki binaların yerine kaim olacak şekilde yeniden bina inşa edilmesi, herhangi bir yolla mülk edinilmesi veya kiralanması yasaklanmıştı. İhtiyaç halinde mevcut binalarda yapılacak tadilat ve tamiratlar ise Bakanlığın iznine bağlı tutulmuştu (625 s.k. m.20).

5580 sayılı Kanun'un²⁸⁰ 14. maddesi ile 08.06.1965 tarihli ve 625 sayılı “*Özel Öğretim Kurumları Kanunu*” yürürlükten kaldırılmıştır.

5580 sayılı Kanun, mevcut uygulamanın esas ve usullerini belirlemektedir. Kanuna göre, yabancıların açabilecekleri okullar: milletlerarası özel öğretim kurumları²⁸¹, yabancı okullar²⁸², azınlık okulları²⁸³ olmak üzere üçe ayrılmıştır.

“*Milletlerarası özel öğretim kurumlarına*” ilişkin esaslar hakkında özel düzenleme mevcuttur. Buna göre, sadece yabancı ülke vatandaşı olan öğrencilerin devam edebileceği ve yükseköğretim haricindeki *milletlerarası özel öğretim kurumları*; yabancı uyruklu tüzel veya gerçek kişilerce veya Türk vatandaşı olan kişilerle ortak olma yoluyla 4875 sayılı DYYK çerçevesinde Cumhurbaşkanının²⁸⁴ iznini almak şartıyla açılabilirler. Türkiye Cumhuriyeti uyruklu özel hukuk tüzel kişileri tarafından, gerçek kişiler tarafından ya da özel hukuktaki hükümler çerçevesinde yönetilmekte olan tüzel kişiler tarafından da kendi namlarına aynı maksatla uluslararası nitelikte özel öğretim kurumlarının açılabilmesi mümkündür.

Yabancı okulların yeni arazi edinebilmeleri Cumhurbaşkanının²⁸⁵ iznine tabidir. Bu okullar, kapasitelerini en çok beş katına kadar artırabilirler. Bakanlığın izni ve üzerinde kuruldukları araziler genişletilmemek şartıyla hâlihazırdaki arazileri üstünde bulunan binaları, öğrencileri ve donanım kapasitelerini azami bir katını

²⁸⁰ 5580 sayılı “*Özel Öğretim Kurumları Kanunu*”, KT: 08.02.2007, RGT: 14.02.2007 RG NO: 26434

²⁸¹ “*Milletlerarası özel öğretim kurumları*”; yalnız yabancı ülke vatandaşı olan öğrencilerin devam edebileceği özel öğretim kurumlarıdır.

²⁸² “*Yabancı okullar*”; yabancı şahıslar tarafından açılmış olan özel okullarıdır.

²⁸³ “*Azınlık okulları; Rum, Ermeni ve Musevî azınlıklar tarafından kurulmuş, Lozan Antlaşması ile güvence altına alınmış ve kendi azınlığına mensup Türkiye Cumhuriyeti uyruklu öğrencilerin devam ettiği okul öncesi eğitim, ilköğretim ve ortaöğretim özel okullarını*” ifade etmektedir.

²⁸⁴ 02.07.2018 tarih ve 700 s. KHK madde 177 ile 5580 s.k. madde 5/1/a/1’de, madde 5/1/b/1 ve 5’teki “*Bakanlar Kurulunun*” ibaresi “*Cumhurbaşkanının*” olarak değiştirilmiştir.

²⁸⁵ 02.07.2018 tarih ve 700 s. KHK madde 177 ile 5580 s.k. madde 5/1/a/1’de, madde 5/1/b/1 ve 5’teki “*Bakanlar Kurulunun*” ibaresi “*Cumhurbaşkanının*” olarak değiştirilmiştir.

geçmemek üzere artırabilmeleri veya yenileyebilmeleri mümkündür. İhtiyaç halinde mevcut binalarında tadilat yapabilirler ancak bu tadilatın yapılabilmesi valiliğin iznine tabi tutulmuştur. Belirtilen durumlar dışında, yabancı okulların; binalarının genişletilmesi, şubeler açılması, hâlihazırdaki binaların yerine kaim olacak şekilde yeniden bina inşa edilmesi açıkça yasaklanmıştır. Böyle bir amaçlarla mülk edinilmesi ya da kiralanması yasaklanmıştır. Yabancı okullara ait olan taşınmaz mallar, yetkililerinin veya kurucularının tavsiyesiyle MEB'e ya da eğitim vermek amacıyla TMK hükümlerine göre kurulmuş olan vakıflara, Cumhurbaşkanının²⁸⁶ izni ile devredilebilirler (5580 s.k. m.5/b).

Azınlık okullarına ilişkin esaslar 5580 sayılı Kanun'un 5. maddesiyle düzenleme alanı bulmuştur. Bu kapsamda; Lozan Barış Antlaşması ekinin²⁸⁷ 40 ve 41. maddeleri ile ilgili olan okullar bakımından özellik göstermesi gereken hususların yönetmelik ile belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Bahse konu yönetmelik hazırlanırken, ilgili ülkelerin işbu hususlardaki karşılıklı mevzuat ve uygulamalarının dikkate alınacağı hüküm altına alınmıştır. Yönetmelikte belirtilmeyen hususlarda ise resmî okullar mevzuatına ilişkin hükümlerin uygulanacağı kabul edilmektedir. Azınlık okullarında, yalnızca kendi azınlıklarına mensup Türk vatandaşlarının çocuklarının okutulabileceği hüküm altına alınmıştır (5580 s.k. m.5/c).

08.02.2007 tarihli ve 5580 sayılı ÖÖKK madde 5/b'nin birinci ve beşinci bentleri hakkında Anayasa'ya aykırılık iddiası ile iptal davası açılmış ve bahsi geçen bentlerin yürürlüklerinin durdurulması ve iptalleri istenmiştir.²⁸⁸

Dava dilekçesinde mevcut iptal isteminin gerekçesi özetle şöyledir: “...İptali istenen Özel Öğretim Kurumları Kanunu 5/b/1 ve 5/b/5 maddesinde mevcut düzenlemeye göre; Bakanlar Kurulu tarafından verilecek olan izin ile yabancı okulların, yeni araziler edinmelerine ve kapasitelerini beş kata kadar artırabilmelerine imkân tanınmıştır. Bakanlar Kurulunun izni olması kaydıyla ve sözü edilen okulların kurucularının veya yetkililerinin önerisiyle, bu okullara ait

²⁸⁶ 02.07.2018 tarih ve 700 s. KHK madde 177 ile 5580 s.k. madde 5/1/a/1'de, madde 5/1/b/1 ve 5'teki “Bakanlar Kurulunun” ibaresi “Cumhurbaşkanının” olarak değiştirilmiştir.

²⁸⁷ “23 Temmuz 1923 tarihinde imzalanıp 340 sayılı Lozan Sulh Muahednamesinin Kabulüne Dair Kanunlar ile onaylanarak 23 Ağustos 1923 tarihinde yürürlüğe giren Lozan Sulh Muahednamesi (Lozan Antlaşması)”.

²⁸⁸ Anayasa Mahkemesi'nin E: 2007/38 (5580 sayılı kanun ile ilgili), K: 2010/76 sayılı kararı, 2007/38E, 2010/76K, KT: 03.06.2010, RGT: 30.10.2010, RGN: 27744.

taşınmaz mallar, kanunda belirtilen kişilere devredilebilecektir.” Bu kişiler; Bakanlık ya da eğitim vermek amacıyla TMK hükümlerine göre kurulmuş olan vakıflardır. Ülkemizde farklı okullar mevcuttur. Bunlar; *yabancı okullar* ve *azınlık okulları* olarak karşımıza çıkmaktadır. "*Yabancı okullar*" ifadesinden anlaşılması gereken; yabancı kişilere ait olan, Türk vatandaşı yahut Türk kuruluşu olmayan okullardır. "*Azınlık okulları*" ise; Türk vatandaşı olan ve Lozan Barış Antlaşması ile "azınlık statüsü" ile garanti altında olan ve ülkemizde mevcut cemaatlerin sahip olduğu okullardır. Azınlık okulları, Osmanlı İmparatorluğu döneminde yaşanmış olan siyasal ve sosyolojik değişimlerin bir sonucudur. Bu okullara ilk kez Lozan Barış Antlaşması'nın 40 ve 41. maddelerinde değinilmiştir. Yabancı okulların tanınması ise, Lozan Barış Antlaşması'nın akabinde, delegelerin karşılıklı olarak yollamış oldukları mektuplarla sağlanmıştır. Türkiye hükümetince, 30 Ekim 1914 tarihinden önce tanınmış olan yabancı sağlık kurumları, din kurumları, öğretim kurumları ve yardım kurumları tanınmıştır. Lozan Barış Antlaşması'nda adı geçmeyen ancak 1914'ten önce açılan diğer ülkelere ait okullara da Türkiye'de faaliyetlerini sürdürebilmeleri hakkı tanınmıştır. Mektupların yedi yıl olarak kabul edilen geçerlilik süreleri 13 Ağustos 1931 tarihi itibarıyla dolmuş olup Mukavelenamenin bağlayıcı hükümleri de ortadan kalkmıştır. Günümüzde bu okulların müstesna hakları saklı tutulmaya devam edilmektedir. Lozan Barış Antlaşması kapsamında geçerliliklerinin yedi yıl olduğu kabul edilen işbu mektuplar söz konusu sürenin dolmuş olması nedeniyle geçerliliklerini yitirmişlerdir. Bu nedenle özellikle söz konusu mektuplarının muhatabı olan ülkelerin sahip oldukları okullar bakımından mektupları gerekçe göstererek ayrıcalık tanınmasını gerektirecek bir durum söz konusu değildir. Bir anlığına işbu mektupların tanınması gerektiği düşünülse dahi bu mektuplardan ancak ve ancak Lozan Mektuplarına muhatap olan ülkeler faydalanabilecektir. Diğer yandan, Lozan Barış Antlaşması ile ve bu antlaşmadan sonra yapılan antlaşmalar ve yürürlüğe giren birçok yasal düzenlemede, yabancıların ülkemizde sınırlı aynı haklar ve taşınmaz mallar edinebilmeleri hususunda müteakabiliyet şartı öngörülmüştür. Bu haliyle istisnasız tüm yabancı uyruklu okullara, karşılıklılık şartı aranmaksızın, Bakanlar Kurulu'ndan izin almak suretiyle yeni arazi edinebilme, beş kata kadar kapasite arttırabilme gibi imkânlar tanınmış olmaktadır. Özetle, iptale konu kurallar, Anayasa'nın Başlangıç kısmına aykırı bir durumun ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Açıklanan nedenlerle, 08.02.2007 tarihli ve 5580 sayılı Özel Eğitim Kurumları Kanunu'nun 5/b/1 ve 5/b/5

bentlerinin, Anayasanın Başlangıç kısmına, 2'nci ve 11'inci maddelerine aykırı olduğu iddiasıyla iptalleri istenmiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından esasa ilişkin olarak yapılan inceleme sonucunda söz konusu hükümlerin Anayasa'ya aykırı olmadığı ve iptal isteminin reddi gerektiği yönünde 03.06.2010 tarihinde oybirliğiyle karar verilmiştir.

d. Mukabele-i Bilmisil Uygulanan Devlet Vatandaşları

1927 yılında Türkiye'de önemli bir Kanun yürürlüğe girmiştir. 1062 sayılı *“Hudûdları Dâhilinde Teb'amızın Emlâkına Vaz'-ı Yed Eden Devletlerin Türkiye'deki Teb'aları Emlâkına Karşı Mukâbele Bi'l-Misl Tedâbîri İttihâz Hakkında Kânûn”*²⁸⁹a göre; ülkelerinde Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen sınırlayan devletlere yaptırım uygulanması amaçlanmıştır.

Kanun'un birinci maddesinde; idari kararlar ya da olağanüstü veya istisnai kanunlarla Türkiye uyrukluların mülkiyet haklarını kısmi olarak ya da tamamen sınırlayan ülkelerin Türkiye'de bulunan vatandaşlarının mülkiyet hakları Cumhurbaşkanı²⁹⁰ kararıyla hükümet tarafından aynı şekilde karşılık vermek üzere kısmi olarak ya da tamamen sınırlandırılabilir. Söz konusu sınırlama, menkuller ve gayrimenkullerine uygulanabilir. Söz konusu sınırlamanın yapıldığı malların gelirleri ve gerektiğinde tasfiyelerinden doğan hasılatı, zarar gören Türk vatandaşlarına, belgelere istinaden ispatlayacakları zarar nispetinde, dağıtılır.

Kanuna göre, Cumhurbaşkanı²⁹¹ bir yönetmelik ile zarar gören vatandaşların dayanacakları belgelere ilişkin detaylar belirlenecektir. Çıkarılan bu yönetmelikle belgelerin şekil ve suret ve merci tanzimi tayin ve tespit olunacaktır.

Görüldüğü üzere, Kanun, Türk vatandaşlarına yabancı ülkelerde uygulanan bazı yaptırımlara ve kısıtlamalara karşı misilleme uygulama amacını taşımaktadır. Yabancı devletin, Türk vatandaşlarına uyguladığı kısıtlama ve yaptırımlardan

²⁸⁹ 1062 s.k. Kabul tarihi:28.05.1927, RGT: 15.06.1927 RGS: 608.

²⁹⁰ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 4'üncü maddesinde, bu fıkradaki “icra Vekilleri Heyeti” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

²⁹¹ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 4'üncü maddesinde, bu fıkradaki “icra Vekilleri Heyeti” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

dönmesi halinde Türkiye Cumhuriyeti de ilgili kısıtlama veya yasaklamayı kaldıracaktır. Tedbir amacıyla el konulan taşınmazların gelirlerinin veya tasfiyeleri halinde tasfiye bedellerinin, söz konusu yabancı devletlerin hukuksuz uygulaması nedeniyle zarar gören Türk vatandaşlarına, Cumhurbaşkanının belirleyeceği esaslar doğrultusunda ödeneceği düzenlenmiştir.

Mukabele-i bilmisil uygulamaları, Devletin siyasi nitelikteki uygulamalarıdır.²⁹² Bu uygulamalarla ilgili olarak, Danıştay, Hükümetin almış olduğu kararlar bakımından denetleme yapmayı görev noktasından reddetmiştir. Uygulamada da Danıştay, “*Mukabele-i Bilmisil Kanunu*” kapsamında mukabele-i bilmisil tedbiri uygulanmak suretiyle mallarına el konulan yabancıların açmış oldukları davaları görev yönünden reddetmiştir.²⁹³ Danıştay, 1934’te yürürlüğe konulan, “*Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkındaki 11 Numaralı Kararname*”²⁹⁴ uyarınca bir şirkete döviz izni verilmemesi şeklindeki mukabele-i bilmisil tedbiri uygulanması nedeniyle açılan davayı da görev yönünden reddetmiştir.²⁹⁵

Danıştay Dava Daireleri Kurulu ise, 1062 sayılı Kanun’unu Anayasa’ya aykırı olmadığı ve davaların yargı denetimi dışında tutulmaması gerektiği yönünde karar vermiştir.²⁹⁶ Danıştay Dava Daireleri Kurulu’nun 1968 karar tarihli bir davada özetle: “*Suriye’de gayrimenkulleri olan Türk vatandaşlarıyla ilgili olarak Suriye Zirai Reform Kanunu’nun uygulanmış olmasının neticesinde Suriye uyruklu kişilerin de Türkiye’de bulunan mallarına 1062 sayılı kanun kapsamında çıkarılan yönetmelik hükümlerince el konulmasında kanuna aykırılık teşkil eden bir husus görülmemiştir.*

²⁹² Ekşi, 2012,s.140; Cemil KAYA, “*Danıştay İçtihatlarında Hükümet Tasarrufu Teorisinden Devletin Hükümlerlik / Egemenlik Hakkı Teorisine*”, Dergi Park, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Sayı 7, 2016, s.639.

²⁹³ Şurayı Devlet 1. Daavi Dairesi, 29/2504, KT. 14.10.1931, T.C. Şurayı Devlet, **Kararlar Mecmuası**, Sayı:6, Birinci Kanun 1938 İstişari Kararlar, Ankara, 1938, s. 122. Danıştay söz konusu kararda; “...Sona eren Çarlık uyruklu ve beyaz Rus olduğunu belirten talep sahibinin malı hakkında gerçekleştiğini iddia ettiği durumun 1062 sayılı kanun kapsamında mukabele-i bilmisil nedeniyle yapıldığı anlaşılmış ve söz konusu işlemin; Devletin icraatı siyasetinden olup idari işlem sınırları dışında bulunması nedeniyle Şurayı devletçe incelenemeyeceğinden, istidanın (dilekçenin) reddine...” yönelik karar verilmiştir.

²⁹⁴ 2/1163 sayılı “*Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 11 Numaralı Kararname*”, RGT:03.09.1934 RGS:2793.

²⁹⁵ Şurayı Devlet 1. Daavi Dairesi, E. 1936/474, K. 1936/2077, KT. 24.09.1936, Kararlar Mecmuası, s. 126.; “...Danıştay, 1936 tarihli karara konu olan bir davada: “Devletçe yabancı devletler aleyhinde mukabele-i bilmisil tedbirlerini almak ve bunların uygulanma şekillerinin tayin edilmesi nedeniyle hükümetle bireyler arasında çıkan uyuşmazlıklar yukarıda yazılı tedbirler ve bunların uygulanma tarzları Devletin yüksek siyasetine istinat etmekte olması nedeniyle idari kaza mercilerince murakabe (denetim) mevzuu teşkil edemezler. Açıklanan nedenlerle verilmiş olan dilekçenin incelenme imkânı bulunmadığından reddine” yönelik karar vermiştir.

²⁹⁶ Ekşi, 2012,s.140.

Davacı tarafından, 1062 sayılı Kanun'un Anayasa'ya aykırılık teşkil ettiği iddia edilmiştir. Bu iddia ise; devletler hukukunun genel prensiplerinin mukabele-i bilmisil uygulamasına yer vermesi ve Anayasa'nın 13'üncü maddesinde belirtilen: "Bu kısımda gösterilen hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası kanuna uygun olarak kanunla sınırlanabilir." hükmü karşısında esasen varid değildir." şeklinde karar vermiştir.²⁹⁷

1062 sayılı Kanun'un kabulünden sonra Suriye, Arnavutluk²⁹⁸, Bulgaristan²⁹⁹ ve Yunanistan'a karşı 1062 sayılı kanuna istinaden mukabele-i bilmisil tedbiri uygulanmıştır. Suriye ile ilgili olarak 4 farklı Kararname çıkarılmıştır. Bu kararnameler ile Suriye uyruklu kişilerin ülkemizde bulunan mallarına takyitler konulmuştur. Son olarak 01.10.1966 gün ve 6/7104 sayılı kararname³⁰⁰ ile Suriye uyruklu kişilerin malları hakkında tedbir uygulanmıştır.³⁰¹

Suriye uyruklular, 1939 tarihinden bu yana Türkiye topraklarında taşınmaz mal edinmemektedirler. Suriye uyruklular, ancak Mahkemeden karar almak suretiyle miras intikal işlemlerini yapabilmektedirler. 1967 tarihinde 6/8890 sayılı³⁰² *"Suriye Uyruklu Özel ve Tüzel Kişilerin Hazinece Elkonulon Mallarının İdaresi Hakkında Yönetmelik"* çıkarılmıştır. Bu yönetmeliğe göre; Suriyelilere ait olan ve bu nedenle el konulan menkuller ve taşınmaz mallar ile her türlü hak ve menfaatlerin idaresinden meydana gelen tutar ve Maliye Bakanlığı tarafından mal sandıklarına devrine lüzum gösterilen paralar, mal sandıklarına kaydedilmektedirler. Kayıt esnasında söz konusu malları, *"Suriye uyruklu özel ve tüzel kişilere ait mallar"* olduğu belirtilerek adi emanetler defterinde açılan kısma kaydedilmektedir (m.35). 1996 yılından bu yana Suriyelilerin adlarına kayıtlı olan taşınmazların gelir ve yönetimi, Maliye Bakanlığı'na verilmiştir.³⁰³

²⁹⁷ Danıştay Dava Daireleri Kurul, 1967/52E. 1968/379K. KT: 03.05.1968.

²⁹⁸ 28.04.1961 tarih ve 5-1142 sayılı kararname.

²⁹⁹ 10.06.1954 tarih ve 4-3133 sayılı kararname.

³⁰⁰ 6/7104 sayılı *"Suriye Uyrukluların Mallarının Tespiti ve Bu Mallara El Konulması Hakkında Yönetmelik"*; 17.10.1966, 12428; Dışişleri Bakanlığınca hazırlanan *"Suriye Uyrukluların Mallarının Tesbiti ve Bu Mallara el Konulması Hakkında Yönetmelik"* in yürürlüğe konulması; adı geçen Bakanlığın 08.09.1966 tarihli ve 440.946/DV. 2/395 sayılı yazısı üzerine, Bakanlar Kurulunca 1.10.1966 tarihinde kararlaştırılmıştır.

³⁰¹ Bkz. sınırlamalar, tedbirler ve kararnameler hakkında detaylı bilgi için *Birinci Bölüm –III-E.*

³⁰² 6/8890 sayılı *"Suriye Uyruklu Özel ve Tüzel Kişilerin Hazinece El Konulan Mallarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin Yürürlüğe Konulması Hakkında Kararname"*, RGT:06.11.1967, RGS: 12743.

³⁰³ Ekşi, 2018, s.284vd.; Fendoğlu, 2008, s.112.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, 2012 tarihinde, 6302 sayılı Kanun değişikliği nedeniyle bir talimat yayınlamıştır.³⁰⁴ Bu talimata göre; Bakanlar Kurulu, hangi ülkelerin vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mallar ile sınırlı ayni haklar edinebileceğine ilişkin listeyi ilan edene kadar yabancılara gayrimenkul satışı askıya alınmıştır. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, bu talimatın hemen akabinde istisnai hükümlerin mevcut olduğu bir talimat daha yayınlamıştır. Bu talimatta KKTC vatandaşlarına, mavi/pembe kart sahiplerine, yabancı sermayeli şirketlere, Türk vatandaşlarına yapılan devir işlemleri ve miras intikalleri gibi konuları kapsayan bir istisna mevcuttur.³⁰⁵ Talimata göre; her ne kadar Bakanlar Kurulu Kararı çıkıncaya kadar yabancı ülke vatandaşı olan gerçek kişilerin ülkemizde sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallar edinmelerine ilişkin taleplerinin bekletilmesi bildirilmişse de bu kuralın dışında tutulacak ve Bakanlar Kurulu Kararının çıkması beklenmeksizin işlemleri devam ettirilecek kişiler mevcuttur. Bunlar;

- (1) KKTC vatandaşı gerçek kişiler
- (2) 5901 s. TVK madde 28 gereği Bakanlar Kurulu Kararıyla³⁰⁶ Türk vatandaşlığından çıkan ve kendilerine mavi (pembe) kart verilmiş olanlar
- (3) yabancı sermayeli şirketlerle ilgili talepler
- (4) Türk vatandaşlarına yapılan devir işlemleri'dir.

Bu durumların mevcudiyeti halinde eski uygulamada yapıldığı gibi BKK'yı beklemeye gerek olmaksızın taleplerin karşılanmasına devam edilmesi gerekmektedir. Ayrıca mirasın intikali işlemleri de karşılanacak fakat intikal eden miras hisselerin başkasına devredilmediği durumlarda ve yukarıda sayılan (4) istisna

³⁰⁴ Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Daire Başkanlığı'nın 350/638 sayılı ve 21.05.2012 tarihli Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi konulu talimatı mevcuttur. Buna göre: Tapu Kanunu'nda 2012 yılında değişiklik yapıldığı vurgulanmıştır. Bu değişikliğe göre; *“kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecek ülke uyruğundaki yabancı gerçek kişilerin ülkemizde sınırlı ayni haklar ya da taşınmaz mallar edinebilmelerine imkân tanınmıştır. Madde metninde belirtildiği üzere bu hususta Bakanlar Kurulu Kararı çıkana kadarki süreçte yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde sınırlı ayni haklar ya da taşınmaz mallar edinmek istemeleri halinde bu taleplerine ilişkin başvuruların alınacağı belirtilmiştir. Gerek işbu yeni başvurular ve gerekse daha önce başvurusu alınmış olan fakat henüz sonuçlandırılmamış olan başvurulara ilişkin herhangi bir işlem yapılmayarak işlemlerin bekletilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bakanlar Kurulu kararının çıkması ile söz konusu karar doğrultusunda taleplerin yeniden değerlendirileceği”* yönünde talimat verilmiştir.

³⁰⁵ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün daha sonra yayımladığı 350-353/676 sayılı talimat için bkz. Ekşi, 2012, s. 142,143.

³⁰⁶ “Talimatta her ne kadar *“Bakanlar Kurulu Kararı”* denilmişse de vatandaşlıktan çıkma kararı İçişleri Bakanlığınca verildiğinden talimatta geçen Bakanlar Kurulu ifadesi, *“İçişleri Bakanlığı”* olarak kabul edilmelidir.” Bkz. Ekşi, 2012, s.143.

dışında, bu konuda çıkacak Bakanlar Kurulu Kararına göre tapu kütüğü beyanlar hanesine yeniden değerlendirme yapılacağı hususunda belirtme yapılacaktır. Bakanlar Kurulunca verilen karar sonucunda miras yolu ile intikal eden hissenin ilgili ülke vatandaşı tarafından edinimine izin verilmemesi halinde ise intikal eden payın tasfiyesi için Mal Müdürlüğü'ne bildirimde bulunulacaktır. Pay sahibinin ülke uyruğunun edinim listesinde yer alması halinde ise yapılan belirtmenin terkin edileceği düzenleme altına alınmıştır.³⁰⁷

Talimata göre;

- KKTC vatandaşı gerçek kişiler
- 5901 s. TVK madde 28 gereği İçişleri Bakanlığı'ndan alınan izin akabinde Türk vatandaşlığından çıkan ve 5203 s.k. kapsamında tanınan hakları kullanabilmeleri için kendilerine belge (mavi/pembe kart) verilenler

Türk vatandaşları ile eşit muamele gören kişiler olarak kabul edildiklerinden ilgili talimata göre bu kişilerin devir işlemleri Bakanlar Kurulu Kararı beklenmeksizin yapılacaktır.

- Yabancı sermayeli şirketlere ilişkin talepler

Yabancı sermayeyle Türkiye'de kurulacak şirketlerin gayrimenkul edinimleri ile ilgili olarak 6302 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu madde 36 ve bu maddeye ilişkin yönetmelik ile belirleme yapılacaktır.

- Türk vatandaşlarına yapılan devir işlemleri

Bakanlar Kurulu Kararı beklenmeksizin yapılacak olan işlemler arasında sayılmıştır.

- Mirasın intikali işlemleri

Bakanlar Kurulu Kararı beklenmeksizin yapılacak işlemlerdendir. Talimata göre miras yolu ile intikal eden hisselerin devir işlemi yapılacak ancak tapuya “yeniden değerlendirme yapılacağı” şerhi işlenecektir. Ancak bu işlemlerin devam eden sürecinde ikili bir ayırım yapılmıştır. Bu ayrıma göre; Bakanlar Kurulu Kararı ile düzenlenen listede ilgili ülke vatandaşlarına intikal izni verilmemiş olması halinde

³⁰⁷ Ekşi, 2012, s.142,143.

Mal Müdürlüğü'ne bildirimde bulunulacaktır. Keza Tapu Kanunu 35/son maddesinde; 35. maddenin birinci fıkrasındaki sınırlamalar dışında kalan miras intikalleri bakımından Maliye Bakanlığınca tasfiye hususunda malike 1 yıllık süre verileceği, bu sürede taşınmazın tasfiye edilmemesi halinde Maliye Bakanlığı'nın resen tasfiye işlemlerinin yapılarak tasfiye sonucu elde edilen bedelin hak sahibine vereceği düzenlenmiştir. Diğer durumda ise Bakanlar Kurulu Kararı ile düzenlenen listede ilgili ülke vatandaşlarına intikal izni verilmiş olması halinde tapuya kaydı konulan şerh terkin edilecektir.

2012 yılında çıkarılan bu talimatta her ne kadar Bakanlar Kurulu'na yetki verildiğini yazılmış olsa da 2018 tarihinde 698 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Tapu Kanunu madde 35/1 ve 3'üncü fıkralarında Bakanlar Kurulu'na verilen belirleme yetkilerinin Cumhurbaşkanına ait olacağı yönünde değişiklik yapılmıştır.

3. Yabancıların Miras Yoluyla Taşınmaz Mal Edinmeleri

a. Yabancıların Miras Edinimlerinde Tarihsel Süreç

Osmanlı Hukuku'na göre, müstemenlerin (yabancıların) Osmanlı topraklarında satın alma, rehin veyahut miras intikali yoluyla gayrimenkul edinimleri mümkün değildi. Osmanlı Devleti'nde yabancıların gayrimenkul edinebilmeleri, 7 Safer Kararnamesi ile söz konusu olmuştur. Fakat Osmanlı Devleti vatandaşı olup da vatandaşlıktan ayrılan kişilerin Osmanlı topraklarında gayrimenkul edinimleri yasaklanmıştı.

Osmanlı Devleti'nde *dini farklılıklar* miras engeli olarak kabul edilmekteydi.³⁰⁸ Müstemen birinin mirasının bir Müslümana kalması mümkün değildi. Aynı şekilde Müslüman birinin mirasının da bir müstemene kalması söz konusu olamazdı. Bunun gibi *vatandaşlık hususundaki farklılıklar* da miras engeli olarak kabul ediliyordu. Bu nedenle müstemen birinin mirasının, Müslüman ya da zimmi birine kalması da mümkün değildi.³⁰⁹

³⁰⁸ Doğan, 2018 s.241.

³⁰⁹ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.39.

Arazi Kanunnamesinin 110. maddesine göre, Osmanlı vatandaşı olan birinin vefatı halinde mirasının yabancı uyruklu çocuklarına ya da yabancı uyruklu üst soyuna geçmesi mümkün değildi. Ayrıca yeni çıkan bir kararnamenin geçmişe yürümeme prensibi nedeniyle öncesindeki işlemleri kapsamayacağı da kesin bir kuraldı. Bu bağlamda Safer Kanunnamesi ile yabancıların gayrimenkul edinebileceklerine ilişkin madde, kararnameyi imzalayan devletin imzaladığı tarihten itibaren geçerli olacaktı. Sonuç olarak vefat eden kadın (eş), kocasının tabi olduğu devletin kararnameyi imzalamış olduğu tarihten önce vefat etmiş ise kadının yabancı ülke vatandaşı mirasçıları bu mirasa hak kazanamayacaklardı.³¹⁰

1924 tarihli Köy Kanunu³¹¹ ile önemli bir düzenleme yapılmıştır. Kanunun 87. maddesinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde gayrimenkul edinmeleri yasaklanmıştır. Lozan Barış Antlaşması kapsamında çıkarılan bir kararname ile antlaşmaya taraf olan ülkeler bu yasak kapsamı dışında bırakılmışlardır. Köy Kanunu ile köylerde gayrimenkul edinimleri yasaklanan yabancı gerçek ve tüzel kişilere miras kalması durumunda ne olacağı hususunun aydınlatılması amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce bazı tamimler yayınlanmış ve bu hallerde mirasın ilgisine intikal ettirileceği akabinde ise tasfiye sürecinin başlatılacağı belirtilmiştir.³¹²

1934 tarihli Tapu Kanunu madde 35'e göre³¹³ yabancı gerçek kişiler, kanuni sınırlama getiren hükümlere uygun olmak ve müteakabiliyet koşuluyla Türkiye'de taşınmaz mal ve miras edinebileceklerdi. Kanun'un 36. maddesine göre; yabancı gerçek kişilerin, herhangi bir köye bağlı olmayan müstakil çiftlikleri ve köy sınırlarının dışında kalmakta olan arazilerin otuz hektardan fazlasını edinebilmeleri hükümetin³¹⁴ iznine tabi tutulmuştur. Kanuni mirasçılar ise, bu sınırlamanın dışında tutulmuştur. Aynı şekilde bahsedilen çiftlik ve 30 hektardan fazla olan arazinin vasiyet veya ilgili mirasçı sıfatı ile yabancı gerçek kişiler tarafından edinilebilmesi, hükümetin iznine bağlı tutulmuştur. İznin verilmemesi halinde ise çiftlik ve fazla miktarda kalan arazinin tasfiye suretiyle bedele çevrileceği düzenlenmiştir.

³¹⁰ Tanrıvermiş / Doğan / Akipek Öcal ve diğerleri, 2013, s.15.

³¹¹ 18.3.1924 kabul tarihli 442 sayılı Köy Kanunu.

³¹² Çelikel / Gelgel, 2018, s.349.

³¹³ 2644 s.k. Madde 35: "*Tahdidi mutazammın kanunî hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartile yabancı hakikî şahıslar Türkiyede gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.*"

³¹⁴ Bakanlar Kurulu izni, bkz. Ekşi, 2006, s.302.

4916 sayılı 3 Temmuz 2003 kabul tarihli, Kanun'un³¹⁵ 38. maddesi ile Tapu Kanunu'nun 36. maddesi ile Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu nedenle yabancı kişilerin köylerde taşınmaz mal edinimleri bakımından 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde sayılan şartlar aranacaktır. Miras yoluyla kazanım bakımından da 35. madde şartlarını sağlayan yabancılar taşınmaza malik olabilecekken şartları sağlamayan yabancılara, taşınmazın intikal ettirilmesinin hemen ardından tasfiye süreci başlatılacaktır.

5444 sayılı Kanun ile değişikliğe uğrayan Tapu Kanunu madde 35'in beşinci fıkrasında kanuni miras yolu ile intikale ilişkin özel bir düzenleme söz konusu olmuştur. Düzenleme kapsamında; yabancı uyruklu kişilerin tabiiyetinde oldukları devlet ile Türkiye Cumhuriyeti arasında karşılıklılık ilkesinin geçerli olması halinde kanuni mirasçılara intikal eden taşınmazlar bakımından maddenin birinci fıkrasındaki kayıt ve sınırlamaların³¹⁶ uygulanmayacağı düzenlenme altına alınmıştır. Fakat intikal işleminin, ölüme bağlı tasarruf yoluyla yapılmış olduğu hallerde 35'inci maddedeki kayıt ve sınırlamaların ise uygulanacağı belirtilmiştir. Ölüme bağlı tasarruf (iradi mirasçılık) yoluyla yapılması amaçlanan intikaller bakımından 35. maddenin birinci fıkrasında sayılan tüm şartların sağlanması beklenmiştir. Ayrıca kanuni miras bakımından, Türkiye ile aralarında mütekabiliyet uygulaması olmayan ülkelerin vatandaşlarına kalan kanuni mirasları, önce bu ülke vatandaşlarına intikal ettirilecek daha sonra ise bu mallarla ilgili olarak Kanunda belirtilmiş olan usulde tasfiye süreci başlatılacaktır.

Tapu Kanunu'nda yapılan 2644 sayılı ve 2012 tarihli değişiklikten sonra yıllarca uygulanmış olan *karşılıklılık ilkesi* kanun metninden çıkarılmıştır.

³¹⁵ RGT: 19/7/2003 RGS: 25173, Düstur : Tertip : 5 Cilt : 42.

³¹⁶ Birinci fıkradaki kayıt ve sınırlamalar; "(1) Yabancı uyruklu gerçek kişi olmak, (2) karşılıklılık, (3) kanuni sınırlamalara uymak, (4) Türkiye'de mesken ya da işyeri olarak kullanmak, (5) mevzii ya da uygulama imar planlarında bu amaçlarla ayrılmış ve tescil edilmiş taşınmaz olması, (6) ülke genelinde, kişi başı, yüzölçümü toplamı olarak iki buçuk hektarı geçmemektir."

b. Tapu Kanunu’nda yapılan 2012 Tarihli Değişiklik Sonrası Yabancıların Miras Edinimleri

2012 tarihli 6302 sayılı kanunla yapılan değişiklik sonrası 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde mevcut miras hakkına ilişkin düzenleme, tüm yabancı gerçek kişilere ayırım yapmaksızın miras hakkını tanımaktadır.

Anayasamızda istisna gösterilmeksizin herkesin miras ve mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Ayrıca bu haklara ilişkin bir sınırlandırma yapılmak istenirse bunun ancak kanunla ve kamusal bir yarar amacı taşıması şartıyla mümkün olacağı düzenleme altına alınmıştır.³¹⁷ Anayasa’nın 16’ncı maddesine göre, temel hak ve özgürlükler, yabancılar için ancak uluslararası hukuka uygun olmak kaydıyla kanun ile sınırlandırılabilirler. Bu sınırlamalar, keyfiyete dönüşür nitelikte ya da devletten devlete değişir bir öngörülemezlik şeklinde olmamalıdır.³¹⁸ Sonuç olarak; Anayasa’nın 35. maddesiyle, yabancıların mülkiyet haklarının yanı sıra miras hakları da güvence altına alınmıştır.

Anayasa’nın sağladığı güvencenin kapsamı dışında bırakılan kanuni düzenlemeler de mevcuttur. Buna göre askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinde yabancıların gayrimenkul edinimleri yasaklanmıştır. Dolayısıyla miras intikal işlemleri yapıldıktan hemen sonra bu gayrimenkullerin tasfiye edilmeleri söz konusu olmaktadır. Aynı şekilde Mukabele-i Bilmisil Kanunu kapsamında çıkarılacak yasal düzenlemelerle de yabancıların gayrimenkul edinme haklarının kısıtlanması ya da yasaklanması mümkündür. Bu kapsamda ülkemizde çıkarılan Mukabele-i Bilmisil Kanunları kapsamında bugüne kadar; Suriye, Yunanistan, Yugoslavya, Mısır gibi bazı devletlerin vatandaşlarına yasak ve sınırlamalar getirilmiştir.³¹⁹

Tapu Kanunu’nun 6302 sayılı Kanunla yeniden düzenlenen 35. maddesinin son fıkrasına göre; 35. maddenin ilk fıkrasındaki sınırlamalar haricinde miras yoluyla edinilmiş olan sınırlı ayni haklar ve taşınmazlarla ilgili olarak Maliye Bakanlığı

³¹⁷ Anayasa madde 16, 35, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’ne Ek-1 nolu Protokol madde 1 ve İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi madde 29.

³¹⁸ Sakmar, 2006, s.33.

³¹⁹ Çelikel / Gelgel, 2018, s.350.

tarafından tasfiye amacıyla malike bir yılı geçmeyecek şekilde süre verilecektir. Bu süre içerisinde malik tarafından tasfiye edilmeyen taşınmaz ve sınırlı ayni haklar tasfiye edilecek ve bedele çevrilecektir. Sonrasında bu bedel hak sahibi olan kişilere ödenecektir (m.35/6).

Görüldüğü üzere, yabancılara intikal edecek taşınmaz ve sınırlı haklar bakımından Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesinin birinci fıkrasında bir sınırlama mevcuttur. Buna göre yabancıların miras yolu ile sınırlı ayni hakları ve taşınmaz malları iktisap edebilmeleri için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir. Bunlar;

- Kanunlardaki sınırlamalara uymak
- *“Uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde”* Cumhurbaşkanınca³²⁰ belirlenen ülkelerin vatandaşı olmak
- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinmiş oldukları taşınmaz mallar ile bağımsız ve sürekli nitelikte olan sınırlı ayni hakların toplam alanı, ilçe yüz ölçümünün esas mülkiyete konu olan alanının yüzde onunu ve ülke genelinde kişi başı azami otuz hektarı geçmemek

şartlarının gerçekleşmesidir. Bu şartlara göre; kanuni sınırlamalara uymayan, örneğin *birinci derece askeri yasak bölge* içerisinde bulunan bir taşınmazın malikine, taşınmazı tasfiye etmek üzere Maliye Bakanlığınca bir yıllık süre verilecek; bu süre içerisinde taşınmaz malların tasfiye edilmemesi durumunda, taşınmaz mallar Maliye Bakanlığınca resen tasfiye edilecek ve bedele çevrilecektir. Sonrasında bu bedel hak sahibi olan kişilere ödenecektir.

Keza, bir başka örnekte; taşınmaz devralmak isteyen yabancıların edineceği taşınmaz mallar ile bağımsız ve sürekli nitelikte olan sınırlı ayni hak toplam alanlarının, ülkenin genelinde kişi başı 30 hektarlık miktarı geçmesi halinde yine Maliye Bakanlığınca hak sahibine bir yıllık süre verilecektir. Bu bir yıllık süre içerisinde taşınmazın tasfiye edilmemesi halinde ise taşınmaz Maliye Bakanlığınca resen tasfiye edilecek ve bedele çevrilecektir. Sonrasında bu bedel hak sahibi olan kişilere ödenecektir.

³²⁰ 02.07.2018 tarihli ve 698 s. KHK madde 9'a göre; ilgili fıkradaki “Bakanlar Kurulu” ifadeleri “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

Bu bakımdan yabancı uyrukluların sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallar edinmelerinde miras ile satın alma işlemi arasında bir fark bulunmamaktadır. Kanun, miras yolu ile kazanım konusunda kanuni mirasçılık veya ölüme bağlı tasarrufa dayanan (iradi) mirasçılık arasında da bir ayırım yapmamıştır.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu 35. maddenin 6. fıkrasında: “...*bu maddenin birinci fıkrasında sayılan sınırlamalar dışında miras yolu ile edinilen sınırlı ayni haklar ve taşınmazlar, Maliye Bakanlığı tarafından verilecek bir yılı geçmeyen sürede malik olan kişi tarafından tasfiye edilmemesi halinde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir*” denilmekle, tasfiye sürecinden bahsedilmiş olmasına karşın *intikal* işleminden bahsedilmemiştir. Diğer bir ifade ile taşınmazın önce mirasçıya *intikal* ettirileceği daha sonra 35. maddenin birinci fıkrasındaki sınırlamaların dışında kalan bir durum var ise tasfiye edileceğine ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. Bu hususta Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 06.08.2012 tarihli genelgesi,³²¹ açık bir şekilde 35. maddenin birinci fıkrasındaki şartları taşımayan miras yoluyla *intikallerde*, öncelikle *intikal* işleminin gerçekleştirileceği ve daha sonra tasfiye sürecinin işletileceği belirtilmiştir.³²² Yargıtay³²³, konuya uygulanabilecek şekilde bir karar tesis etmiştir. Buna göre: “...*miras bırakanın ölümü ile mirasçı olarak atanan kişiler tereke üzerinde kendiliğinden ve doğrudan bir ayni hak kazanmaktadırlar. Bu nedenle, atanmış mirasçıya, miras bırakan tarafından intikal eden ayni hakların tapuya tescil edilmesi için bir mahkeme hükmüne ya da vasiyetnamenin yerine getirilmesi davası açılmasına ihtiyaç bulunmamaktadır. Atanmış mirasçıya TMK m.598/2 kapsamında verilecek olan “mirasçılık belgesi” yeterli kabul edilmektedir. Ayrıca bir resmi senet düzenlenmesine gerek olmaksızın, sadece bu nitelikte olan bir belgeyle ayni hakların atanmış mirasçı adına tapuda tescil edilmesi mümkündür (Tapu Sicili Tüzüğü m.21/a). Yargıtay, açıklanan bu nedenlerle davacının Sulh Hukuk Mahkemesi’nden TMK m.598/2 kapsamında veraset ilamı alarak aynı sonuca ulaşabileceğini...*” hüküm altına almıştır. Tapu Kanunu 35. maddesinin altıncı fıkrasında *intikal*

³²¹ 2012/12 sayı 1734 nolu Genelge, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, “*Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi*” konulu 06.08.2012 tarih ve B.09.1.TKG.0.16.00.01.350-353/846 sayılı yazısı.

³²² “*Bakanlar Kurulu tarafından Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri hususunda izin verilmiş olan ülke vatandaşları haricindeki gerçek şahısların kanuni miras yolu ile edinilecek taşınmaz mallara ilişkin intikaller yapılacaktır. İntikal işleminin ardından taşınmaz malların devrinin yapılmadığı hallerde bu payın tasfiyesi amacıyla ilgili Defterdarlık/Mal Müdürlüğüne bildirimde bulunulacaktır*” yönünde genelge.

³²³ T.C Yargıtay 3.HD. 2010/ 12478E. 2010 / 19947K. KT: 06.12.2010.

işleminin gerçekleştirilmesinden sonra tasfiye sürecinin başlatılacağına açıkça belirtilmesi gerekirdi. Mahkemelerin, Tapu Kanunu'nun birinci fıkrasının söz konusu olduğu hallerde mevcut kanun hükmü karşısında nasıl veraset ilamı verecekleri uygulamada sorunlar yaşanmasına neden olabilecek bir eksikliktir.³²⁴

Miras yolu ile kazanımın düzenlendiği altıncı fıkra, Tapu Kanunu 35/1'e atıf yapılmış iken madde 35/3'e atıf yapılmamıştır. Bu durumda "Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlarda yabancı uyruklu gerçek kişiler ile tüzel kişiliğe sahip yabancı ticari şirketlerin (*kendi ülke yasalarına göre o ülkede kurulan şirketlerin*) sınırlı aynı haklar ve taşınmaz mallar edinebilmelerine sınırlama getirebilecektir. Bu sınırlamalar; *"kişi, ülke, sayı, süre, coğrafi bölge, oran, nitelik, tür, miktar ve yüz ölçümü olarak belirlenebilmesi, sınırlandırabilmesi, tamamen veya kısmen yasaklayabilmesi yahut durdurabilmesi"* hükmü miras yoluyla intikaller bakımından uygulama alanı bulmayacaktır. Cumhurbaşkanının, kişi, ülke, sayı, süre, coğrafi bölge, oran, nitelik, tür, miktar ve yüz ölçümü olarak yaptığı bir sınırlama nedeniyle yabancı kişiler ilgili taşınmazı satın alma işlemi yapmaktan yasaklı iken bu taşınmazın miras yolu ile kazanımı mümkün olabilecektir. Cumhurbaşkanınca, söz konusu yasal düzenleme nedeniyle, miras yoluyla intikaller bakımından sınırlama, kısmen ya da tamamen durdurma veya yasaklama getirilemeyecektir.³²⁵

1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu'nun birinci maddesi ile Cumhurbaşkanına³²⁶ karşı tedbir olmak üzere, yabancı uyrukluların mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen sınırlama yetkisi vermiştir. Bu kapsamda Türk vatandaşlarının miras hakkını kısıtlayan veya engelleyen ülke vatandaşlarının da karşı işlem uygulanmak suretiyle Türkiye'de miras haklarının kısmen veya tamamen sınırlandırılması mümkündür. Bu durumda Cumhurbaşkanı, 2644 sayılı kanunun 35/3 fıkrası gereğince kullanamadığı sınırlama, durdurma veya yasaklama yetkisini; 1062 sayılı kanunun uygulama alanı bulduğu hallerde kullanabilecektir.

Ekşi (2012), Tapu Kanunu 35. maddesinin 6. fıkrasında sadece maddenin birinci fıkrasındaki sınırlamalara atıf yapılırken maddenin üçüncü fıkrasındaki

³²⁴ Eksi, 2012, s.144,145.

³²⁵ Eksi, 2012, s.144,145.

³²⁶ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 4'üncü maddesinde, bu fıkradaki "*icra Vekilleri Heyeti*" ibaresi "*Cumhurbaşkanı*" olarak değiştirilmiştir.

sınırlamalara atıf yapılmamasının isabetli olmadığı görüşündedir. Bu görüşe göre birinci fıkranın yanı sıra üçüncü fıkra da atıf yapılması gerekmektedir. Cumhurbaşkanı, 1062 sayılı Kanun uyarınca uygulanacak bir tedbir olmasa dahi, Tapu Kanunu madde 35/3 kapsamında da belirli bir miktar ve sayıyı aşan yaylalar, meralar ve tarım arazilerine ilişkin miras intikal taleplerinde satın alma durumlarında uygulanan sınırlamaları getirebilmelidir. Bu görüşe göre üçüncü fıkradaki kısıtlamaların mevcudiyeti halinde, intikale konu taşınmaz mallar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığı'nın vereceği bir yılı geçmeyecek bir süre içinde malik olan kişilerce tasfiye edilmez ise tasfiye edilerek bedele çevrilmelidir. Sonrasında elde edilen bedelin hak sahiplerine ödenmesi gerekmektedir. Biz de bu görüşe katılmaktayız. Zira Cumhurbaşkanınca, yabancıların sınırlı ayni hakları ve taşınmaz malları edinmeleri; kişi, ülke, sayı, süre, coğrafi bölgeye göre, oran, nitelik, tür, miktar ve yüz ölçümü olarak belirlenebilir, sınırlandırılabilir, kısmen veya tamamen veya kısmen yasaklanabilir veya durdurulabilir. Cumhurbaşkanı elbette bu sınırlayıcı işlemleri yaparken ülke menfaatlerini gözetecektir. Tapu Kanunu'nda miras intikalleri bakımından sayılan bu sınırlayıcı hükme ilişkin bir atıf bulunmamasını, kanunda bir boşluk bir açıklık olarak yorumlamaktayız. Ülke menfaatleri de gözetilerek getirilen bu sınırlama ve yasaklar ise kanunda konuya ilişkin açıklık bulunması nedeniyle dolanılmaya müsait hale gelmektedir. Bu halde ise, Cumhurbaşkanının taşınmaz iktisabını sakıncalı görerek taşınmaz ve sınırlı ayni hak iktisabını sınırladığı ya da yasakladığı bir durumda bu yasak aşılarak ülke menfaatlerinin zedelendiği durumların ortaya çıkması söz konusu olabilecektir. Açıklanan nedenlerle 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin altıncı fıkrasına, birinci fıkradaki sınırlamaların yanı sıra üçüncü fıkradaki sınırlamalar da dâhil edilmelidir.

II. Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri

A. Genel Olarak

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin uygulanmasında, “*yabancı tüzel kişiliğe sahip şirketler*” ile “*yabancı sermaye ile Türkiye’de kurulan şirketler*” arasında bir ayrım söz konusudur.³²⁷ Madde 35 kapsamında “*yabancı tüzel kişiliğe sahip şirketlerden*” bahsedilmektedir. “*Yabancı sermaye ile Türkiye’de kurulan şirketler*” bakımından Tapu Kanunu’nun 36. maddesinde özel düzenleme mevcuttur.

Yabancı tüzel kişilerin, ülkemizde taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmelerine ilk defa 2003 tarihli 4916 sayılı Kanun ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesi ile imkân tanınmıştır. Bu değişiklik; yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, “karşılıklılık” esasına ve “*kanuni sınırlamalara*” uygun olmak şartıyla ülkemizde gayrimenkul edinebileceklerdir. Madde metninde, karşılıklılık ilkesi somutlaştırılmaya çalışılmıştır. Buna göre; Türkiye’de taşınmaz edinmek isteyen yabancı tüzel ya da gerçek kişinin uyruğunda bulunduğu devlet, Türk uyruklu gerçek ve tüzel kişilere o ülkede hangi hakları tanımaktaysa bu kişilere de aynı haklar tanınacaktır. 4916 sayılı yasa ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda yapılan bu değişiklik Anayasa Mahkemesi’nce 2005 yılında iptal edilmiştir.³²⁸

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesi, 5444 sayılı “*Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*” ile yeniden düzenlenmiştir.³²⁹ Buna göre; tüzel kişiliğe sahip yabancı uyruklu ticaret şirketlerinin³³⁰ Türkiye topraklarında sınırlı aynî hak ve taşınmaz edinebilmeleri, “*ancak özel kanunlarda bu hususta düzenleme yapılması*” şartıyla mümkün kılınmıştır. Bahsedilen tüzel kişiler lehine Türkiye’de taşınmaz rehni tesisinde ise Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan kayıt ve sınırlamaların aranmayacağı düzenlenmiştir. 5444 sayılı yasa ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesine ilişkin düzenlemenin bazı

³²⁷ Çiçekli, 2016, s.161.

³²⁸ 2003/70 E. 2005/14 Karar, RGT: 26.04.2005, RGS: 25797.

³²⁹ Kabul Tarihi: 29.12.2005, RGT:07.01.2006 RGS:26046.

³³⁰ Tapu Kanunu’nun bahsettiği yabancı uyruklu ticaret şirketleri; yabancı ülkenin kanunlarına göre o yabancı ülkede kurulmuş olan ve tüzel kişiliğe sahip olan ticaret şirketleridir.

maddeleri, “*ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kurallar içermesi gerektiği, iptali istenen kuralın ise yeterli açıklık ve belirlilikten uzak olması*” gerekçeleriyle, Anayasa'nın 2. ve 7. maddelerine aykırı bulunarak Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.³³¹

2008 yılında, 5782 sayılı Kanun³³² ile Tapu Kanunu madde 35'in yedi ve sekizinci fıkraları değiştirilmiştir. Ayrıca, Kanun'un 36. maddesi yeniden düzenlenmiş ve Kanun'a geçici üçüncü madde eklenmiştir. Söz konusu değişikliğe konu Tapu Kanunu madde 36 ile yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilmeleri mümkün hale getirilmiştir.

5782 sayılı Kanunla değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun Geçici 3. maddesinin birinci fıkrasında taşınmaz edinimine ilişkin bazı usullerden bahsedilmiştir. Buna göre; ilgili kurum ve kuruluşların, yabancı ülkede o ülkenin yasal kuralları çerçevesinde kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallar edinmelerinin mümkün olmadığı alanların yüzölçümelerini ve valiliklerin bu fıkra da belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümelerini komisyona bildirecekleri düzenlenmiştir. 5782 sayılı yasa ile yapılan değişikliklerin iptali istenmiş ancak Anayasa Mahkemesi sadece Geçici 3. maddenin ikinci fıkrasını, Anayasa'nın 2. maddesine aykırılık nedeniyle iptal etmiştir.³³³

6302 sayılı Kanun³³⁴ ile Tapu Kanunu madde 35 ve 36'da değişiklik yapılmış olsa da karşılıklılık ilkesi haricinde kanunun tüzel kişilere ait hükümlerin genel olarak muhafaza edildiği söylenebilir. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin ikinci fıkrasına göre; tüzel kişiliğe sahip yabancı uyruklu ticaret şirketlerinin³³⁵ ülkemizde sınırlı aynî hak ve taşınmaz edinebilmeleri, “*ancak özel kanunlarda bu hususta*

³³¹ E.No:2006/35, 2007/48 Karar, RGT: 06.01.2008 RGS: 26758.

³³² 5287 sayılı “*Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*”, RGT:15.07.2008 RGS:26937.

³³³ 2008/79E., 2011/74 K., RGT: 23.07.2011 Sayı: 28003.

³³⁴ 6302 sayılı “*Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun*”, KT:03.05.2012, RG 18 Mayıs 2012 RGS: 28296.

³³⁵ Tapu Kanunu'nun bahsettiği yabancı uyruklu ticaret şirketleri; yabancı ülkenin kanunlarına göre o yabancı ülkede kurulmuş olan ve tüzel kişiliğe sahip olan ticaret şirketleridir.

düzenleme yapılması” şartıyla mümkün kılınmıştır. Maddede belirtilen ticaret şirketleri dışındakilerin lehlerine sınırlı ayni hak tesis etmeleri ve taşınmaz edinmeleri mümkün değildir. Bu yabancı uyruklu şirketler lehine taşınmaz rehni tesisinde 35’inci maddede sayılan sınırlamalar uygulanmayacaktır. Bu durumda;

- *Yabancı ülkede o ülke kanunları çerçevesinde kurulmuş olma,*
- *Tüzel kişiliğe sahip olma,*
- *Ticaret şirketi olma*

şartlarının taşınması halinde *ancak özel yasa hükümleri* çerçevesinde sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallar edinme hakkı tanınmıştır. Kanun metninden anlaşıldığı üzere bu kişilere doğrudan taşınmaz edinme imkânı tanınmamıştır. *Sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallar* edinilebilme imkânı özel kanunlarda düzenleme bulunması şartına bağlanmıştır. Bu kapsamda iç hukukumuzda; Bankacılık Kanunu, Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımları Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu, Maden Kanunu, Petrol Kanunu, Petrol Piyasası Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu gibi özel kanuni düzenlemelerde yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin hükümler bulunmaktadır.³³⁶

Diğer sınırlı ayni hak edinimlerinden farklı olarak *taşınmaz rehni kurulması* bakımından Tapu Kanunu madde 35’teki sınırlamaların uygulanmayacağı belirtilmiştir. Bu durumda, ipotek tesis edilmesi bakımından bir Türk şirketi ile yabancı şirket arasında herhangi bir ayırım bulunmamaktadır. İpotek tesis edecek kişinin; gerçek veya tüzel kişi, Türk veya yabancı olup olmadığına bakılmaksızın ipotek tesis edilebilecektir. İpotek tesis edilecek taşınmazın borçluya veyahut üçüncü bir şahsa ait olmasının bir önemi olmadığı gibi taşınmazın bir vatandaşa yahut yabancıya ait olmasının da bir önemi bulunmamaktadır. Kısacası *taşınmaz rehni* bakımından kanunda bir istisna mevcut olup herhangi bir sınırlama olmaksızın herkesin Türkiye’de bulunan taşınmazlar üzerinde taşınmaz rehni kurması mümkündür.³³⁷

³³⁶ Ekşi, 2018, s.286,287.

³³⁷ Ekşi, 2018, s.287.

Tüzel kişiliğe sahip yabancı uyruklu ticaret şirketlerinin³³⁸ *sınırlı ayni hak ve taşınmaz mal* edinmelerinin, Cumhurbaşkanı tarafından; “*ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirlenebilmesi, sınırlandırılabilmesi, tamamen veya kısmen durdurulabilmesi veya yasaklanabilmesi*” mümkündür (m.35/3).

6302 sayılı Kanun ile yapılmış olan değişiklik sonucunda ilk defa yapısız taşınmazlara özel bir düzenleme yapılmıştır.³³⁹ Bu düzenlemeye göre; yabancı ülkede o ülkenin kanunlarına göre kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin yapısız taşınmaz edinmeleri de bazı şartlar altında mümkün kılınmıştır. Buna göre satın alınmış olan yapısız taşınmazlarda bir proje geliştirilmeli ve bu proje, iki sene içerisinde ilgili Bakanlığa onay alınmak üzere sunulmalıdır. Yapısız taşınmaz ediniminde böyle bir zorunluluk getirilmiştir. Projenin başlama ve bitiş süreleri ilgili Bakanlıkça onaylanacaktır. Onaylanan proje, taşınmazın bulunduğu yer tapu müdürlüğünde mevcut tapu kütüğünün beyanlar hanesinde kayıt altına alınır. Projenin süresi içerisinde gerçekleştirilmesi ile ilgili takip ve denetimi yapmak ilgili Bakanlığın yükümlülüğüdür (m.35/4).

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde, belirli durumlarda edinilen sınırlı ayni hak ve taşınmazların tasfiye edileceği belirtilmiştir. Bunlar;

- Belirlenen hükümlere aykırı biçimde edinilmiş olan,
- Edinilme amacına aykırı olacak şekilde kullanılan,
- İdare ya da ilgili Bakanlık tarafından belirlenen süre içerisinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan ya da verilen süre içerisinde projesi gerçekleştirilmeyen,
- Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin birinci fıkrasında sayılan sınırlamalar haricinde miras yoluyla edinilmiş olan

sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallardır. Sayılan bu sınırlı ayni hak ve taşınmazlarla ilgili olarak Maliye Bakanlığı tarafından tasfiye amacıyla malike bir yılı geçmeyecek şekilde süre verilecektir. Bu süre içerisinde malik tarafından tasfiye

³³⁸ Yabancı ülkenin kanunlarına göre o yabancı ülkede kurulmuş olan ve tüzel kişiliğe sahip olan ticaret şirketleri.

³³⁹ Ekşi, 2018, s.288.

edilmeyen taşınmaz ve sınırlı ayni haklar tasfiye edilecek ve bedele çevrilecektir. Sonrasında bu bedel hak sahibi olan kişilere ödenecektir (m.35/6).

B. Yabancı Derneklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri

TMK'ya göre, tüzel kişilerin yerleşim yeri, muamelelerin yapıldığı yer olarak kabul edilmektedir (TMK m.51). İkamet yerinin tespiti hususunda TMK, idare merkezinin bulunduğu yeri ölçüt olarak kabul etmektedir. Bu yaklaşım, Türkiye'de kurulmuş olan dernekler ve vakıflar için de geçerli kabul edilmektedir.³⁴⁰ Dernekler Yönetmeliği'nin³⁴¹ 4. maddesine göre; merkezleri yurt dışında olan dernekler ile vakıf ve dernek dışındaki kâr amacı gütmeyen kuruluşlar, *yabancı dernek* olarak tanımlanmaktadır.

Dernekler Kanunu'nun 5. maddesi kapsamında yabancı derneklerin Türkiye'de temsilcilik veya şube açmaları mümkün kılınmıştır. Buna rağmen Dernekler Kanunu'nda, yabancı derneklerin Türkiye'de gayrimenkul ve sınırlı ayni hak edinimlerine imkân sağlayan açık bir hüküm bulunmamaktadır. Tapu Kanunu'nda ise açıkça yabancı bir ülkede o ülkenin yasal mevzuatına uygun biçimde kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerin özel yasa hükümlerince taşınmaz malları ve sınırlı ayni hakları edinebilecekleri düzenlenmiştir (m.35/2). Fıkranın devamında ise; söz konusu ticari şirketlerin dışında kalan kişilerin taşınmaz edinimleri ya da lehlerine sınırlı ayni hak tesis etmelerinin mümkün olmadığı belirtilmekle, derneklerin sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallar edinebilmelerinin mümkün olmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

C. Yabancı Vakıfların Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri

Dernekler Yönetmeliği'nin 4. maddesine göre; merkezleri yurt dışında olan vakıflar; *yabancı vakıf* olarak tanımlanmaktadır.

Yabancı ülkede o ülkenin yasal kuralları çerçevesinde kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketler sadece özel kanuni düzenlemelerle sınırlı ayni hak ve

³⁴⁰ Çelikel/Gelgel, 2018, s.37.

³⁴¹ “Dernekler Yönetmeliği”, RGT:31.03.2005 RGS: 25772.

taşınmaz mal edinebileceklerdir. Bu ticari şirketler dışındakilerin gayrimenkul edinmesi ya da kendi lehlerine sınırlı aynı haklar tesis etmeleri mümkün değildir (2644 s.k. m.35/2). Bu düzenlemeye göre; tıpkı yabancı derneklerde olduğu gibi yabancı vakıfların da Tapu Kanunu madde 35/2 hükmü karşısında sınırlı aynı haklar ve taşınmaz mallar edinebilmelerinin mümkün olmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 2012 tarihli bir genelgesinde “...*yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler dışındaki bütün tüzel kişiliklerin (tüzel kişiliği olan ya da olmayan dernek, vakıf, cemiyet, kooperatif, cemaat, topluluk vb.) Türkiye’de lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi ve taşınmaz edinmesi mümkün olmadığından, konuya ilişkin taleplerin, Genel Müdürlük ile herhangi bir yazışma yapılmaksızın Tapu Müdürlüklerince direkt olarak reddedilmesi*” gerektiği yönünde görüş bildirmiştir.³⁴²

Vurgulanması gereken bir husus; “*yabancı uyruklu vakıflar*” ile “*yabancılar tarafından Türkiye’de kurulmuş olan vakıfların*” karıştırılmamasıdır. İç hukukumuzda mevcut yasal düzenlemeler ışığında yabancı uyruklu vakıfların taşınmaz edinimleri mümkün değildir. Fakat yabancı uyruklu vakıfların Türkiye’de taşınmaz edinimi dışında bazı hakları mevcuttur.

Dernekler Yönetmeliği’nin 22. maddesi kapsamında, yabancı vakıfların Türkiye’de temsilcilik kurabilmeleri, doğrudan faaliyette bulunabilmeleri, şube açabilmeleri, üst kuruluş kurabilmeleri ve kurulmuş olan üst kuruluşlara katılabilmeleri ve kurulmuş olan vakıflarla işbirliği yapabilmeleri belirli şartlar altında mümkün kılınmıştır. Bu kapsamda;

- (1) Uluslararası alanda işbirliği yapılması hususunda fayda görülmesi,
- (2) Karşılıklılık,
- (3) Dışişleri Bakanlığının görüşü ve İçişleri Bakanlığının izninin alınması şartlarının gerçekleşmesi gerekmektedir.

³⁴² T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 06 /08/2012 tarihli, 1734-2012/12 Genelgesi.

5737 sayılı³⁴³ Vakıflar Kanunu’nun 12. maddesinin son fıkrasında; taşınmaz mal edinmek isteyen bir vakfın kurucularının çoğunluğunun yabancı ülke vatandaşı olmaları halinde; Tapu Kanunu’nun 35’inci madde hükümlerine tabi olacakları belirtilmiştir. Vakıflar Kanunu’nun 26’ncı maddesinde, vakıfların şirket ve iktisadi işletme kurmasına ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir. Kanunu’nun 26’ncı maddesine göre; vakıfların belirli şartlar altında şirket ve iktisadi işletme kurması ve kurulmuş şirketlere ortak olması mümkündür.

Bu şartlar;

- (1) Amacını gerçekleştirmeye yardımcı olmayı amaçlamak
- (2) Gelir temin etmeyi amaçlamak
- (3) Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne bilgi vermektir.

Şirketler ve iktisadi işletmelerden elde edilecek olan gelirler ancak vakfın amacına uygun olarak kullanılmalıdır. Söz konusu gelirlerin, vakfın amacı dışında bir amaca tahsis edilmesi açıkça yasaklanmıştır (5737 s.k. m.26/1).

Yabancı uyruklu vakıfların çoğunluğu ile kurulan veya yabancı uyruklu vakıfların yarıdan fazla paya sahip olduğu şirketlerin mal edinimlerinde, ilgili yabancı uyruklu vakıfların mal edinimlerini düzenleyen hükümler uygulanacaktır. Diğer bir anlatımla, yabancı uyruklu vakıf hangi şartlar kapsamında taşınmaz edinebilecek ise vakfın kurduğu ya da pay sahibi olduğu şirket de aynı şartlara göre mal edinebilecektir.

Vakıflar Kanunu’nun 5. maddesinin ilk fıkrasına göre yeni bir vakıf Türk Medenî Kanunu hükümlerince kurulacak ve faaliyet gösterecektir. Vakıflar Kanunu’na göre yabancıların Türkiye’de vakıf kurmaları mümkündür. Yabancıların vakıf kurabilmeleri için ise, fiili ve hukuki mütekabiliyet esasına göre hareket edileceği hükme bağlanmıştır. Bu hükümler karşısında, Türkiye’de kurulan yeni vakıflar, “kuruluş yeri” esasına göre Türk tabiiyetli vakıflardır. Vakıflar Kanunu’nun 12. maddesinde mevcut kural ise; kurucularının çoğunluğu yabancı uyruklu olan vakıfların, taşınmaz mal edinmeleri hakkında, Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesi uygulanacağı şeklindedir. Tapu Kanunu’nda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin

³⁴³ 5737 sayılı “Vakıflar Kanunu”, KT:20.02.2008; RGT: 27.2.2008 Sayı:26800.

Türkiye’de sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallar edinebilmelerine ilişkin şartlar düzenlenmiştir. Maddenin ilk fıkrası yabancı gerçek kişilere ilişkin şartları düzenlerken ikinci fıkrasına göre yabancı ülkede o ülkenin yasal kuralları çerçevesinde kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketler sadece özel kanuni düzenlemelerle sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallar edinebileceklerdir. Bu ticari şirketler dışındakilerin gayrimenkul edinmesi ya da kendi lehlerine sınırlı ayni haklar tesis etmeleri mümkün değildir. Bu haliyle, Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin ikinci fıkrası, Türkiye’de çoğunluğu yabancılar tarafından kurulan vakıfları kapsayan açık bir hüküm içermemektedir. Bu durumda; 2644 sayılı Kanunu’nun 35/2 maddesinin, Türkiye’de çoğunluğu yabancılar tarafından kurulan vakıfları kapsayıp kapsamadığı hususunda açık bir düzenleme yapılması gerektiği yönündeki görüşe biz de katılmaktayız.³⁴⁴

III. Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri

Tapu Kanunu’nun 36. maddesinde, yabancı sermaye ile ülkemizde kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip şirketlerin sınırlı ayni hakları ve taşınmaz mülkiyetlerini kazanabilmelerine ilişkin şartlar düzenlenmiştir. Tapu Kanunu’nun 36. maddesinin 18.08.2012 tarihinde yürürlüğe gireceği belirtilmiştir. Kanunun yürürlükten kaldırılan önceki 36. maddesine nazaran önemli değişiklikler yapılmıştır. Mülga olan metinde sınırlama olmaksızın “*yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerden*” bahsedilmekteydi.³⁴⁵ 2012 değişikliği ile uluslararası sermayeli şirketlerin tanımı yapılarak 36. madde kapsamında taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinim şartları sayılmıştır. Buna göre 36’ncı maddenin birinci fıkrasında ilk olarak 36. madde kapsamına girecek kişiler sayılmış ve bu kişilerin taşınmaz edinimlerinde aranan şartlar belirtilmiştir.

Bu kapsamda 36. maddenin birinci fıkrası kapsamına giren ve belirli sınırlamalara tabi tutulan kişiler;

- (1) 5901 sayılı TVK madde 28’de sayılan kişiler haricindeki *yabancı gerçek kişiler*,

³⁴⁴ Ekşi, 2018, s.289.

³⁴⁵ Bkz. Mülga 5782 s.k 36. madde birinci fıkra için s.20.

- (2) Yabancı ülkedeki mevcut kanunlara göre kurulmuş olan *yabancı tüzel kişiler*,
 (3) *Uluslararası kuruluşlar*'dır.

Sayılan bu kişilerce Türkiye'de tüzel kişiliğe sahip şirketler kurulması halinde bu şirketlerin taşınmaz edinim şartları ortaya konulmaktadır. Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesinin birinci fıkrasında ayrıca; yukarıda sayılan bu kişilerin, kanunda belirtilen çerçeve kapsamında Türkiye'de kurdukları tüzel kişiliğe sahip şirketlerinin taşınmaz ediniminde uygulanacak şartlar belirtilmiştir. Buna göre yukarıda sayılan kişilerin Türkiye'de kurmuş oldukları tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin;

- (1) %50 veya daha fazla oranda hissenin sahibi olmak ya da
- (2) Yönetim hakkına sahip olan kişilerin çoğunluğunu görevden alabilme veya göreve atayabilme yetkisine sahip olmaları halinde;
- (3) Ana sözleşmede belirtilmiş faaliyet konularının yürütülmesi amacını taşımak

Türkiye'de gayrimenkul mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinmeleri ve bunları kullanabilmeleri mümkün olacaktır.

Bu düzenlemeyle; Tapu Kanunu madde 35'te ile belirli sınırlamalara tabi tutulan yabancıların, Türkiye'de tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri kurmak suretiyle 35. madde hükümlerini dolanmalarının engellenmiş olduğunu söylemek mümkündür. Fakat Kanun'un dolanılmasını engellemeyi hedeflerken Türkiye'de yatırım yapılmasını zorlaştırmamak adına hassas bir düzenleme yapıldığı kanaatindeyiz. Zira Kanun'un gerekçesinde de; sadece yabancı yatırımcıların şirketin kararlarına ve yönetimine etki edebilme imkânları olan şirketlerin maddede mevcut değerlendirme veya izin sürecine tabi olmasının amaçlandığı belirtilmiştir. Bu durumda Türkiye'de kurulmuş olan bir limited şirketin hissesinin tamamının yabancı bir gerçek kişiye ait olması halinde, bu şirketin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinmesi, ana sözleşmesinde belirtmiş olduğu faaliyet konusunu yürütmek şartıyla mümkündür. Bu sınırlamanın dışında kalan yabancı sermayeli şirketler ise, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu düzenlemeler kapsamında sınırlı ayni hak ve taşınmaz mülkiyeti edinebilecek ve kullanabileceklerdir.

Kanun hükmüne göre, “29.5.2009 tarihli ve 5901 sayılı *Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 28’inci maddesi kapsamındaki kişiler*,” maddede mevcut kısıtlamaların dışında tutulmuşlardır. 5901 sayılı Kanunun 28. maddesi kapsamında Türk vatandaşlığını doğumla kazanan ve bu vatandaşlığı çıkma izni alarak kaybedenler ve bu şahısların kendileriyle birlikte işlem gören üçüncü dereceye kadar altsoyları, gayrimenkul edinme bakımından Türk vatandaşlarına tanınmış olan haklardan aynen yararlanabilmektedirler. Bu kapsamda, bu kişiler Türkiye’de taşınmaz mal edinmek istediklerinde yabancı uyruklu gerçek kişi olarak değerlendirilmemektedirler. Yabancı uyruklu olmalarına rağmen Türk vatandaşlarıyla eşit haklara sahip tutulmaktadırlar. 5901 sayılı Kanun’un 28. maddesinde; “*çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilere tanınan haklar*” düzenlenmiştir. Bu kişilerin Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri ayrıca incelenecektir.³⁴⁶

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36. maddesinin ikinci fıkrası lafzının biraz karmaşık olduğu düşünülmektedir.³⁴⁷ Hüküm açıklanırken maddenin gerekçesi ve doktrindeki yorumlamalardan yararlanılarak konuya açıklık getirilmeye çalışılacaktır.

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36. maddesinin ikinci fıkrasında iki farklı durumdan bahsedilmektedir. İlk olarak; maddenin birinci fıkrasında sayılan yabancı sermayeli şirketlerin, Türkiye’de kurulmuş olan bir başka şirkete dolaylı olarak veya doğrudan ortak olması durumunda; yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya yüzde elliden daha fazla olması halinde, 36’ncı maddenin birinci fıkrasındaki esasların geçerli olacağı söylenmektedir. Kanunun gerekçesinde; yabancı sermayeli şirketlerin ortak olacağı şirketlerin de Tapu Kanunu’nun 36’ncı maddesinde mevcut kanuni sınırlamalara tabi olup olmayacağı konusundaki tereddütlerin ortadan kaldırılmasının hedeflendiği belirtilmektedir.

Doktrinde,³⁴⁸ söz konusu devrin, Türkiye’de kurulmuş olan yabancı sermayeli şirket tarafından yine Türkiye’de kurulmuş olan diğer bir yabancı sermayeli şirkete devri olduğu belirtilmektedir. Kanun’un lafzına bakıldığında ise; “*yabancı sermayeli*

³⁴⁶ Ayrıntılı bilgi için bkz. İkinci Bölüm-V-A-2.

³⁴⁷ Köksal, 2015, s.82.

³⁴⁸ Ekşi, 2012, s.177.

şirketlerin, Türkiye’de kurulmuş olan bir başka şirkete devrinden” bahsedilmektedir. Kanun metninde devredilecek şirketin yabancı sermayeli olup olmadığı hususunda açık bir ayırım bulunmamaktadır. Kanunun gerekçesinde de; “*bu şirketlerin Türkiye’de kurulu bir başka şirkete”* ifadesi kullanılmıştır.

Kanımızca, Kanun maddesi ile hedeflenen, Türkiye’de kurulmuş olan şirketlerin ortaklık kurmaları halinde, nihai ortaklık oranının yüzde elli ve yüzde elliden fazlasının oluşup oluşmadığını denetim altına almaktır. Bu sebeple birleşmeye konu şirketlerin biri maddenin birinci fıkrasında sayılı niteliklere sahip yabancı sermayeli Türkiye’de kurulu şirket olması gerekirken diğerinde aranan tek koşul birleşmenin ardından oluşan nihai ortaklık oranının yüzde elli ve yüzde elliden fazla olmasıdır. Bu durumda örneğin;

- A ve B firmalarının eşit sermayeye sahip olduklarını kabul ederek; %100 yabancı sermayeli bir Türk şirketi olan A ile %100 yerli sermayeli B şirketinin (B şirketi bu haliyle madde 36/1 kapsamında değildir) birleşmesi halinde %50 yabancı ve %50 Türk sermayeli Türkiye’de kurulu bir şirket söz konusu olacaktır. Görüldüğü üzere A firması madde 36/1 kapsamında yabancı sermayeli Türkiye’de kurulmuş olan bir şirket iken B firması bu kapsama giren bir şirket değildir. Bu durumda bu yeni ortaklığın taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminde, Tapu Kanunu’nun 36’ncı maddesinin birinci fıkrası hükümlerinin uygulanması gerekecektir.

- A ve B firmalarının eşit sermayeye sahip olduklarını kabul ederek; %50 yabancı ve %50 Türk sermayeli A şirketi ile %70 yabancı ve %30 Türk sermayeli B şirketin (B şirketi bu haliyle madde 36/1 kapsamındadır.) şirketin birleşmesi halinde %60 yabancı ve %40 Türk sermayeli bir şirket söz konusu olacaktır. Görüldüğü üzere hem A hem de B firması madde 36/1 kapsamında yabancı sermayeli Türkiye’de kurulmuş olan şirketlerdir. Bu durumda da taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminde, Tapu Kanunu’nun 36’ncı maddesinin birinci fıkrası hükümlerinin uygulanması gerekecektir.

2644 sayılı Kanunu’nun 36. maddesinin ikinci fıkrasında iki farklı durumdan bahsedildiğini belirtmiştik. Bu kapsamda ikinci olarak bahsedilen durum ise;

(1) *Bir taşınmaza malik olan yerli sermayeli şirket hisselerinin yüzde elli ya da yüzde elliden fazlasını yabancı yatırımcıların dolaylı olarak veya doğrudan edinmesi ve*

(2) *Taşınmaza malik olan mevcut yabancı sermayeli şirketlerde, yabancı yatırımcıya ait olan ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli ya da yüzde elliden fazlasına ulaşması halidir.*

Bu durumda da 36'ncı maddenin birinci fıkrasında belirtilen esaslar aynen uygulanacaktır.

2644 sayılı Kanun'un 36. maddesinin üçüncü fıkrasında Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri'nin uluslararası sermayeli şirketler tarafından edinimlerine ilişkin şartlar düzenlenmiştir. Kanun'un 36'ncı maddesinin birinci fıkrasında sayılan yabancı sermayeli şirketlerin; (1) *“askeri güvenlik bölgeleri”* (2) *“askeri yasak bölgeler”* ve (3) *“askeri yasak bölgelere yakın olması veya başkaca stratejik sebeplerle tespit edilen bölgelerde”* taşınmaz edinimleri Genel Kurmay Başkanlığı'ndan ya da yetkilendirilen komutanlıklardan izin almak kaydıyla mümkündür. Özel güvenlik bölgelerinde ise bu izni vermeye taşınmazın bulunduğu yerdeki valilik yetkili kılınmıştır. Bununla beraber 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'na ilişkin hükümler saklı tutulmuştur. Ayrıca yapılacak değerlendirmelerde, taşınmaz *ediniminin ülke güvenliğine uygun olması şartının* esas alınması gerektiği vurgulanmıştır.

Bu özel bölgelerin yabancı sermayeli şirketlerce edinimlerine ilişkin maddede yapılan düzenleme, esasen Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda mevcut *izne tabi olma* kuralına riayet etmekte ve bu izin esasını muhafaza etmektedir.

Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesinin dördüncü fıkrasında; maddenin ilk üç fıkrasında sayılanların haricinde kalmakta olan yabancı sermayeli şirketlerin, taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilme ve kullanabilme hususlarında yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümlere tabi olacakları belirtilmiştir. Bu durumda 2644 sayılı Kanun'un 36. maddesinin 1. ve 2. fıkrasında sayılanlar haricinde

kalanların taşınmaz mal edinimi ve sınırlı ayni hak tesis etmeleri bakımından yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu kanuni düzenlemeler uygulanacaktır.

Maddenin beşinci fıkrasında, 36'ncı madde hükümlerinin uygulanamayacağı istisnalar sayılmıştır. Bu istisnalar;

- (1) *Taşınmaz rehni tesis edilmesi,*
- (2) *Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamında olan mülkiyet edinimleri,*
- (3) *Şirket bölünmelerinden ve birleşmelerinden doğan sınırlı ayni hak ve taşınmaz mülkiyeti nakli,*
- (4) *Endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri, organize sanayi bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki sınırlı ayni hak ve taşınmaz mülkiyeti edinimleri,*
- (5) *Bankaların, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında alacaklarını tahsil amacıyla ve yahut kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle edindikleri taşınmazlar (ilgili yasal düzenlemeye göre belirli sürelerde elden çıkarmaya ilişkin zorunluluğun devam etmesi kaydıyla)*

Sayılan bu beş istisnanın varlığı halinde Tapu Kanunu'nun 36'ncı madde hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır.

2644 sayılı Kanun'un 35. maddesinin ikinci fıkrasında da, yabancı ülkede o ülkenin yasal kuralları çerçevesinde kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketler ile yabancı ülke vatandaşı olan gerçek şahıslar lehine yapılacak taşınmaz rehni tesisinde hiçbir sınırlama uygulanmayacağı belirtilmişti. Yabancı şirketler bakımından taşınmaz rehni edinimine sınırlama koymayan kanun koyucunun, Türkiye'de yabancı sermaye ile kurulu şirketlere de sınırlama koymamasının doğal olduğunu söylememiz mümkündür.³⁴⁹

Taşınmaz rehni, alacaklıya alacağını elde edebilmesi için bir güvence, bir teminat sağlamak amacıyla kurulan bir haktır. Borcun ifa edilememesi durumunda, bu hakkın varlığından bahisle, alacaklının rehinli taşınmazın mülkiyetini doğrudan elde etme imkânı bulunmadığı gibi bu şekilde bir edinim yolu hukuk sistemimizde

³⁴⁹ Ekşi, 2018, s.289vd.

yasaklanmıştır. Taşınmaz rehnine ilişkin hak, alacaklıya, rehinli taşınmaz üzerinde doğrudan mülkiyet hakkı tanımaz. Bu kural, hukuk sistemimizde kabul gören *lex commissoria* yasağının³⁵⁰ bir gereğidir. Bu kuralın aksine yapılan anlaşmalar geçersizdir. Alacaklı, borcun ifa edilmemesi durumunda, *rehin hakkına* istinaden rehin konusu şeyi icra kanalıyla paraya çevirtme ve satılan şeyin satım bedelinden alacağını tahsil edebilme imkân ve yetkisine sahiptir. Taşınmaz rehni tesisi, 2644 sayılı Kanun'un 36. maddesinde sayılan kayıt ve sınırlamaların dışında tutulmuştur. Yani taşınmaz rehni tesisi bakımından hiçbir sınırlama mevcut değildir. Bu kapsamda örnek vermek gerekirse; Yabancı bir banka, vereceği bir kredi karşılığında söz konusu banka kendi lehine ve *herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın* rehin hakkı tesis edebilecektir. 2644 sayılı Kanun'un 36. maddesinin gerekçesinde, *uluslararası sermayeli şirketler lehine rehin hakkı tesisinde de benzer bir düzenlemeye yer verilmesinin gerekli görüldüğü* belirtilmektedir.

Uygulamada, yürüttükleri faaliyetler çerçevesinde alacaklarını teminat altına almak isteyen bankaların ve diğer ticaret şirketlerinin ipotek tesis etmelerine sıkça rastlanmaktadır. İpoteğe konu borcun ifa edilmemesi halinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi süreci başlatılmaktadır. Bu sürecin sonunda ise ipotekli taşınmazın icra marifetiyle alacağa mahsuben edinilmesi durumlarına rastlanmaktadır. Maddenin gerekçesinde, bu durumlarda gerçekleşen edinimlerin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesi uyarınca yeni bir sürece dâhil edilmesinin, uygulamada zorluğa ve hak kayıplarına neden olacağı belirtilmektedir. Bu sebeple, rehlin paraya çevrilmesi suretiyle yapılan icra takibi kapsamında, ipotek lehtarının elde ettiği taşınmazların, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde sayılan sınırlamaların dışında bırakıldığı belirtilmiştir. Ancak bankalara, kredi olarak sayılan işlemler sebebiyle veya alacaklarını tahsil amacıyla edinmiş oldukları taşınmazları, ilgili mevzuat çerçevesinde belirli sürede elden çıkarma zorunluluğu getirilmiştir.

Doktrinde, muvazaalı işlemlerin önüne geçilmesi adına, diğer yabancı sermayeli şirketlere de, bankalara uygulanan “belirli sürede elden çıkarma şartının” kıyasen uygulanması gerektiği görüşü mevcuttur.³⁵¹ Biz de bu görüşe kısmen

³⁵⁰ TMK m.94; İlhan HELVACI, *Türk Medeni Kanununa Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhununu Temellük) Yasağı*, İstanbul, Alfa, 1997, s.65.

³⁵¹ Ekşi, 2018, s.291 vd.

katılmaktayız. Zira Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesinde sayılan sınırlamalar nedeniyle ana sözleşmesine dâhil olmayan bir taşınmazı elde etmeyi amaçlayan yabancı sermayeli bir şirketin gerçekte “satım sözleşmesi” olan hukuki ilişkiyi “borç tahsili” olarak göstermek suretiyle dilediği taşınmazı almasının mümkün olabileceği bir kanuni açıklık söz konusudur. Kanunun bu şekilde dolanılmasının önüne geçmek adına öncelikle kanun metninin diğer yabancı sermayeli şirketleri kapsayacak şekilde değiştirilmesi gerektiği kanısındayız. Doktrinde belirtilen görüş dâhilinde ise önerdiğimiz değişiklik yapılarına kadar kıyasen uygulama gerekliliği vurgulanabilir. Ancak kanun koyucunun, sadece bankaları kapsayan açık düzenlemesi karşısında, yoruma ve kıyasa dayalı olarak yapılacak uygulamalar neticesinde farklı kişiler bakımından farklı sonuçlar doğması muhtemel olup bu bakımdan kişilerin hukuk güvenliği hakkının zedelenmesi ve eşitlik ilkesinin ihlal edilmesi gibi istenmeyen sonuçlar gündeme gelebilecektir. Bu nedenle kıyas yolu yerine madde metninde değişiklik yapılarak konuya açıklık getirilmesinin daha uygun olacağı kanısındayız.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan icra takipleri neticesinde ipoteğe konu taşınmazın alacağa mahsuben alınması durumunda, söz konusu taşınmazın, 2644 sayılı Kanun'un 36. maddenin birinci fıkrası uyarınca şirketin ana sözleşmesinde mevcut konuyla ilgili kullanım şartı aranmayacaktır. Bundan başka, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak üzere, bu taşınmazların ediniminin ülke güvenliği bakımından önem arz edip etmediği konusunda yapılacak olan araştırma bertaraf edilmiş olacaktır.³⁵²

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin beşinci fıkrasında geçen “*taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde*” tümcesi farklı edinim hallerine işaret etmektedir. Bu kapsamda; ilk olarak, maddede bahsedilen şirket tarafından kendi lehine tesis etmiş olduğu ipotek hakkı kapsamında başlatacağı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi neticesinde söz konusu taşınmazı alacağına mahsuben alması söz konusu olabilir. İkinci olarak ise, maddede bahsedilen şirketin, bizzat ipotek koymadığı başkaca bir taşınmaz hakkında başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibine 3. kişi olarak dâhil olup taşınmazı edinmesi de söz konusu olabilecektir. Kanun metninin, her iki duruma da uygulanabilecek bir lafza sahip olduğu görüşü ileri sürülebilse de, kanunun

³⁵² Ekşi, 2018, s.290vd.

uygulanmasında amaçsal yorum yapılması gerektiği düşüncesindeyiz. Zira yabancı ülke vatandaşı olan gerçek şahıslar ile yabancı ülkede o ülkenin yasalarına göre kurulmuş olan tüzel kişilerin kendi lehlerine tesis etmedikleri bir taşınmazı kanunun lafzından çıkarılacak bir yoruma göre edinmeleri, madde metninin ruhuna aykırı olan ve amacını aşan geniş bir yorum şeklinde kabul edilmelidir.³⁵³

Şirket birleşmeleri neticesinde, devir alınan şirketlerin yerine, yeni kurulan ya da devir alan şirket geçmektedir. Devre konu şirketin malvarlığı ise bu devralanlara külli halefiyet yoluyla kendiliğinden intikal etmektedir. Aynı şekilde bölünme durumunda da, bölünmeye konu şirketin malvarlığıyla ilgili çıkartılacak envantere mevcut tüm pasif ve aktifler, tescil işlemi ile birlikte devralan şirkete geçecektir. Sonuç olarak; 36. maddede, şirketlerin birleşme ya da bölünmeleri sonucunda ortaya çıkan sınırlı ayni hakların ve taşınmaz mülkiyetlerinin nakli de Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde sayılan sınırlamaların dışında tutulmuştur.

2644 sayılı Kanun'un 36. maddesine göre edinilmiş olan gayrimenkullerin ne şekilde kullanıldıkları, tapu kayıtları dikkate alınarak belirli aralıklarla valiliklerce izlenmektedir. Kanunun 36. maddesine aykırı bir biçimde edinilmiş olduğu ya da aykırı bir biçimde kullanıldığı belirlenen sınırlı ayni hakların ve taşınmaz malların, maliki tarafından tasfiye edilmesi gerekmektedir. Maliye Bakanlığınca verilen süre içerisinde tasfiye edilmeyen taşınmaz ve sınırlı ayni haklar, tasfiye edilecek ve bedele çevrilecektir. Sonrasında bu bedel hak sahibi olan kişilere ödenecektir.

Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin uygulanmasında söz konusu olacak esas ve usuller, ilgili kurumlardan ya da kuruluşlardan görüş alınmasının ardından Ekonomi Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre düzenlenecektir (m.36/8). Bu kapsamda 16803 sayılı Yönetmelik³⁵⁴ çıkarılmıştır.

Yönetmelikte, yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları ile Türk Vatandaşlığı Kanunu madde 28'de sayılanlar yani mavi kart sahibi olan kişiler bakımından özel bir düzenleme mevcuttur. Mavi kart sahibi olan bu kişilerin, ülkemizde ortağı

³⁵³ Ekşi, 2018, s.290vd.

³⁵⁴ 16503 sayılı, "2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" RGT:16.08.2012 RGS:28386.

oldukları şirket ya da iştiraklerdeki hisselerinin, şirketin yabancı yatırımcı ortak oranının tespitinde dikkate alınmayacağı belirtilmiştir. Mavi kart sahibi olan kişilerin ortak olduğu şirket veya iştiraklerde yabancı ortak bulunmaması durumunda ise bahse konu şirketler, sınırlı aynî hak ve taşınmaz mülkiyeti edinebilme ve bunları kullanabilme bakımından Türk vatandaşlarına uygulanmakta olan hükümlere tabi olacaklardır (m.1/2).

Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler ile beşinci fıkrasında sayılan kişilerin sınırlı ayni hak ve taşınmaz edinimleri bakımından 16803 sayılı Yönetmelik hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir (m.1/3).

Yönetmelikte genel olarak Türkiye'de taşınmaz mal satın almak isteyen şirketlerin, başvuru usul ve süreleri düzenlenmiştir. Ayrıca, taşınmaz malın bulunduğu bölgenin belirlenmesi, askerî yasak bölge ve özel güvenlik bölgesinde taşınmaz mülkiyeti edinimi, gayrimenkul mülkiyeti ve sınırlı ayni hakların edinim usulü, hisse devri yoluyla ortaklık yapısının değişim durumu, edinilen taşınmazın kullanımı ve tasfiyesi hususları düzenlenmiştir.

IV. Diğer Uluslararası Kuruluşların Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri

Türkiye Cumhuriyeti'nde, yabancı kuruluşların sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinimleri hususunda uluslararası antlaşmalar ile getirilen hükümler ışığında hareket etmek gerekmektedir. Zira Anayasamızın 90'ıncı maddesine göre; usulüne uygun biçimde yürürlüğe konulan milletlerarası antlaşmalar, iç hukukumuz bakımından kanun hükmünde kabul edilmektedir. Türkiye tarafından onaylanan ve antlaşma içeriğinde taşınmaz edinimi hususunda düzenleme bulunan uluslararası bir antlaşmanın varlığı halinde sözleşme tarafı olan bu kuruluşlar Türkiye topraklarında gayrimenkul mallar ve de sınırlı ayni haklar edinebileceklerdir. Ayrıca bu kuruluşların tüzel kişiliğe sahip olması gerekliliği söz konusudur. Türkiye'nin taraf olduğu veya onayladığı antlaşmalarda, ilgili kuruluşların taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri konusunda özel düzenlemeler olduğu görülebilmektedir.

Türkiye, 1945 yılından bu yana Birleşmiş Milletler kurucu üyelerindendir. “Birleşmiş Milletler Sözleşmesi”, 1945 yılında onaylanmıştır.³⁵⁵ Sözleşmenin 104. maddesine göre; Birleşmiş Milletler Teşkilatı’nın, amaçlarına erişebilmesi ve görevlerini yerine getirebilmesi için gerekli olan hukuki ehliyeteye ayrı ayrı her üye devletin ülkesinde sahiptir.

Keza “Birleşmiş Milletlerin Ayrıcalık ve Muafiyetlerine Dair Sözleşme’nin”³⁵⁶ birinci maddesinde, Birleşmiş Milletler Kurulu’nun, tüzel kişiliğe sahip olduğu; menkul ve taşınmaz malları almaya, bunları satmaya, antlaşmalar yapmaya ve dâva açmaya ehliyeti olduğu belirtilmiştir.

Türkiye’de bulunan 14 kuruluş, BM sistemine bağlı olarak faaliyette bulunmaktadır. Bu kuruluşlar; “Birleşmiş Milletler Çocuklara Yardım Fonu” (UNICEF), “Birleşmiş Milletler Enformasyon Merkezi” (UNIC), “BM Gönüllüleri” (UNV), “Birleşmiş Milletler Güvenlik Birimi” (UNDSS), “Birleşmiş Milletler İnsani Yardım Koordinasyon Ofisi” (OCHA), “BM Kadın Birimi” (UN Women), “Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı” (UNDP), “Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu” (UNFPA), “Birleşmiş Milletler Mülteciler Yüksek Komiserliği” (UNHCR), “Birleşmiş Milletler Sanayi Kalkınma Örgütü” (UNIDO), “Dünya Gıda Programı” (WFP), “Dünya Sağlık Örgütü” (WHO), “Gıda ve Tarım Örgütü” (FAO), “Uluslararası Çalışma Örgütü’nden” (ILO) oluşmaktadır.

Türkiye’de yerleşik olmamakla birlikte ülke sınırlarımız içerisindeki çalışmalara aktif olarak katılan kuruluşlar da mevcuttur. Bunlar; BM Siyasi İşler Dairesi ve (OHCHR) İnsan Hakları Yüksek Komiserliği’dir. Birleşmiş Milletlerin *Ülke Ekibi* bünyesinde (IOM) Uluslararası Göç Örgütü de yer almaktadır.³⁵⁷

Gıda ve Tarım Örgütü ile ilgili yapılan uluslararası sözleşme³⁵⁸ mevcuttur. Bu sözleşmeye göre GTÖ’nün tüzel kişiliği, hükümet tarafından tanınacaktır. Ayrıca GTÖ; taşınır ve taşınmaz mallar edinebilecek ve bunları elden çıkarabilecek, yasal işlemler yapma yetkisi olacak ve sözleşme yapabilecektir (2009/14625 sayılı karar,

³⁵⁵ 4801s.k. RGT:24.08.1945 RGS:6092.

³⁵⁶ 5598s.k. RGT:21.03.1950 RGS:7462.

³⁵⁷ Bkz. <http://www.un.org.tr/bm-ulke-ekibi/> Erişim Tarihi:08.02.2018.

³⁵⁸ 2009/14625 sayılı Karar, RGT: 16.02.2009 RGS: 27143.

m.2). Birleşmiş Milletler Nüfus Fonu (UNFPA veya BMNF) ile ilgili yapılan antlaşmanın³⁵⁹ 4. maddesinde Birleşmiş Milletlerin BMNF aracılığıyla hareket ettiği belirtilmiştir. Ayrıca hukuki ehliyeteye sahip olan BMNF, taşınır ve taşınmaz malların mülkiyetlerini edinebilecek ve bunları elden çıkarabilecek, hukuki işlemler yapma yetkisi olacak ve sözleşmeler yapabilecektir.

Karadeniz Ekonomik İşbirliği Örgütü³⁶⁰ ile ilgili yapılan antlaşmada ise; KEİ'nin hukuki kişiliğe sahip olacağı belirtilmiştir. Ayrıca, bu kişiliğin; taşınır ve taşınmaz malların mülkiyetlerini edinebilme ve bunları elden çıkarabilme, dava açabilme ve sözleşmeler yapabilme konularında hukuki yetkileri olduğu hüküm altına alınmıştır (m.27).

1919 tarihinde kabul edilen *ILO Anayasası* orijinal metninin 39. maddesinde ILO'nun hukuki statüsü düzenlenmiştir. Buna göre ILO'nun tüzel kişiliğe sahip olduğu belirtilmiştir. ILO'nun taşınır ve taşınmaz mülkiyeti edinebilme, dava açabilme ve sözleşmeler yapabilme hususlarında yetkili olduğu belirtilmiştir.³⁶¹

V. Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinmelerine İlişkin Özel Durumlar

A. Türk Vatandaşları ile Eşit İşlem Gören Yabancılar

1. KKTC Vatandaşları

YUKK madde 2/2 kapsamında işbu Kanun uygulanırken, Türkiye Cumhuriyeti'nin taraf sıfatı olan uluslararası antlaşmaların ya da özel kanunlarda mevcut hükümlerin saklı tutulduğu vurgulanmıştır.

Türkiye ile KKTC arasında imzalanmış olan ikili bir sözleşmenin varlığı nedeniyle KKTC vatandaşlarına YUKK hükümleri büyük ölçüde

³⁵⁹ 2010/1125 sayılı Anlaşma, RGT: 10.12.2010 RGS: 27781.

³⁶⁰ 99/13159 sayılı Karar, RGT:15.08.1999 RGS: 23787.

³⁶¹ T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı Yayın No: 08 **Türkiye Tarafından Onaylanan ILO Sözleşmeleri**, Editör Dr. Fazıl AYDIN Yayına Hazırlayan Nurettin ALBAYRAK YİH Uzman Yardımcısı, s.319.

uygulanmamaktadır.³⁶² KKTC vatandaşları³⁶³, taşınmaz mal ediniminde Türk vatandaşları ile eşit muamele görmektedirler. Türkiye ile KKTC arasında imzalanmış olan 99/13783 sayılı uluslararası Antlaşma³⁶⁴ kapsamında KKTC uyruklu kişilerin, Türkiye'de gayrimenkul edinimlerine ilişkin işlemlerinin kolaylaştırılacağı hüküm altına alınmıştır (m.4).

Konuyla ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı 2012/12 numaralı bir genelge³⁶⁵ yayınlamıştır. Genelgede KKTC ile yapılmış olan 99/13783 sayılı uluslararası Antlaşma ile 20.12.2000 tarihli BKK dayanak alınmıştır. Bu genelgeye göre; KKTC uyruklu kişilerin, Türkiye'de satın alma, miras ya da mülkiyetin naklini gerektiren bir sözleşme yapmak suretiyle taşınmaz mal edinmek istemeleri halinde Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılacakları belirtilmiştir. KKTC uyruklu kişilerin Türkiye'de gayrimenkul edinimine ilişkin talepleri de kanuni sınırlamalara ilişkin hükümlerden muaf tutulacak ve bu talepler doğrudan Tapu Müdürlükleri tarafından sonuçlandırılacaktır.

2. Doğumla Türk Vatandaşlığı Kazanan ve Çıkma İzni ile Türk Vatandaşlığından Çıkanlar (Mavi Kart Sahibi Olanlar)

5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'na³⁶⁶ göre Türk vatandaşlığının kaybedilmesi durumunda, bu kişiler kayıp tarihi itibarıyla yabancı muamelesine tabi tutulmaktadırlar. Bu kişilerin, Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki şartları haiz oldukları takdirde ülkemizde sınırlı aynı haklar ve taşınmaz mallar edinmeleri mümkündür. Ancak, hayatlarını yurt dışında idame ettiren bazı Türk vatandaşlarının, yaşadıkları ülkenin iç mevzuatı nedeniyle Türk vatandaşlığı ile yaşadıkları ülke vatandaşlığı arasında tercihte bulunma zorunlulukları doğmuştur. Özellikle Almanya, çifte vatandaşlığı kaldırmış ve tek vatandaşlığı seçme şartı getirmiştir. Sosyal, ekonomik vs. kaygıların oluşturduğu zorunluluklar nedeniyle Türk vatandaşlığından

³⁶² Ekşi, 2018, s.62.

³⁶³ KKTC vatandaşı hakkında açıklamalar için bkz. Birinci bölüm IV-B-1-e-iii.

³⁶⁴ 99/13783 sayılı “Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ile Türkiye Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşmanın Onaylanması Hakkında Karar”, RGT:06.01.2000, RGS: 23928; 4465 sayılı uygun bulma Kanunu, KT:03.11.1999 RGT:11.11.1999 RGS: 23873.

³⁶⁵ TKGM 2012/12 nolu 06 /08/2012 tarihli Genelge.

³⁶⁶ 5901 sayılı TVK, KT:29.05.2009, RGT: 12.06.2009 RGS: 27256.

çıkmayı seçmek durumunda kalan kişilerin korunması için Türkiye tarafından özel düzenleme yapma zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Türk vatandaşı olup da yetkili makamların izni ile Türk vatandaşlığından ayrılmış olan kişileri korumak amacıyla ilk olarak, 403 nolu mülga TVK'nın 29. maddesinde 1995 yılında değişiklik yapılmıştır.³⁶⁷ Değişikliğe göre; Türk vatandaşlığını doğumla kazanıp çıkma izni ile kaybeden kişiler ve bunların yasal mirasçıları, menkul ve gayrimenkul malların kazanılması ile feragat ve miras gibi haklar bakımından kamusal düzen ve ulusal güvenlikle ilgili hükümler saklı kalmak kaydıyla Türk vatandaşları gibi koruma altına alınmışlardır.

2004 yılında madde 29'da başka bir değişiklik yapılarak³⁶⁸ bahsedilen kişilerin haklarının kapsamı yeniden düzenlenmiş ve sayılan istisnalar dışında yine Türk vatandaşlarına tanınmakta olan haklardan aynen yararlanabilecekleri hüküm altına alınmıştır. 403 sayılı TVK, 2009 yılında yürürlüğe giren 5901 sayılı³⁶⁹ TVK ile yürürlükten kaldırılmıştır. 403 sayılı Kanunda mevcut 29. madde, 5901 sayılı Kanun'un 28. maddesinde de aynen muhafaza edilmiştir.

2012 yılında yapılan bir değişiklik³⁷⁰ ile özel bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemeye göre doğumla birlikte Türk vatandaşı olan ancak çıkma izni ile Türk vatandaşlığından ayrılanlara mavi kart verildiğinden bu kişiler mavi kartlılar olarak anılmıştır.³⁷¹

TVK madde 28'e göre; Türk vatandaşlığını doğumla kazanıp çıkma izni ile kaybeden şahıslar ve bunların üçüncü dereceye kadarki altsoyları, kamusal düzen ve milli güvenlik konularına ilişkin düzenlemeler saklı kalmak üzere ve TVK madde 28'de sayılan istisnalar haricinde Türk vatandaşlarının yararlandığı haklardan aynen yararlanma hakkına sahiptirler (5901 s.k. m.28/1). Maddede altsoya ilişkin sınırın

³⁶⁷ 4112 sayılı, “*Türk Vatandaşlığı Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun*” RGT:12.06.1995 RGS:22311, KT:07.06.1995.

³⁶⁸ 5203 sayılı “*Türk Vatandaşlığı Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun*” RGT: 06.07.2004, RGS: 25514, KT:29.6.2004.

³⁶⁹ 5901 sayılı, TVK, RGT:12.06.2009, RGS: 27256, Kabul Tarihi: 29.05.2009.

³⁷⁰ 6304 sayılı, “*Seçimlerin Temel Hükümleri ve Seçmen Kütükleri Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*” RGT: 18.05.2012 RGS: 28296.

³⁷¹ Ekşi, 2018, s.61vd; Çelikel / Gelgel, 2018, s.30-32.

üçüncü dereceye kadar olacağı belirtilmişse de Cumhurbaşkanı³⁷² gerekli görmesi halinde, TVK'nın 28'inci maddesinde tanınan haklardan üçüncü dereceden itibaren kaçınıcı dereceye kadar olan altsoyların yararlanabileceğini belirleme yetkisi vardır.

TVK'nın 28'inci maddesi kapsamına giren kişilerin, yani Türk vatandaşlığını doğumla kazanıp çıkma izni ile kaybeden kişilerin ve bunların üçüncü dereceye kadar olan altsoylarının, talep etmeleri halinde kendilerine, TVK'nın 28'inci maddesinde sayılan haklardan yararlanabildiklerini gösteren *Mavi Kart* düzenlenecektir. Mavi Kart, Değerli Kâğıtlar Kanunu³⁷³ kapsamına girmektedir (5901 s.k. m.28/4,6).

1995 yılından bu yana doğum ile Türk vatandaşı olmuş ancak çıkma izni alarak Türk vatandaşlığından ayrılmış kişilere önceki adı ile “pembe kart” ve mevcut adıyla “mavi kart” verilmektedir. Bu kart sahipleri, taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimlerinde Türk vatandaşı gibi kabul edilmekte ve bu kişilere Tapu Kanunu'nun 35. madde hükümleri uygulanmamaktadır.

Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 46'ncı maddesine dayanılarak Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik³⁷⁴ çıkarılmıştır. Yönetmelik'in 52'inci maddesinde, “*doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenlerin ve kendileri ile birlikte işlem gören çocuklarının; millî güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam edecekleri*” belirtilmiştir. Yönetmelik'e göre, “bu kişilerin Türkiye'deki ikamet, seyahat, çalışma, yatırım, ticari faaliyet, miras, taşınır ve taşınmaz iktisabı ile ferağı gibi konulara yönelik işlemlerinin, ilgili kurum ve kuruluşlarca Türk vatandaşlarına uygulanmakta olan mevzuat çerçevesinde yürütüleceği” düzenleme altına alınmıştır.

Sonuç olarak, doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler, kaybetme anı itibariyle yabancı gerçek kişiler sıfatını

³⁷² 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 188'inci maddesinde, bu fıkradaki “*Bakanlar Kurulu*” ifadesi “*Cumhurbaşkanı*” olarak değiştirilmiştir.

³⁷³ 21.02.1963 tarihli ve 210 sayılı “*Değerli Kâğıtlar Kanunu*”.

³⁷⁴ 2010/139 sayılı “*Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik*”, RGT:06.04.2010, RGS:27544.

alsalar da, bu kişiler özellikle miras, taşınır ve taşınmaz iktisabı ile ferağı gibi konularda, Türk vatandaşları ile eşit işlem görmeye devam edeceklerdir.

B. Özellik Arz Eden Yabancılar

1. Mülteciler

6548 sayılı YUKK madde 3/r’de uluslararası koruma statüsündeki kişilerin sayılmış olduğunu belirtmiştir. Buna göre uluslararası korumanın; ikincil koruma statüsü, mülteci veya şartlı mültecileri ifade ettiği belirtilmiştir. Mülteciler ve şartlı mülteciler, YUKK’a göre uluslararası korumadan yararlan yabancı gerçek kişiler olarak kabul edilmektedirler. Çalışmamızın birinci bölümünde, mültecilere ilişkin detaylar ve tanımlamalar mevcuttur.

Uluslararası sözleşmelerde yapılan tanımlara paralel olarak Türk hukukuna göre mülteci statüsü verilecek kişiler bakımından belirli şartlar aranmıştır. Buna göre Avrupa ülkelerinde meydana gelen olaylardan dolayı;

- Belirli bir toplumsal grubun mensubu olması, ırkı, siyasi fikirleri, dini ve tabiiyetinden dolayı haklı sebeplerle zulme uğrayacağından korkması,
- Yabancı bir kişinin; bu korku nedeniyle vatandaşlık bağı olan ülkenin dışında olması ve vatandaşı olduğu ülkenin korumasından yararlanamaması veya bahse konu haklı korkudan dolayı bu korumadan yararlanmak istememesi,
- Vatansız bir kişinin; belirtilen olaylar sonucunda önceden yaşadığı ikamet ülkesi dışında olması, ülkeye dönememesi ya da bahsedilen haklı korkular sebebiyle dönmek istememesi,

durumlarında ilgili kişilere statü belirleme işlemleri yapılmasının akabinde *mülteci* statüsü verilmektedir.³⁷⁵

1951 tarihli “*Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme*’nin” 17. maddesinde mülteciler ve yabancılar bakımından eşitlik sağlanmasına yönelik bir düzenleme mevcuttur. Buna göre; taraf devletler, yasal bir şekilde ülkelerinde ikamet

³⁷⁵ 6458 sayılı YUKK m.61 RGT: 11.04.2013 RGS: 28615 KT: 01.04.2013 Yür. Tar.: 11.04.2014.

etmekte olan mültecilere, aynı şartlarda yabancı bir ülkenin vatandaşına uygulamakta oldukları en müsait muameleyi uygulayacaklardır. Bu şekilde; sözleşmedeki daha müsait hükümler saklı kalmak kaydıyla mültecilerle yabancıların eşit oldukları kabul edilmiştir.

Mültecilerin yabancılarla eşit muamele görmesine istisna olarak, Sözleşme'nin 7. maddesi hükmünü değerlendirmek gerekmektedir. Buna göre; sözleşme tarafı devletlerin genel anlamda yabancılar tanıdığı rejimi bahşedecekleri belirtilmiştir. Daha sonra sözleşme tarafı devletlerin ülkesinde üç yıl ikamet eden tüm mültecilerin, bu sürenin sonunda kanuni karşılıklılık koşulundan muaf olacakları hüküm altına alınmıştır. Hükümden anlaşılacağı üzere mültecilerin, ülkede üç sene ikamet etmelerinden sonra mülteciler karşılıklılık şartından muaf tutulacaklardır. 2012 yılında 6302 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yabancılar bakımından aranan mütekabiliyet şartı kaldırılmıştır. Bu bakımdan, Tapu Kanunu'nda yapılan 2012 tarihli değişiklik sonrasında, mülteciler bakımından Cenevre sözleşmesinde tanınan istisna, Tapu Kanunu'nun 35. maddesi bakımından bir özellik arz etmemektedir.

YUKK madde 62'de ayrıca "şartlı mülteci" kavramından bahsedilmiştir. Çalışmamızda daha önce şartlı mültecilere ilişkin detaylar ve tanımlamalar yapılmıştı. Mülteci ile şartlı mülteci arasındaki fark, *olayların Avrupa ülkelerinin içinde veya Avrupa ülkelerinin dışında meydana gelmesi* ile ilgilidir. Avrupa ülkeleri içinde meydana gelen olaylarda *mülteci* olarak anılanlar, Avrupa ülkeleri dışında meydana gelen olaylarda *şartlı mülteci* olarak anılmaktadırlar. Mülteciler ve şartlı mülteciler, ikamet izninden muaf tutulan yabancılar arasında sayılmıştır (YUKK m.20). Ayrıca, güvenilir üçüncü bir ülkeye yerleştirilinceye kadar geçecek sürede Türkiye'de kalabilmeleri için şartlı mültecilere, *uluslararası koruma statüsü sahibi kimlik belgesi* verilmesi de bir diğer farktır.³⁷⁶

Mülteciler, iç hukuk bakımından yabancı statüsünde sayılmaktadırlar. Bu bakımdan bir mültecinin ülkemizde sınırlı ayni hak ve taşınmaz mal edinmeyi talep etmesi halinde talep sahibi mülteciye, Tapu Kanunu'nun 35. madde hükümleri

³⁷⁶ Çelikel/Gelgel, 2018, s.23; Ekşi, 2018, s.49

uygulanacaktır. Bu şartların sağlanması halinde mültecinin ülkemizde sınırlı aynı hak ve taşınmaz mal edinmesi mümkün olacaktır.

2. Göçmenler³⁷⁷

5543 sayılı *İskân Kanunu*'nda göçmen ifadesi açıklanmıştır. *Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olup toplu halde veya tek kişi olarak yerleşmek amacıyla Türkiye'ye gelen ve 5543 sayılı Kanun gereğince kabul olunan kişi* göçmen olarak kabul edilmektedir.³⁷⁸ Kanun;

- Türk kültürüne bağlılığı olmayan ve Türk soylu olmayan yabancı şahıslar ile
- Türk soylu olan ve de Türk kültürüne bağlılığı olan ancak sınır dışı edilmiş olan kişiler ve
- Güvenlik açısından ülkemize gelmeleri münasip bulunmayan kişilerin

Göçmen sıfatıyla kabullerinin mümkün olmadığı belirtilmiştir

Mülga *İskân Kanunundan*³⁷⁹ farklı olarak anarşistler, casuslar, göçebe çingenelerin muhacir sayılmayacağına ilişkin düzenleme değiştirilmiş; Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olmanın tayin ve tespiti, Cumhurbaşkanı³⁸⁰ kararı ile yapılmaktadır.³⁸¹

Göçün uluslararası antlaşmalara konu olabilmesine karşın esasen göç bir iç hukuk müessesesidir. Göç eden kişilerin tabi olacakları hak ve yükümlülükler, ilgili ülkenin iç hukukunda düzenlenen kurallara göre belirlenecektir. Hukuk sistemimizde göçün türleri 3 başlıkta ele alınmıştır: (1) içe göç, (2) dışa göç, (3) transit göç. 5543sayılı *İskân Kanunu*'nun 3. maddesinde yapılan tanım, içe göçü ifade etmektedir. Dışa göç hakkında doktrinde kabul gören tek uygulama, TVK madde 25

³⁷⁷ Bkz. Birinci Bölüm - IV-B-1-e-i.

³⁷⁸ 5543 sayılı *İskân Kanunu*, Kabul Tarihi: 19.9.2006, RGT: 26.09.2006 RGN: 26301.

³⁷⁹ 2510s.k. m.4.

³⁸⁰ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK madde 174 ile bu fıkra yer alan “, ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

³⁸¹ 5543 sayılı kanun m.7.

kapsamında vatandaşlıktan çıkma izni olarak göç eden kişilere ilişkindir. Transit göç hakkında ise düzenleme bulunmamaktadır.³⁸²

Göçmenlerin Türk vatandaşlığını kazanmaları bakımından İskân Kanunu'nda özel bir düzenleme yapılmıştır.³⁸³ Düzenlemeye göre, göçmen olarak kabul edilenler, gerekli işlemlerin ilgili kuruluşlarca tamamlanmasından sonra Cumhurbaşkanı kararıyla vatandaşlığa alınacakları belirtilmiştir. Küçükler vatandaşlığa alınırken; baba ve analarına, baba veya anaları yoksa kan ve kayın hısımlarına bağlı tutulmaktadırlar. Yurda gelen göçmen küçüklerin kimsesiz olmaları halinde ise bunların yaşlarına bakılmaksızın vatandaşlığa alınacakları hüküm altına alınmıştır.

5543 sayılı İskân Kanunu'nun 9. maddesine göre; göçebe, göçmen, millî güvenlik nedeniyle yerlerinin değiştirilmesine karar verilenler ve yerleri kamulaştırılanların iskânı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca hazırlanacak proje ve plana uygun olarak borçlandırma yoluyla yapılır. Bu kapsamda muhacirlere; köy, kasaba ve şehirlerde; öncelikle arsa ve konut, tüccar, sanatkâr ve esnaf olanlara arsası ile birlikte işyeri ve işletme kredisi, tarımsal proje kapsamında çiftçilere arazi verileceği düzenlenmiştir. Bu kişiler, hazırlanacak nakil projesi kapsamında yeni iskân alanına nakilleri Devlet tarafından karşılıksız olarak sağlanmaktadır.

Kaymakam ve valiler, kanun kapsamında verilen taşınmaz malların temlik hususunda yetkili kılınmışlardır. Kaymakam ve valiler tarafından dağıtım defter veya kararlarının onanması halinde temlik gerçekleşmiş olmaktadır. Verilmiş olan taşınmaz mallar, temlik tarihinde yaşamakta olan aile fertlerinin adlarına olmak üzere eşit hisselerle temlik ve tapuya tescil ettirilmektedir (5543 s.k. m.19).

İskân Kanunu'nun 21. maddesinde; İskân Kanunu kapsamında verilen taşınmaz malların satılması, rehin edilmesi, bağışlanması, haczolunması ve tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulması temlik tarihinden başlayarak on yıl süre ile hiçbir suretle mümkün değildi. Söz konusu taşınmazlara ait olan tapulara bu yasaklara ilişkin kayıt düşülmekteydi. İskân Kanunu'nun 21. maddesi, 11.05.2018 tarihli ve 7143 sayılı Kanun'un 25. maddesi ile değişikliğe uğramıştır. Buna göre verilen taşınmazların satılmasının, rehin edilmesinin, bağışlanmasının,

³⁸² Doğan, 2018,s.12 vd.

³⁸³ B. Bozkurt, 2018, s.97.

haczolunmasının ve tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulmasının, temlik tarihinden başlamak üzere borcun tamamı ödenmeden önce hiçbir suretle mümkün olmadığı şeklinde düzenleme yapılmıştır. Buradan anlaşılabileceği üzere, söz konusu değişiklik ile on yıllık süre koşulunun yerini ödeme yapma koşulu almıştır. Söz konusu yasaklar, taşınmazların tapu kütüklerine ait beyanlar hanesinde belirtilmektedir. Bu belirtmenin belirli şartların gerçekleşmesi halinde kaldırılması mümkündür. Bunun için temlik edilme tarihinden itibaren beş yılın geçmesi gerekmektedir. Ayrıca, beş yılın bitiminden itibaren borçlandırma bedelinin tamamının ödenmesi tapu kayıtlarında mevcut belirtme kaldırılabilir.

3. Vatansızlar³⁸⁴

Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme'nin³⁸⁵ ilk maddesi kapsamında *vatansız kişi*, yasal düzenlemelerinin işleyişi kapsamında hiçbir devletin vatandaş olarak saymadığı kişiyi ifade etmektedir. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'na³⁸⁶ göre vatansız kişi ise; hiçbir devletle arasında vatandaşlık bağı bulunmayan ve devletler nezdinde yabancı olarak sayılan kişiyi ifade etmektedir.

Bir devletin vatandaşı olmayan vatansız kişi, şahsına veya malvarlığına karşı gerçekleşen ve milletlerarası hukuka aykırılık teşkil eden fiillerden dolayı hiçbir devletin diplomatik korumasından yararlanamamaktadır.³⁸⁷ Vatansızların hukuki durumlarını düzenleyebilmek ve daha da önemlisi vatansızlığı önlemek amacıyla *Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme*³⁸⁸ ve Avrupa Konseyi Kişi Halleri Komisyonu tarafından "*Vatansızlık Hallerinin Azaltılmasına Dair Sözleşme*"³⁸⁹ kabul edilmiştir.

Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme'nin 7. maddesine göre; sözleşmenin tarafı olan devletler, genel itibarıyla yabancılara yapılan uygulamanın aynısını vatansızlara da göstereceklerdir ancak sözleşmedeki daha elverişli hükümler saklı tutulmuşlardır. Üç yıllık ikamet süresinin ardından ise vatansız kişiler,

³⁸⁴ Bkz. Birinci Bölüm-IV-B-1-a.

³⁸⁵ Yür. Tar.: 24.06.2015.

³⁸⁶ 6458 s.k. m.3/ş, Yür. Tar.: 11.04.2014.

³⁸⁷ Çelikel / Gelgel, 2018, s.17.

³⁸⁸ 01.07.2014 tarihli 6549s.k.

³⁸⁹ Kabul Tarihi: 04.12.1954 Sözleşmeyi Onaylayan Ülkeler: Almanya, Yunanistan, Lüksemburg, Hollanda, İsviçre, Türkiye; Karar Sayısı:7/10095.

sözleşmeye taraf Devletlerin ülkesinde aranan yasal karşılıklılık şartından muaf tutulacaklardır. Sözleşmede genel olarak yabancılara tanınan hakların uygun düştüğü ölçüde vatansızlara da uygulanması görüşü hâkimdir. Bu kapsamda sözleşmenin 13. maddesinde menkul ve gayrimenkul mülkiyetine ilişkin olarak; mülkiyet edinimi ile bununla ilişkili haklar, kira ve diğer sözleşmeler bakımından vatansızlara, “*yabancılara genel olarak tanınanlardan daha az elverişli olmayan*” ve mümkün olduğu kadar elverişli bir muamele uygulanacağı belirtilmiştir.

Vatansızlar bakımından, karşılıklılık şartı aranmaksızın sınırlayıcı kanuni hükümlere uygun olmak koşuluyla taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinme imkânı tanınmıştır. 2012 yılında 6302 sayılı yasayla yapılan değişikliğin ardından Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde düzenlenen karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır. Bu durumda 2644 sayılı *Tapu Kanunu*’nun 35. maddesi hükümleri ve Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gibi özel kanunlarla getirilen sınırlamalar, vatansızlara da uygulanacak ve bu sınırlamalara uygun olmak kaydıyla ülkemizde sınırlı ayni haklar ve taşınmaz mallar edinebilmelerine müsaade edilecektir.

4. Osmanlı Hanedan Soyundan Olanlar

Osmanlı İmparatorluğu’nda, devlete ait taşınmaz mallar, *emlâki şahane* olarak ifade edilmekteydi. Emlâki şahanelere, kamu hukukuna ilişkin hükümler uygulanmaktaydı. Emlâki şahanelerin miras yoluyla intikal etmesi mümkün değildi. Ayrıca, Osmanlı İmparatorluğu’nca edinilen malların emlâki şahane olarak kabulü asıldı. Osmanlı Devleti’ne ait olan hizmet eşyaları, saraylar ve kasırlar emlâki şahane sayılan menkul ve gayrimenkullere örnek olarak sayılabilir.³⁹⁰

Padişahın şahsına ait olarak kabul edilen mallar ise *emlâki hususiye* olarak ifade edilmekteydi. Emlâki hususiye ise özel hukuk hükümlerine tabi tutulmaktaydı. Bu malların, padişahın mirasçılarına intikal etmesi mümkündü.

Cumhuriyet dönemi ile birlikte günümüze kadar Osmanlı hanedanı ve hanedan soyu ile ilgili olarak üç aşamalı bir dönemden bahsetmek gerekmektedir. Bu

³⁹⁰ Ekşi, 2018,s.298-300.

dönemler; mutlak yasak dönemi, kısmi yasak dönemi ve 1974 tarihli af dönemi olarak adlandırılabilir.

Mutlak yasak dönemi, 1924 tarihinde çıkarılan 431 sayılı Kanun³⁹¹ ile başlamıştır. “*Hilâfetin İlgâ ve Hânedân-ı Osmâniyye’nin Türkiye Cumhuriyeti Memâliki Hâricine Çıkarılmasına Dâir Kânun*” ile halife hal’ edilmiş yani tahttan indirilmiş, hilâfet makamı mülga edilmiştir. Tahttan indirilen halife ve ortadan kalkan Osmanlı saltanatı hanedanının erkek, kadın tüm üyeleri ve damatlar ve bu hanedana mensup kadınlardan olan kimseler, Türkiye Cumhuriyeti’nin topraklarında ikamet edebilme hakkından ebediyen yasaklanmışlardır. Bu kişilerin Türk vatandaşlığı sıfatı ve hukuku ortadan kaldırılmış ve 431 sayılı kanunun ilanından itibaren 10 gün içinde ülkeyi terk etmeleri mecbur edilmiştir.

Osmanlı saltanatı hanedanının erkek, kadın tüm üyeleri ve damatlar ve bu hanedana mensup kadınlardan olan kimselerin, Türkiye Cumhuriyeti topraklarında gayrimenkul mal tasarruf edemeyecekleri belirtilmiştir. İlişkilerinin kesilmesi için bir sene süreyle vekâleten mahkemeye müracaat edebilme tanınan bu kişilerin, bir yıllık sürenin sona ermesinden sonra hiçbir mahkemeye müracaat haklarının olmadığı hüküm altına alınmıştır (431 sayılı Kanun madde 5).

Osmanlı saltanatı hanedanının erkek, kadın tüm üyeleri ve damatlar ve bu hanedana mensup kadınlardan olan kimseler, Türkiye Cumhuriyeti topraklarında mevcut bütün gayrimenkul mallarını bir sene içinde Hükümetin bilgi ve izniyle tasfiye etmeye mecbur tutulmuşlardır. Söz konusu gayrimenkullerin tasfiye edilmemesi halinde bunların Hükümet marifetiyle tasfiye olunarak bedellerinin bu kişilere verileceği düzenlenmiştir (431 sayılı Kanun madde 7).

Osmanlı İmparatorluğu’nun padişahlığını yapmış olan kişilerin Türkiye Cumhuriyeti topraklarında tapuya kayıtlı gayrimenkulleri millete intikal ettirilmiştir. Kaldırılan padişahlığa ait saraylar, kasırlar ve sair mekânlar dâhilindeki mefruşat, takım, tablo, güzel sanat yapıtları ve sair tüm menkuller millete intikal ettirilmiştir (431 sayılı Kanun madde 8-9).

³⁹¹ 431 sayılı, “*Hilâfetin İlgâ ve Hânedân-ı Osmâniyye’nin Türkiye Cumhuriyeti Memâliki Hâricine Çıkarılmasına Dâir Kânun*” RGT: 06.03.1924 RGS: 63.

Padişah mülkü adı altında olup daha önce millete devredilen mülkler ile beraber, kaldırılan padişahlığa ait tüm mülk ve önceki hazine mevcutları, içindekilerle beraber saray ve kasırlar ve diğer binalar ve arazi millete intikal ettirilmiştir. Millete intikal eden menkul ve gayrimenkul malların tespit ve muhafazası için bir yönetmelik düzenleneceği hüküm altına alınmıştır (431 sayılı Kanun madde 10-11).

Osmanlı hanedanı bakımından ikinci dönem olan kısmi yasak döneminde,³⁹² 5958 sayılı Kanun ile 431 sayılı Kanunda bazı değişiklikler yapılmıştır. Buna göre 431 sayılı Kanun'un ikinci maddesi değişikliğe uğramıştır. Buna göre; *“kaldırılan hilafet ve Osmanlı Saltanî hanedanının padişahlar soyundan olan erkekler ve bunların erkek fûruunun Türkiye'ye gelmesi ve Türkiye'den transit olarak geçmeleri yasaktır. Türkiye'ye, bunların dışında kalanlar gelebilirler.”* şeklinde düzenleme yapılmıştır (5958 s.k. m.2). Bu halde, padişahlar soyundan olan erkekler ve bunların erkek fûruunun dışında kalanlar Türkiye'ye gelebilmeleri ve Türkiye'den transit olarak geçebilmeleri mümkün kılınmıştır.

Türkiye'ye gelebilen bu kişilerin müracaat etmeleri halinde, Türk vatandaşlığına alınmaları mümkündür. Bu kişilerin vatandaşlığa alınmaları için Türkiye'de ikamet etmek ve Türkiye'ye gelmek şartlarını taşımalarına gerek bulunmamaktadır. Bu kişilerin vatandaşlığa alınmalarına, Bakanlar Kurulu karar verebilecektir (5958 s.k. Ek madde 1).

Padişahlar soyundan olan erkekler ve bunların erkek fûruunun dışında kalan kişilerin, 5958 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte genel hükümler çerçevesinde mal edinmeleri mümkündür. Bu şekilde mal edinen kimselerin vefat etmeleri halinde ne olacağı hususu da açıklığa kavuşturulmuştur. Eğer ki bu kişilerin mirasçıları, padişahlar soyundan olan erkekler ve bunların erkek fûruunun dışında kalanlardan değil ise yani mirasçılar, padişahlar soyundan olan erkekler ve bunların erkek fûruları ise varislere ait hisseler tasfiye edileceklerdir. Sulh Mahkemeleri bu hisseleri bir sene içerisinde tasfiye etmek ve bedeli varislere ödemekle görevlendirilmiştir (Ek madde 2).

³⁹² 5958 sayılı, “Hilâfetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Olan 431 Sayılı Kanunun 2'nci Maddesinin Değiştirilmesi ve Aynı Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun” RGT: 23.06.1952, RGS: 8142.

431 sayılı Kanun, “*Türkiye Büyük Millet Meclisi’nin 245 sayılı tefsir kararı*” ve “*27 Ağustos 1324 ve 20 Nisan 1325 tarihli iradeler*” sonucunda bu düzenlemelerde belirlenen menkul ve gayrimenkuller millete intikal ettirilmiştir. Kısmi yasak dönemi diye adlandırdığımız ikinci dönemde Türkiye Cumhuriyeti’ne gelebilme hakkı tanınan kişilerin, millete intikal ettirilen bu menkul ve gayrimenkul malların üzerinde miras ya da bundan başka her hangi bir sebeple hak iddia etmeleri açıkça yasaklanmıştır. Yani padişahlar soyundan olan erkekler ve bunların erkek furuunun dışında kalanlar, sayılan yasal düzenlemeler neticesinde millete intikal ettirilen malların iadesini sağlamak amacıyla hiçbir hak iddia edemeyeceklerdir (Ek madde 3).

1974 tarihli *af dönemi* olarak adlandırdığımız üçüncü dönemde ise, 1803 sayılı “*Cumhuriyetin 50’nci Yılı Nedeniyle Bazı Suç ve Cezaların Affı Hakkında Kanun*” çıkarılmıştır. Bu Kanun’un sekizinci maddesi ile 431 sayılı Kanun’un bazı maddeleri yürürlükten kaldırılmışlardır. 431 sayılı Kanun’un; halife ve Osmanlı hanedanının sınır dışı edilmesi ve ülkenin terk şartlarının düzenlendiği 2’nci ve 3’üncü madde, bu kişilerin Türk vatandaşlığına ilişkin sıfat ve haklarını ortadan kaldıran 4.’üncü madde ve bu kişilerin Türkiye’de gayrimenkul edinimlerini yasaklayan ve tasfiye süresi veren 5’inci madde yürürlükten kaldırılmıştır.³⁹³

1803 sayılı Kanun, aynı zamanda kısmi yasak dönemi olarak adlandırdığımız ikinci döneme ilişkin 5958 sayılı Kanun’a da atıf yapmıştır. Bilindiği üzere 431 sayılı Kanun’a ilişkin ilk değişiklik 5958 sayılı Kanun ile yapılmıştır. 1803 sayılı Kanun’un sekizinci maddesine göre; 431 sayılı Kanun’un yürürlükten kaldırılan hükümleri nedeniyle ortaya çıkacak haklardan yararlanmak isteyen erkek mensuplara, 5958 sayılı Kanun döneminde kadın mensuplara tanınmış olan hakların aynen uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Sonuç olarak *af dönemi* olarak adlandırdığımız üçüncü dönemde, Osmanlı hanedanı mensupları bakımından kadın – erkek ayrımı yapılmaksızın kanunda izin verilen haklar tanınacaktır. Bu haklar kapsamında bu kişiler Türk vatandaşı

³⁹³ 1803 sayılı, “*Cumhuriyetin 50 nci Yılı Nedeniyle Bazı Suç ve Cezaların Affı Hakkında Kanun*” RGT: 18.05.1974, RGS: 1489.

olabilecek, ÷lkeye geri gelebilecek, menkul ve gayrimenkul edinme ve miras haklarına sahip olabileceklerdir.

1995 yılında çıkarılan 4071 sayılı Kanun³⁹⁴ ile kanun kapsamına giren hak sahiplerine, bir yıllık süre içerisinde belirtilen şartlarda başvuru yapmak ve kanun kapsamında edinimine izin verilen malları bedelini ödemek kaydıyla talep edebilmeleri imkânı tanınmıştır. 4707 sayılı Kanun³⁹⁵ ile bu kişilere ayrıca ek olarak iki yıllık süre tanınmıştır. Ayrıca Bakanlar Kuruluna iki senelik bu süreyi bir defaya mahsus olmak kaydıyla bir yıl daha uzatma yetkisi verilmiştir. Bu sürenin geçmesiyle birlikte, her türlü talep hakkının düşeceği ve söz konusu taşınmaz malların genel hükümlere göre satılacağı hüküm altına alınmıştır.

C. Belirli Hakları Kullanırken Türk Vatandaşları ile Eşit İşlem Gören Yabancılar

1. Turkuaz Kart Sahipleri

Turkuaz kart sahipleri iç hukuk kuralları gereğince özel statü verilen yabancılar arasında sayılmaktadırlar.³⁹⁶ Turkuaz kart; bir yabancıya, Türkiye’de süresiz olarak çalışma hakkı veren belgeyi ifade etmektedir. Bu kart ayrıca mevzuat hükümlerine göre yabancının bakmakla yükümlü olduğu çocuklarına ve eşine Türkiye’de ikamet hakkı veren belge bir belgedir.³⁹⁷

2016 yılında çıkarılan 6735 sayılı yasa gereğince belirlenen kıstaslara sahip yabancılar Turkuaz Kart verileceği düzenlenmiştir. Buna göre; uluslararası işgücü politikası doğrultusunda; bilim ve teknolojiye katkısı, mesleki deneyimi, eğitim düzeyi, Türkiye’deki yatırımının veya faaliyetinin istihdama ve ÷lke ekonomisine etkisi koşulları incelenmektedir. Bu inceleme sonucunda, Uluslararası İşgücü Politikası Danışma Kurulu’nun önerileri ve Çalışma ve Sosyal Güvenlik

³⁹⁴ 4071 sayılı, “3 Mart 1340 (1924) Tarihli ve 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun” RGT: 19.02.1995, RGS: 22207.

³⁹⁵ 4707 sayılı, “Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun ile Mülga 2613 ve 766 Sayılı Kanunlarla Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgililerine Devri Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”, RGT:13.07.2001, RGS: 24461.

³⁹⁶ Doğan, 2018, s.16 vd.

³⁹⁷ 6735 sayılı “Uluslararası İşgücü Kanunu”, KT:28.7.2016, RGT:13.08.2016 RGS: 29800, m.3/1/ğ.

Bakanlığı'nca belirlenen esas ve usuller kapsamında başvurusu uygun görülen yabancılara Turkuaz Kart verilmektedir (m.11/1). Mevzuat hükümlerince yabancının bakmakla yükümlü olduğu çocuklarına ve eşine de Turkuaz Kart sahibi olan yabancı kişinin yakını olduğunu gösteren ve Türkiye'de ikamet izni yerine geçen belge verileceği hüküm altına alınmıştır (m.11/3).

Turkuaz Kart adı verilen bu kart, ilgisine, ilk üç yılın geçiş süresi olması şartıyla verilmektedir. Bu süre içerisinde iptal şartları oluşmayan kartlarda bulunan *geçiş süresi kaydı*, yabancının başvurusu hâlinde kaldırılmakta ve yabancıya, süresiz Turkuaz Kart verilmektedir. 6735 sayılı Kanunda düzenlenen süresiz çalışma izninin sağladığı haklardan Turkuaz Kart sahibi yabancıların da aynen yararlanacağı hüküm altına alınmıştır. 6735 sayılı işbu Kanun'un 11. madde hükümlerinin, *geçici koruma sağlanan yabancılara uygulanamayacağı* düzenleme altına alınmıştır (m.11/2, 4, 6).

Turkuaz Kart uygulamasında bazı yabancılar, *nitelikli yabancı olarak* değerlendirilmektedirler. Buna göre; teknoloji, bilim ve sanayide ülkemiz bakımından stratejik kabul edilen bir alanda öne çıkmış olanlar ile akademik alanda uluslararası kabul görmüş çalışmaları bulunanlar ya da istihdam, ihracat veya yatırım kapasitesi olarak ulusal ekonomiye önemli katkı sağlayan ya da sağlaması öngörülenler bu kapsamda *nitelikli yabancı olarak* değerlendirilmektedirler (m.11/5).

6735 sayılı Kanun'a ilişkin olarak Turkuaz Kart Yönetmeliği³⁹⁸ çıkarılmıştır. Yönetmeliğin 19. maddesinde önemli düzenlemeler mevcuttur. Buna göre; süresiz çalışma izninin sağlamakta olduğu haklardan turkuaz kart sahibi yabancılar da yararlanacaklardır. Turkuaz karta sahip olan yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinebilmelerinin yolu da verilen bu haklar ile açılmıştır. Yönetmeliğin 19. maddesinin (ç) bendinde turkuaz karta sahip olan yabancıların, Türkiye'deki yatırım, seyahat, ikamet, ticari faaliyet, çalışma, miras, menkul ve gayrimenkul edinmesi ve ferağı gibi konulara yönelik işlemlerinin, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından Türk vatandaşlarına uygulanmakta olan mevzuata göre yürütüleceği hüküm altına alınmıştır. Bu hak ve yükümlülüklerin kullanılması hususunda özel kanunların Türk vatandaşı olma koşulu aramakta olduğu hallerde ise artık turkuaz kart sahibi olan kişilerin bu haklardan yararlanmayı talep etmelerinin imkânı bulunmamaktadır.

³⁹⁸ 23413 sayılı “*Turkuaz Kart Yönetmeliği*” Kabul Tarihi: 14.03.2017 RGT: 14.03.2017 RGS: 30007.

5901 sayılı ve 25.09.2009 tarihli TVK madde 12'nin ilk fıkrasının (b) bendine göre turkuaz kart sahibi olan yabancının ve yakınının, belirli şartların sağlanması halinde Türk vatandaşlığını kazanabileceği düzenleme altına alınmıştır. Buna göre; turkuaz kart sahibi olan yabancının ve yakınının, geçiş süresi kaydının kaldırılması ve kamusal düzen ve ulusal güvenlik yönünden engel teşkil eden bir hali bulunmaması koşuluyla Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca teklif edilmesi halinde bu kişiler, Türk vatandaşlığını kazanabileceklerdir.

Yönetmeliğin 19. maddesinin (ç) bendinde Turkuaz karta sahip olan yabancılardan, *“Türkiye’deki miras, taşınır ve taşınmaz iktisabı ile ferağı gibi konulara yönelik işlemlerinin, ilgili kurum ve kuruluşlarca Türk vatandaşlarına uygulanan mevzuat hükümlerince yürütüleceği”* belirtilmiştir.

Madde metninde açıkça izah edildiği üzere, Turkuaz Kart sahipleri, taşınmaz edinimleri ve miras hakları bakımından yabancı olarak değil; Türk vatandaşı gibi işlem görecektir ve özel kanunlarda açıkça *Türk vatandaşı olma koşulu aranmadıkça* bu haklardan yararlanmaya devam edebileceklerdir.³⁹⁹

2. Uzun Dönem İkamet İzni Sahipleri

Uzun dönem ikamet izni sahipleri, iç hukuk kuralları gereğince özel statü verilen yabancılar arasında sayılmaktadırlar.⁴⁰⁰ YUKK⁴⁰¹ madde 42’de uzun dönem ikamet iznine ilişkin düzenleme mevcuttur. Buna göre; kesintiye uğramaksızın en az sekiz yıl süreyle Türkiye’de ikamet izni olarak kalmış olan kişiler veya Göç Politikaları Kurulu’nun belirlemiş olduğu şartlara uygun olan yabancılara *süresiz ikamet izni* verilmektedir. Bu izin, İçişleri Bakanlığı’nın onayıyla valilikler tarafından verilmektedir. Uzun dönem ikamet izni alamayacak kişilere de kanun metninde yer verilmiştir. Bu kapsamda; geçici koruma sağlananlara ve insani ikamet izni sahipleri ile ikincil koruma statüsü sahiplerine ve şartlı mülteci, mültecilere, *“uzun dönem ikamet iznine geçiş hakkı”* tanınmamaktadır.

³⁹⁹ Doğan, 2018, s.211.

⁴⁰⁰ Doğan, 2018, s.16 vd.

⁴⁰¹ 6458 sayılı YUKK, RGT: 11.04.2013 RGS: 28615.

YUKKY⁴⁰² *madde 41/1’de*; kanunda açıkça sayılan esas ve usullere göre, Türk vatandaşlarına tanınan bazı haklardan, uzun dönem ikamet izni bulunan yabancıların da faydalanabileceği belirtilmiştir. Maddenin (ç) bendinde ise bu kimselerin taşınmaz iktisap hakları hususunda özel bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre; tanınan bu haklar kapsamında uzun dönem ikamet izni olan yabancıların, Türkiye’deki yatırım, seyahat, ikamet, ticari faaliyet, çalışma, miras, menkul ve gayrimenkul edinme ve ferağı gibi konulara ilişkin işlemlerinin, ilgili kurum ve kuruluşlarca Türk vatandaşlarına uygulanan mevzuat hükümlerince yürütüleceği hüküm altına alınmıştır (YUKKY m.41/1). Kanunda özel olarak sayılan söz konusu hak ve yükümlülüklerin kullanılması bakımından bazı özel kanunlarda “*Türk vatandaşı olma koşulu*” getirilmiş olabilir. Bu durumlarda, uzun dönem ikamet iznine sahip olan kişiler, YUKKY madde 41’in birinci fıkrasında sayılan haklardan yararlanmayı talep edemeyeceklerdir. Uzun dönem ikamet izni bulunan yabancılara tanınan bu özel haklar sınırsız olmayıp söz konusu hakların Bakanlığın teklifi üzerine veya resen Bakanlar Kurulu kararıyla kısmen veya tamamen kısıtlanabilmesi mümkün kılınmıştır.

YUKK madde 44’te uzun dönem ikamet izni sahibi yabancılara tanınan haklar bakımından önemli bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre, maddenin son fıkrasında sayılan istisnalar haricinde, “*Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynı şartlarda yararlanabilecekleri*” belirtilmiştir. Yine Cumhurbaşkanı’nın bu hakların kullanıma kısmen veya tamamen kısıtlamalar getirmeye yetkili olduğu belirtilmiştir.⁴⁰³ YUKKY uyarınca, bu kişilerin, Türkiye’deki yatırım, seyahat, ikamet, ticari faaliyet, çalışma, miras, menkul ve gayrimenkul edinme ve ferağı gibi konulara ilişkin işlemlerinin, ilgili kurum ve kuruluşlarca Türk vatandaşlarına uygulanan mevzuat hükümlerince yürütüleceği hüküm altına alınmıştır.

İlgili yönetmelik metninde açıkça izah edildiği üzere, uzun dönem ikamet izni sahipleri, taşınmaz edinimleri ve miras hakları bakımından yabancı olarak değil; Türk vatandaşı gibi işlem görecektir ve özel kanunlarda açıkça *Türk vatandaşı olma koşulu aranmadıkça* bu haklardan yararlanmaya devam edebileceklerdir.⁴⁰⁴

⁴⁰² YUKKY, RGT:17.03.2016 RGS: 29656.

⁴⁰³ Doğan. 2018, s.98vd.

⁴⁰⁴ Doğan, 2018, s.99vd.

3. Süresiz Çalışma İzni Sahipleri

Süresiz çalışma izni sahipleri iç hukuk kuralları gereğince özel statü verilen yabancılar arasında sayılmaktadırlar.⁴⁰⁵ Bir çalışma izni, yabancıya Türkiye’de süresiz olarak çalışma hakkı tanımakta ise o çalışma izni, *süresiz çalışma izni* olarak ifade edilmektedir.⁴⁰⁶

2016 yılında çıkarılan 6735 sayılı yasa gereğince; süresiz çalışma iznine, Türkiye’de (1) *asgari 8 sene yasal çalışma izni olan yabancılar* veya (2) *uzun dönem ikamet izni olan yabancılar* başvurabilmektedirler. Başvuru koşullarına sahip olmanın, yabancıya mutlak hak sağlayacağını söylemek ise mümkün değildir (6735 s.k. m.10/3).

Uzun dönem ikamet izninin yabancılara sağladığı bütün haklardan, süresiz çalışma izni olan yabancılar da faydalanabilmektedirler. Ayrıca süresiz çalışma izni olan yabancılar, belirli şartlar altında Türk vatandaşlarına tanınan haklardan yararlanabilmektedirler. Buna göre; özel kanuni düzenlemeler hariç, sosyal güvenliğe ilişkin müktesep hakları saklı kalmak ve bu hakların kullanımında ilgili yasal düzenlemelerdeki hükümlere tabi olmak şartları mevcuttur.

Uzun dönem ikamet izninin yabancılara sağladığı bütün haklardan, süresiz çalışma izni olan yabancılar da faydalanabilecekleri açıkça belirtilmişti.⁴⁰⁷ Buradan yola çıkarak, uzun dönem ikamet izni bulunan yabancılara tanınan hakların düzenlendiği YUKKY’nin 41’inci maddesini incelemek suretiyle söz konusu hakların kapsamını somutlaştırmamız mümkün olacaktır. YUKKY madde 41’de; uzun dönem ikamet izni olan yabancıların, Türkiye’deki yatırımları, seyahatleri, ikametleri, ticari faaliyetleri, çalışmaları, miras, menkul ve gayrimenkul edinme ve ferağı gibi konulara ilişkin işlemlerinin, ilgili kurum ve kuruluşlarca Türk vatandaşlarına uygulanan mevzuat hükümlerince yürütüleceği hüküm altına alınmıştır.

⁴⁰⁵ Doğan, 2018, s.16vd.

⁴⁰⁶ 6735 sayılı Uluslararası İşgücü Kanunu, K.T: 28.7.2016, RGT: 13.08.2016 RGS: 29800, m.3/1/g.

⁴⁰⁷ Doğan, 2018, s.206,207.

Yapılan atıf sonucunda ulaşılan ilgili yönetmelik metninde açıkça izah edildiği üzere, süresiz çalışma izni sahipleri, *taşınmaz edinimleri ve miras hakları* bakımından yabancı olarak değil; Türk vatandaşı gibi işlem görecektir ve özel kanunlarda açıkça *Türk vatandaşı olma koşulu aranmadıkça* bu haklardan yararlanmaya devam edebileceklerdir.

VI. Yabancı Devletlerin Türkiye Topraklarında Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri

A. Türkiye Topraklarındaki Yabancı Askeri Üsler

Türkiye Cumhuriyeti ile bazı yabancı devletler veya uluslararası örgütlerle yapılan uluslararası antlaşmalara istinaden Türkiye’de bulunan gayrimenkul mallar üzerinde bu kişiler lehine sınırlı ayni hak tesisi mümkündür.⁴⁰⁸

Devletler ülke topraklarını, kendi rızaları ile ve yapacakları bir uluslararası antlaşma ile başka devletlerin askeri üslerine açabilmektedirler. Üslerin hukuki statüsü, yabancı devletlerin söz konusu üsler üzerindeki yetkisi imzalanan antlaşmalarla belirlenmektedir.⁴⁰⁹

Ülkemizde bazı devlet ve uluslararası örgütlere ait askeri üsler mevcuttur. Örneğin Amerika Birleşik Devletleri ile Türkiye Cumhuriyeti arasında yapılan bir takım antlaşmalar neticesinde Türkiye’de; hava harekât ve destek amacıyla İncirlik Üssü, elektromanyetik izleme amacıyla Sinop Üssü, radar uyarı uzay izleme amacıyla Pirinçlik Üssü, muhabere amacıyla İzmir –Yamanlar Üssü, Ankara - Elmadağ Üssü, Gemlik - Şahintepe Üssü, Adana - Karataş Üssü, Samsun - Mahmurdağ Üssü, İstanbul - Alemdağ Üssü, Malatya - Kürecik Üssü, sismik bilgi toplama amacıyla Belbaşı Üssü, radyo seyrüsefer amacıyla Kargaburun Üssü

⁴⁰⁸ Doğan, 2018, s.317.

⁴⁰⁹ Ekşi, 2018, s.303.

kurulmuştur.⁴¹⁰ Ayrıca uluslararası bir örgüt olan NATO⁴¹¹ ile yapılan uluslararası antlaşma neticesinde İzmir Hava Üsleri faaliyete başlamıştır.⁴¹²

B. Yabancı Devletlere Ait Kültürel Merkezler

Uluslararası antlaşmalar yapmak suretiyle yabancı devletlere, Türkiye’de kültür merkezi kurmaları hususunda izin verilmesi mümkündür. Bu kapsamda Türkiye bazı ülkelerle uluslararası antlaşmalar imzalamış ve bu antlaşmalara istinaden Türkiye’de bazı kültür merkezleri açılmıştır. 2017 yılında Türkiye ile Tunus Cumhuriyeti⁴¹³, Pakistan İslam Cumhuriyeti⁴¹⁴ ve Kore Cumhuriyeti⁴¹⁵ hükümetleri ile uluslararası sözleşmeler imzalanmıştır. Bu antlaşma kapsamında Türkiye ile belirtilen ülkeler karşılıklı olarak antlaşma tarafı devletin ülkesinde kültür merkezi açılmasını kabul etmiştir.

Tunus Cumhuriyeti ile Türkiye arasında 2017/10386 sayılı uluslararası antlaşma imzalanmıştır. Antlaşmanın dördüncü maddesine göre; kabul eden tarafın yönetmelik ve kanunları kapsamında kültür merkezlerinin ehliyet ve tüzel kişiliğe sahip olacakları kabul edilmiştir. Kabul eden tarafın mevzuatına uygun olmak koşuluyla Kültür merkezlerinin dava açma, taşınmaz ve taşınır mal alma, sahip olma ve sözleşme yapma ehliyetine sahip oldukları kabul edilmiştir.

Başkaca örnekler vermek gerekirse; Türkiye Cumhuriyeti’nin ayrı ayrı olmak üzere; Makedonya Cumhuriyeti, Macaristan, Romanya, Kosova Cumhuriyeti, Rusya Federasyonu, Bulgaristan Cumhuriyeti, Suriye Arap Cumhuriyeti, Çin Halk Cumhuriyeti, İtalya Cumhuriyeti hükümetleri ile İspanya Krallığı ve Bosna-Hersek

⁴¹⁰ 8/1951 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile ABD Hükümetleri Arasında Yapılan Anlaşmaya Dair Karar” RGT: 01.02.1981 RGS: 17238; “Türkiye Cumhuriyeti ve Amerika Birleşik Devletleri Hükümetleri Arasında Tesisler Konusunda 3 Numaralı Tamamlayıcı Anlaşma” m.1.

⁴¹¹ “Kuzey Atlantik Antlaşması Örgütü” (North Atlantic Treaty Organization).

⁴¹² 5886 sayılı, “Kuzey Atlantik Antlaşmasına Türkiye Cumhuriyetinin Katılmasına Dair Kanun” RGT: 19.02.1952 RGS: 8038.

⁴¹³ 2017/10386 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Tunus Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Kültür Merkezlerinin Kuruluşu, İşleyişi ve Faaliyetleri Hakkında Anlaşma ile Anlaşmada Değişiklik Yapılmasına Dair “Notalar”ın Onaylanması Hakkında Karar” RGT:23.6.2017 RGS: Mükerrer 30105

⁴¹⁴ 2017/10280 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Pakistan İslam Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Kültür Merkezlerinin Kuruluşu, İşleyişi ve Faaliyetleri Hakkında Anlaşmanın Onaylanması Hakkında Karar” RGT: 07.06.2017 RGS: Mükerrer 30089.

⁴¹⁵ 2016/9734 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Kore Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Kültür Anlaşmasının Onaylanması Hakkında Karar” RGT: 24.01.2017, RGS: 29958.

Bakanlar Kurulu ile yaptığı uluslararası antlaşmalar mevcut olup bu devletlerle karşılıklı olarak kültür merkezi açma hakkı tanınmıştır.

C. Diplomatik Temsilcilikler ve Konsolosluklar

Devletler, sadece temsilcileri ve görevlileri yoluyla ve aracılığı ile hareket edebildiklerinden, devletleri adına hareket etmek üzere özel olarak görevlendirilen kişilere *diplomatik temsilciler* denilmektedir. Büyükelçi ve papalık temsilcileri, devlet başkanı nezdine atanmış olan elçiler ve öteki temsilciler, Dışişleri Bakanı nezdine atanan maslahatgüzarlar (işgüderler), Viyana kongresi Son Senedinde mevcut yönetmelikte belirtilen diplomasi temsilcileridir.⁴¹⁶

Konsolosluk ise, yabancı devlet ülkesinde bulunan vatandaşlarının ve kendi devletinin çıkarlarını, bulunduğu devlet nezdinde koruyan, vatandaşlarına yardımcı olan ve vatandaşlarının ihtiyaç duyabileceği bir kısım yönetsel ve yargısal görevleri yerine getiren bir resmi organ olarak ifade edilebilir. Bu kapsamda, diplomatik temsilcilerin, devletlerini diğer devlet nezdinde genel anlamda temsil ettikleri söylenebilecekken konsolosların daha çok kişileri ilgilendiren faaliyetleri üstlenen resmi makamlar oldukları söylenebilecektir.⁴¹⁷ Dışişleri Bakanlığı'nın Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun'un⁴¹⁸ 9. maddesinde görev dağılımına ilişkin ayrıntılı bir düzenleme mevcuttu. Söz konusu 6004 sayılı Kanunun adı, 703 sayılı ve 02.07.2018 tarihli "*Anayasada Yapılan Değişikliklere Uyum Sağlanması Amacıyla Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin*" 6'ncı maddesiyle "*Dışişleri Bakanlığı Personeline İlişkin Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun*" olarak değiştirilmiştir. Bu değişiklik ile diplomatik temsilciler ve konsoloslukların görevlerine ilişkin düzenlemeleri içeren 9. madde lağvedilmiştir.

Diplomatik temsilcilikler ve Konsoloslukların, Türkiye'de taşınmaz iktisaplarını incelerken iç mevzuattan başka çok taraflı ve iki taraflı uluslararası antlaşmalarla getirilen düzenlemelerden bahsetmek gerekecektir.

⁴¹⁶ Prof. Dr. Hüseyin Pazarcı, Uluslararası hukuk dersleri III.Kitap 3.baskı.1999, s.74.

⁴¹⁷ Prof. Dr. Hüseyin Pazarcı, Uluslararası hukuk dersleri III.Kitap 3.baskı.1999, s.127.

⁴¹⁸ Kanun No: 6004 Kabul Tarihi: 07.07.2010 RGT: 13.07.2010 RGS: 27640.

1. Çok Taraflı Uluslararası Antlaşmalar Uyarınca Yabancı Devletlere Ait Diplomatik Temsilcilikler ve Konsoloslukların Taşınmaz İktisabı

Türkiye, “*Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Konvansiyonu*”⁴¹⁹ ve “*Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Konvansiyonu’na*”⁴²⁰ taraftır. Bahse konu çok taraflı sözleşmelere uygun olarak uluslararası ikili antlaşmalar ve iç mevzuatta düzenlemeler yapılmaktadır.

Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Konvansiyonu’nun 2. maddesinde devletler arasında daimi diplomatik misyonlar ve diplomatik ilişkiler kurulmasının *karşılıklı rıza* ile mümkün olacağı vurgulanmıştır. Sözleşmeye göre kabul eden devletin kendi ülkesinde ve kanunlarına uygun olacak şekilde, gönderen devletin misyonu için gerekli olan binaların edinilmesinde kolaylık sağlamakla ya da gönderen devletin başka suretle bir yer bulması konusunda gönderen devlere yardım etmekle yükümlüdür. Kabul eden devletin, gerekmesi halinde, üyelerine uygun bir yer bulmaları hususunda misyonlara yardım etme yükümlülüğü mevcuttur (DİHK m.21). Sözleşmeden anlaşılabacağı üzere, sözleşme tarafı olan devletler, diplomatik ilişkilerin sürdürülmesi sırasında ihtiyaç duyulan misyon binalarını birbirlerine temin etmekle yükümlüdürler. Misyon binaları ise, mülkiyete bakılmaksızın, misyonun amaçları için kullanılan, misyon şefinin ikametgahının da dahil edildiği bina bölümü, bina ve bunlarla irtibatlı araziler olarak tanımlanmıştır.

Görüldüğü üzere, sözleşme kapsamında, taraf devletlerin (1) *kabul eden devletin kendi kanunlarına uygun olmak* ve (2) *gönderen devletin misyonu için gerekli olan binaları edinmeyi istemek* şartlarının sağlanması halinde taşınmaz iktisabı hususunda kolaylık sağlanacağı hüküm altına alınmıştır.

Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Konvansiyonu’nda, malikinin kim olduğuna bakılmaksızın kullanımı münhasıran konsolosluk amacına özgülenmiş binalar ya da binaların kısımları ile bunların müştemilâtı ve üzerinde bulundukları arsalar *konsolosluk binaları* olarak kabul edilmektedir (KİHK m.1/j).

⁴¹⁹ 4/8724 sayılı, “*Diplomatik ilişkiler Hakkında Viyana Sözleşmesi’ne Katılmamıza Dair Karar*” RGT: 24.12.1984 RGS: 18615.

⁴²⁰ 7/10222 sayılı, “*Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesine Katılmamız Hakkında Kararname*” RGT:27.09.1975 RGS: 15369.

Sözleşmede, Devletler arasında kurulacak konsolosluk ilişkilerinde *karşılıklı muvafakatin* gerektiği hususuna vurgu yapılmıştır. İki devlet arasında diplomatik ilişkilerin kurulması da karşılıklı muvafakat ile olmaktadır. Taraflarca aksinin belirtilmemiş olması halinde, diplomatik ilişkilerin kurulmasına yönelik verilen muvafakat, aynı zamanda konsolosluk ilişkilerinin kurulması hususunda da *muvafakat verildiği* anlamına gelmektedir. Fakat buradan yola çıkarak diplomatik ilişkilerin kesilmesi halinde konsolosluk ilişkilerinin de kesildiği sonucuna ulaşılamayacaktır. Zira diplomatik ilişkilerin kesilmesi, konsolosluk ilişkilerinin muhakkak surette kesilmesini gerektirmemektedir (KİHVK m.2).

Sözleşmeye taraf olan devletlerin ülkesinde konsolosluk kurulabilmesi için kabul eden devletin buna muvafakat etmesi zorunludur. Gönderen devlet ise konsolosluğun yerini, sınıfını ve konsolosluk görev çevresini tespit edecek ve bunu kabul eden devletin onayına sunacaktır (KİHVK m.4/1,2).

Konvansiyon'un 30. maddesine göre; kabul eden devlet, ülkesinde icra edilecek konsolosluk faaliyetleri için gerekli olan binaları edinebilmeleri hususunda, gönderen devlete kolaylık sağlamakla ya da binaların temini hususunda başka bir şekilde yardımda bulunmakla yükümlüdür. Kabul eden devlet bu esnada kendi kanun ve düzenlemeleri çerçevesinde hareket edecektir. Aynı zamanda, kabul eden devletin, gerekmesi halinde, konsolosluk mensuplarına uygun bir mesken temininde konsolosluğa yardım etme yükümlülüğü mevcuttur.

Görüldüğü üzere, sözleşme kapsamında, taraf devletlerin (1) *kabul eden devletin kendi kanun ve düzenlemelerine uygun olmak* ve (2) *gönderen devletin konsolosluğuna gerekli olan binaları edinmeyi istemek* şartlarının sağlanması halinde kabul eden devletin taşınmaz iktisabı hususunda gönderen devlete kolaylık sağlanacağı hüküm altına alınmıştır.

2. İç Hukukumuzda Mevcut Düzenlemeler

İç hukukumuzda belirli dönemlerde yabancı devletlerin diplomatik temsilcilik ve konsolosluklarının taşınmaz iktisapları hakkında yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda, 6593 sayılı “*Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane ve*

Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun”⁴²¹; 2960 sayılı “*Boğaziçi Kanunu*”⁴²²; 4706 sayılı “*Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*”⁴²³ gibi kanunlarla bir takım yasal düzenlemeler getirilmiştir.

1955 tarihli 6593 sayılı “*Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun*”, yabancı devletlerin Türkiye’de taşınmaz iktisaplarına ilişkin düzenlemeler içermektedir. 6593 sayılı Kanun kapsamında, Ankara’da sefarethane ve konsoloshane inşa etmesi amacıyla, hazine tarafından yabancı devletlere bedelsiz olarak arsa temlik ve tahsis edilmesi mümkün kılınmıştır. Bu temlik ve tahsisin bedelsiz olması ancak karşılıklılık ilkesinin taraflar arasında mevcudiyeti halinde mümkündür. Söz konusu temlik ve tahsisler tapuya tescil edilmektedirler. Temlik ve tescil edilen arsa ve bu arsa üzerinde inşa edilecek sefarethane ve konsoloshanelerin tescilleri harç ve resimlerden muaf tutulmuşlardır. Bu muafiyetin uygulanması bakımından da karşılıklılık esastır. Zira 6593 sayılı Kanun’un 4. maddesinde açıkça, bahsedilen bedelsiz arsa temlik ve tahsisi ve vergi muafiyetlerin geçerliliği, ancak bu haklardan faydalanacak yabancı devletlerin bu hakları “karşılıklılık” esasına göre aynen Türkiye Cumhuriyeti’ne tanınmasına bağlı tutulmuştur.

1983 tarihli 2960 sayılı *Boğaziçi Kanunu*’nda yeşil alan sayılan yerlere ilişkin özel düzenleme mevcuttur. Bu düzenlemede, Boğaziçi alanında bulunan ve yabancı ülke temsilciliklerine ait olan koruların bu niteliklerinin korunacağı belirtilmiştir.

2001 tarihli 4706 sayılı “*Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*’un” dördüncü maddesinin (a) fıkrasında belirli şartların varlığı halinde hazineye taşınmaz malların yabancı devletlere doğrudan satılabilmeleri izni verilmiştir. Buna göre; (1) karşılıklı olmak, (2) diplomatik amaçlarla kullanılmak ve (3) Dışişleri Bakanlığı’nın olumlu görüşü alınmak koşullarının gerçekleştirilmesi şartıyla hazineye ait olan taşınmaz mallar yabancı devletlere doğrudan satılabileceklerdir. Satış işlemi

⁴²¹ 6593 sayılı, “*Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun*” RGT: 27.05.1955, RGS: 9013.

⁴²² 2960 sayılı, *Boğaziçi Kanunu*, RGT: 22.11.1983, RGS: 18229.

⁴²³ 4706 sayılı, “*Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*” RGT: 18.07.2001, RGS: 24466.

yapılırken, 4706 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde bir rayiç bedel belirlenecektir. Söz konusu satış da bu bedel üzerinden doğrudan yapılacaktır.

3. İki Taraflı Uluslararası Antlaşmalar Uyarınca Yabancı Devletlere Ait Diplomatik Temsilcilikler ve Konsoloslukların Taşınmaz İktisabı

Türkiye Cumhuriyeti, ikili antlaşmalar yapmak suretiyle yabancı ülkelerde kurulacak olan diplomatik temsilcilikler ve konsoloslukların taşınmaz iktisabı ve ihtiyaç duyulan diğer hususların sağlanması konusunda karşılıklı kolaylık sağlayabilmektedir. Bu kapsamda Türkiye Cumhuriyeti ile birçok ülke arasında imzalanan ikili antlaşmalar mevcuttur.

Türkiye Cumhuriyeti ile Bosna-Hersek⁴²⁴, Almanya⁴²⁵, Özbekistan⁴²⁶, Türkmenistan⁴²⁷, Hırvatistan⁴²⁸, Mısır Arap Cumhuriyeti⁴²⁹, Çin Halk Cumhuriyeti⁴³⁰, İtalya⁴³¹, Azerbaycan⁴³², Çekoslovakya Sosyalist Cumhuriyeti⁴³³, Slovenya Cumhuriyeti⁴³⁴, Karadağ Cumhuriyeti⁴³⁵, Bulgaristan⁴³⁶, Tunus⁴³⁷, Suriye⁴³⁸, Polonya Halk Cumhuriyeti⁴³⁹, Cezayir Demokratik Halk Cumhuriyeti⁴⁴⁰, Arnavutluk Cumhuriyeti⁴⁴¹, Kırgız Cumhuriyeti⁴⁴², Ukrayna⁴⁴³, Libya⁴⁴⁴ gibi bazı ülkelerle imza altına aldığı uluslararası ikili antlaşmalar mevcuttur.

Uluslararası ikili antlaşmalar bakımından örnek olarak bahsetmek gerekirse, Azerbaycan ve Türkmenistan ile yapılan sözleşmelerin 13. maddesi aynı şekilde

⁴²⁴ 2003/5966 sayılı Karar, RGT: 12.08.2003, RGS: 25197.

⁴²⁵ 1634 s.k. RGT: 08.06.1930, RGS: 1514.

⁴²⁶ 97/9724 sayılı Karar, RGT: 14.08.1997, RGS: 23080.

⁴²⁷ 97/10149 sayılı Karar, RGT: 12.11.1997, RGS: 23168.

⁴²⁸ 97/9773 sayılı Karar, RGT: 02.09.1997, RGS: 23098.

⁴²⁹ 89/13718 sayılı Karar, RGT: 05.03.1989, RGS: 20099.

⁴³⁰ 91/1638 sayılı Karar, RGT: 15.04.1991 RGS: 20846.

⁴³¹ 1788 sayılı Kanun, RGT: 07.04.1931 RGS: 1768.

⁴³² 3902 sayılı Kanun, RGT: 21.04.1993, RGS: 21559.

⁴³³ 7/16843 sayılı Sözleşme, RGT: 15.01.1979 RGS: 16520.

⁴³⁴ 2001/2575 sayılı Karar, RGT:1.7.2001 RGS: 24449.

⁴³⁵ 2014/6827 sayılı Karar, RGT: 10.10.2014 RGT: 29141.

⁴³⁶ 7/6697 sayılı Kararname, RGT: 16.07.1973, RGS: 14596.

⁴³⁷ 83/5917 sayılı Onay Kararı, RGT:02.03.1983 RGS:17975.

⁴³⁸ 86/11243 sayılı Sözleşme, RGT: 18.01.1987 RGS: 19345.

⁴³⁹ 88/13148 sayılı Sözleşme, RGT: 24.12.1988 RGS: 20029.

⁴⁴⁰ 90/786 sayılı Sözleşme, RGT: 07.10.1990 RGS: 20658.

⁴⁴¹ 95/7197 sayılı Karar, RGT: 17.09.1995 RGS: 22407.

⁴⁴² 97/9716 sayılı Karar, RGT: 22.08.1997 RGS: 23088.

⁴⁴³ 99/13535 sayılı Karar, RGT: 30.11.1999 RGS: 23892.

⁴⁴⁴ 2003/6013 sayılı Karar, RGT: 09.09.2003 RGS: 25224.

düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre; kabul eden Devlet, kendi düzenlemeleri ve mevzuatına göre (1) gönderen Devletin Konsolosluga gerekli binaları veya bina kısımlarını kiralamasına ya da iktisap etmesine (2) bu amaçla iktisap etmiş olduğu arsalarda mevcut binaları düzenlemesine veya inşaat yapmasına (3) bunların mülkiyetlerini devretmesine yardımcı olması gerekmektedir. Ayrıca, konsolosluk mensuplarına uygun mesken temini konusunda, kabul eden Devletin, konsolosluga yardımda bulunması gerekmektedir. Gönderen Devlet tarafından yapılacak mevcut bina düzenlemelerinde veya inşaatla, gönderen Devletin şehircilik mevzuatı ve uygulanmakta olan diğer kısıtlamalara uyma yükümlülüğü devam etmektedir. Gönderen Devlet bu kısıtlamalara uymak yükümlülüğünden muaf tutulmamıştır.

Görüldüğü üzere, uluslararası ikili antlaşmalar ışığında diplomatik temsilciliklerin ve konsoloslukların Türkiye’de taşınmaz edinmeleri mümkündür. Hatta diplomatik temsilciliklerin ve konsoloslukların Türkiye’de taşınmaz edinmelerinin, yapılacak ikili antlaşmalar ile kolaylaştırıldığı söylenebilecektir.

VII. Özel Kanunlarla Gayrimenkul Edinimine İlişkin Yapılan Düzenlemeler

A. 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun⁴⁴⁵

Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun’un 14. maddesinde yabancılara gayrimenkul satışı ile ilgili özel bir düzenleme yapılmıştır. Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerince yapılacak olan özelleştirme uygulamaları çerçevesinde, Türkiye’de taşınmaz mal edinmek isteyen yabancı uyruklu tüzel ve gerçek kişilere gayrimenkul satışı ve gayrimenkul devri mümkün kılınmıştır. Ancak Kanun, bu satış ve devirlerin “karşılıklılık” esasları göz önünde tutulmak koşuluyla ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre olacağını hüküm altına almıştır. Madde metninde yürürlükteki kanunlara atıf yapıldığından başta 2644 sayılı Tapu Kanunu, 442 sayılı Köy Kanunu gibi ilgili tüm yasal düzenlemelere ilişkin yürürlükteki hükümlerinin göz önünde tutulmaya devam edileceği belirtilmiştir. Bu durumda, örneğin, sınırlayıcı hükümleri olan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri de dikkate alınacaktır.

⁴⁴⁵ 4046 sayılı, “Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (01.12.1994 Tarih ve 22128 Sayılı Resmî Gazetede düzeltmesi vardır) RGT: 27.11.1994 RGS: 22124.

4046 sayılı Kanun'un 14. maddesinde aranan "karşılıklılık" esasının 2012 tarihinden sonra farklı bir özellik arz ettiğini belirtmek gerekmektedir. 6302 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrasında 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda, yabancıların gayrimenkul ediniminde aranan ve önemli bir koşul sayılan "karşılıklılık şartı" madde metninden kaldırılmıştır. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmek istemeleri halinde, Türk hukukunda genel uygulamanın çerçevesini çizen Tapu Kanunu, "karşılıklılık" şartının gerçekleşmesini aramazken 4046 sayılı Kanun'un 14. maddesinde aranan "mütekabiliyet esası" şartı, bu kanun kapsamında edinilecek taşınmazlar bakımından ayrıca aranan bir koşul olarak karşımıza çıkacaktır. 4046 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesinde aranan karşılıklılık şartının, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesi karşısında nasıl yorumlanacağı ve uygulanacağı hususu tartışmalıdır.

Ekşi (2012), özelleştirmeler yapmak suretiyle ülkeye yabancı sermaye girmesinin iyi bir şey olmasına karşın, ülke topraklarının millîğinde azalma yaşanmasını bir mülkiyet sorunundan öte bağımsızlık ve egemenlik sorunu olarak ifade eden Anayasa Mahkemesi'nin üzerinde durduğu mütekabiliyet esasının, 4046 sayılı Kanunla muhafaza edilmek istendiğini belirtmiştir.⁴⁴⁶

Doğan (2016) ise, konuyu iki farklı ihtimali göz önünde bulundurarak yorumlamıştır. Bu görüşe göre Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesine göre, Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı kişilerin ülke genelinde 30 hektara kadar taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri mümkündür. Bu durumda, özelleştirme kapsamında gayrimenkul edinmek istediğinde, taşınmazın 30 hektardan az olduğu durumlarda yine karşılıklılık şartının aranıp aranmayacağı sorusu gündeme gelmektedir. Doğan'a (2016) göre, edinilmek istenen taşınmazın 30 hektardan az olduğu durumlarda, karşılıklılık şartı aranmaksızın gayrimenkul edinimine müsaade edilmelidir. Zira, Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen yabancı ülke vatandaşlarının, özel kanun hükmüne gerek olmaksızın, başka bir ifadeyle özelleştirme kapsamı dışında kalan taşınmazların karşılıklılık şartı aranmaksızın edinilebilmeleri mümkündür. Diğer ihtimal ise edinilmek istenen taşınmazın 30

⁴⁴⁶ Ekşi, 2012, s.209.; Aydoğmuş, 2016, s.201.

hektardan fazla olması halidir. Bu durumda Doğan (2016), bu taşınmazlar bakımından karşılıklılık şartının aranması gerektiğini belirtmiştir.⁴⁴⁷

Kanımızca, özelleştirmeler yapmak suretiyle ülke ekonomisi ve bazı diğer çıkarlar bakımından olumlu girişimlere kapı açılması söz konusu olsa da hukuk devleti ilkesi gereğince kanun yorumlamalarının geniş ve kişiden kişiye farklı yorumlara sebebiyet verecek şekilde yapılmaması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile kanun koyucunun abesle iştigal etmeyeceğini, 2012 yılında Tapu Kanunu'nda karşılıklılık şartını kaldıran kanun koyucunun dileseydi bunu 4046 sayılı Kanun için de yapabileceğini düşünmekteyiz. Kaldı ki 4046 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesinin, yürürlükteki kanun hükümlerine göre uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Yine 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35'te, *kanuni sınırlamalara uymak şartı* muhafaza edilmiştir. Yani, 4046 sayılı Kanun kapsamına giren bir yerle ilgili söz konusu olan edinim talebine, karşılıklılık şartının uygulanmaması için, 2644 sayılı Tapu Kanunu'na ilişkin genel hükümlerine sığınan yabancıların karşısına karşılıklılık şartı çıkmayacak ancak *kanuni sınırlamalara uymak* şartı çıkacaktır. Karşılıklılık ilkesinden, genel hükümleri dayanak göstererek kurtulmak isteyen yabancı, bu sefer “kanuni sınırlamalara uyulmak” şartı ile karşılaşacak ve özelleştirme kapsamında olan taşınmaz dolayısıyla, 4046 sayılı Kanunda mevcut kanuni sınırlamalara tabi olacak sonuç olarak, “karşılıklılık ilkesi” ile yine karşı karşıya kalacaktır.

4046 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesi ile Tapu Kanunu'nun 35'inci madde hükümlerinin beraber uygulanmasında ortaya çıkabilecek bir sorun daha mevcuttur. Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesine göre, “*Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.*” denilmektedir. Özetle, bu şirketlerin *özel kanun hükümlerince* taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri ifade edilmektedir. 4046 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesinde ise yabancı gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul mal edinimleri *yürürlükteki mevzuat hükümlerine* tabi tutulmuştur. Doğan (2018), 2644 sayılı Kanun ile 4046 sayılı Kanun'un, yabancıların gayrimenkul edinimlerinde genel kanun olduklarını ifade etmiştir. Her iki genel kanunun da, özel kanunlara yollama yapmış olduğunu ancak

⁴⁴⁷ Vahit DOĞAN, *Türk Yabancılar Hukuku*, Ankara, Savaş Yayınevi, Ekim 2016, s.242.

konu ile ilgili özel kanunlarda bir düzenleme olmadığını ve kanun koyucunun abesle iştigal etmeyeceğinden hareketle, anılan yabancı tüzel kişilerin, özelleştirme kapsamındaki yerleri satın almalarının istenmediği sonucuna varılması gerektiğini ifade etmiştir. Doğan (2018), kanun koyucunun iradesinin, özelleştirme kapsamındaki teşekküllerin, Türk ticaret şirketleri tarafından alınması yönündeki arzusu olduğu sonucuna varılabileceğini ifade etmiştir.⁴⁴⁸ Ülkemizde, *özelleştirme kapsamındaki teşekküllerin sahip olduğu taşınmaz ve sınırlı ayni hakların*, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri tarafından edinilmesinin, bu konuda özel düzenleme bulunmaması dolayısıyla mümkün olmadığı yönündeki görüşe biz de katılmaktayız.

B. Kültür ve Turizm Alanında Yapılan Düzenlemeler

1. 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu⁴⁴⁹

2873 sayılı Kanun'un amacı, yurdumuzda bulunan milli ve milletlerarası düzeyde değerleri olan tabiat anıtı, milli park, tabiat parkı ve tabiatı koruma alanlarının seçilip belirlenmesine, karakter ve özelliklerinin bozulmadan korunmasına, yönetilmesine ve geliştirilmesine ilişkin esasları düzenlemektir.

Kanun'un 8. maddesinde ise gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine verilecek izinler düzenlenmiştir. İzinlerin geçerli olduğu alanlar; turizm bölgeleri, alanları ve merkezleri dışında kalan tabiat parkları ve milli parklardır. Bu alanlarda kamu yararı olması koşuluyla ve plan kapsamında, turistik amaç taşıyan binaların ve tesislerin yapılması amacıyla gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine izin verilebileceği düzenlenmiştir. Bu izin, Maliye Bakanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından verilir. Söz konusu izin üzerine gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine en fazla 49 yıllığına intifa hakkı tesis edilebilir. Bu süre sonunda bütün tesislerin eksiksiz olarak hazineye devredilmesi gerekir. Ancak, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca işletmesinin başarılı olduğunun belgelenmesi halinde, hak sahibi olanların intifa hakkı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından tesisin belirlenecek rayiç bedeli üzerinden 99 seneye kadar uzatılabilecektir. Bu durumda Hazineye devir

⁴⁴⁸ Doğan, 2016, s.242,243.

⁴⁴⁹ 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu, RGT:11.08.1983 RGS: 18132.

işlemi bu uzatma sonunda yapılır. Gelişme planları kesinleşmemiş olan milli park ve tabiat parklarına, Kanun’da bahsi geçen izin verilemez.

Tabiatı koruma alanları ve tabiat anıtlarında *irtifak hakkı tesis edilmesi* mümkün değildir. Aynı şekilde bu alanlarda *kullanma izni verilmesi* de mümkün değildir ancak 10. maddeye göre, 2863 sayılı “*Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu*’nda” mevcut ilgili hükümler saklı tutulmuştur.

2. 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu⁴⁵⁰

2634 sayılı kanuna göre *turizm işletmeleri*; yabancı ya da Türk uyruklu olan gerçek veya tüzel kişiler tarafından ayrı ayrı ya da birlikte gerçekleştirilen ve faaliyetlerini turizm sektöründe gösteren ticari işletmeleri ifade etmektedir.

Turizme ayrılmış yerlerde olan ve kamu kuruluşlarına ait olan taşınmazların talep halinde tapuda Hazine adına tescil edeceği hükme bağlanmıştır. Hazine adına tescil edilen bu yerler, Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edilmektedirler (2634 s.k. m.8/A).

Turizme ayrılmış yerlerde olan ve diğer tüzel veya gerçek kişilere ya da vakıflara ait olan taşınmazların turizm işletme belgelerinin olmaması halinde, bu taşınmazlar Kültür ve Turizm Bakanlığınca kamulaştırılacaklardır. Kamulaştırılan taşınmazlar ise tapuda Hazine adına tescil edilecek ve yasal süreler içinde Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsis edileceklerdir (2634 s.k. m.8/A).

Kültür ve Turizm Bakanlığına, 2634 sayılı Kanun’un 8. maddesinin (A) fıkrası kapsamında tahsis edilmiş olan taşınmaz mallar nedeniyle Hazine tarafından Kültür ve Turizm Bakanlığından ödeme talep edilebilme için taşınmazların yatırımcılara intikal ettirilmesi gerekmektedir (2634 s.k. m.8/B).

Kültür ve Turizm Bakanlığının tasarrufuna geçmiş olan gayrimenkul malların yatırımcılara kiralanması, tahsis edilmesi ve taşınmazların üzerlerinde irtifak hakkı kurulmasıyla ilgili bazı hususlar Kültür ve Turizm Bakanlığı, Çevre ve Orman

⁴⁵⁰ 2634 sayılı, Turizmi Teşvik Kanunu, RGT: 16.03.1982 RGS: 17635.

Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken tespit edilmektedir. Buna göre söz konusu kiralama, tahsis ya da irtifak hakkının kurulmasının esasları ve süreleri, hakkın sona ermesi, bedeli ve diğer şartlar tespit edilmektedir. Bu tespitler; kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımı, saydamlık, eşit muamele ve güvenilirlik ilkeleri doğrultusunda yapılmaktadır. Ayrıca söz konusu tespitlerin yapılmasında 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine bağlı olunmayacağı hüküm altına alınmıştır (2634 s.k. m.8/C).

Türk uyruklu ya da yabancı uyruklu olan tüzel ve gerçek kişilere Kültür ve Turizm Bakanlığının tasarrufuna geçmiş olan taşınmazların tahsisi hususunda Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili kılınmıştır. Yani Kültür ve Turizm Bakanlığı, kendi tasarrufunda olan taşınmazları ilgili kişilere tahsise bizzat yetkilidir. Bunun için 2634 sayılı Kanun'un sekizinci maddesinin (C) fıkrası kapsamında tespit edilmiş olan şartların gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Söz konusu gayrimenkullerin üstünde bağımsız ve sürekli niteliğe sahip üst hakları da kapsayacak şekilde irtifak hakkı tesis edilmesi mümkün kılınmıştır (2634 s.k. m.8/D).

2634 sayılı Kanunda, yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimleri hususunda önemli bir düzenleme mevcuttur. Bu kapsamda turizm merkezlerinde ve kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde bulunan taşınmaz mallar bu istisnanın konusunu oluşturmaktadır. Buna göre; bu yerlerdeki taşınmaz malların edinimlerinde 2644 sayılı Tapu Kanunu ve 442 sayılı Köy Kanunu'nda yabancı uyruklu kişiler ile ilgili olarak yer alan sınırlamalardan Cumhurbaşkanı⁴⁵¹ kararı ile istisna edilebileceği düzenleme altına alınmıştır (2634s.k. m.8/E).

2634 sayılı Kanun ile Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilere turizm işletmeleri açabilmeleri hususunda kolaylık sağlanması adına özel düzenleme yapılmak suretiyle Tapu Kanunu ve Köy Kanunu ile getirilen sınırlamaların Cumhurbaşkanı kararı olmak kaydıyla uygulanmayabileceği düzenlenmiştir. Bu yolla yerli ve yabancı işletmeciler arasında eşitlik sağlanmış⁴⁵² ve yabancı yatırımın önü açılmıştır.

⁴⁵¹ 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 68'inci maddesinde; bu fıkra yer alan "Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" olarak değiştirilmiştir.

⁴⁵² Ekşi, 2012, s.214.

3. 5225 Sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu⁴⁵³

5225 sayılı Kanunun amacı; özellikle işbu Kanun'un amacına hizmet eden faaliyetlerde bulunmak amacıyla kurulmuş olan gerek yerli ve gerekse yabancı tüzel kişilerin girişimlerini ve yatırımlarını teşvik etmek, denetlemek ve belgelendirmek hususlarındaki işlemlerin usul ve esaslarının düzenlenmesidir (5225s.k. m.2).

Bu Kanun kapsamındaki kültür yatırımı ve girişimleri için bir kısım teşviklerin uygulanması için unsurlar belirlenmiştir. Kanun'un 5. maddesinde sayılan teşvik unsurlarına göre; taşınmaz mal tahsisi, gelir vergisi stopajı indirimi ve diğer başkaca hususlar düzenlenmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, 5225 sayılı Kanun kapsamında kültür yatırımları ve girişimi için gayrimenkul mal tahsis etmek hususunda yetkilendirilmiştir. Bu gayrimenkul malların tahsis edilmesi, kiralanmaları ve bunların üzerlerinde sürekli ve bağımsız nitelikte üst hakkı tesis edilmesine ilişkin esaslar ve süreler, taşınmaz malların bulunduğu yere göre belirlenecek bedeller, hakların sona ermesine ilişkin hususlar ve diğer şartlar, Maliye Bakanlığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'na 2886 sayılı “Devlet İhale Kanunu'na” bağı olmaksızın müştereken tespit edilmektedir.

Bu Kanuna göre tahsis edilmiş olup da tahsisi iptal edilmiş olan veya tahsis süresi sona ermiş olan taşınmaz malların üzerlerindeki müştemilat, tesis ve yapıların bedelsiz olarak Hazineye intikal edeceği hüküm altına alınmıştır. İlgililerin ise, bunlar için herhangi bir bedel veyahut hak talep etmeleri ise mümkün değildir (5225s.k. m.5/a).

⁴⁵³ 5225 sayılı, “Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu” RGT: 21.07.2004 RGS: 25529.

C. Enerji Kaynaklarına İlişkin Düzenlemeler

1. 6491 Sayılı Türk Petrol Kanunu⁴⁵⁴

07.03.1954 tarihli ve 6326 sayılı Petrol Kanunu, 2013 tarihli ve 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Diğer mevzuatta 6326 sayılı Kanuna yapılmış olan atıfların 6491 sayılı Kanuna yapılmış sayılacağı hüküm altına alınmıştır.

Yürürlükten kaldırılan 6326 sayılı Petrol Kanunu’nun 6. maddesinde petrol ile ilgili; arama ruhsatnamesi, müsaade ve işletme ruhsatnamesi alma hakkının Devlet adına Türkiye petrolleri Anonim Ortaklığına ait olduğu belirtilmekteydi. Türkiye petrolleri Anonim Ortaklığı’nın bu hakkı devretme imkânı da tanınmıştı. Buna göre ortaklık söz konusu hakkı bizzat veya sermayesine ve idaresine hâkim olduğu uzman kuruluşlar aracılığı ile kullanabilecek ya da 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümleri dâhilinde bu kuruluşlara devredebilecekti. Ayrıca 6326 sayılı Petrol Kanunundaki esaslara uygun olmak koşuluyla, *“sermayelerinde kamu payı bulunanlar da dâhil, sermaye şirketlerine veya yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzelkişilerine arama ruhsatnamesi, müsaade, işletme ruhsatnamesi”* verilebilecekti. Burada sayılan tüzelkişilere, Kuruluş amacına uygun olmak koşuluyla ve ülke ekonomisine de faydalı olması durumunda, Bakanlar Kurulunca belge verilebilmekteydi. Fakat yürürlükteki mevzuat kapsamında yapılmış olan özelleştirme uygulamaları sonucu, özelleştirilen kuruluşun devredilme tarihinde bahse konu belge, kuruluşu devralan özel hukuk tüzelkişilerine devredilmiş sayılmakta ve belgenin tescili ile bu husustaki diğer işlemler Petrol İşleri Genel Müdürlüğünce yapılmaktaydı.

2013 tarihinde yürürlüğe giren 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu’nun 22. maddesinde bazı yasaklar ve özel hükümler düzenlenmiştir. Buna göre; işletme ruhsatı, arama ruhsatı ve araştırma izni alınmadan hiçbir petrol işleminin yapılması mümkün olmayacaktır. Ayrıca, başka bir kanun kapsamında alınmış olan herhangi bir hak, bu hakkın sahibine kesinlikle bir petrol işlemi yapma hakkını vermeyecektir.

⁴⁵⁴ 6491 sayılı “Türk Petrol Kanunu” RGT: 11.06.2013 RGS: 28674.

Petrol hakkı sahibinin, petrol işlemi sona ermiş bulunan araziye eski hâline getirme yükümlülüğü mevcuttur.

Yabancı devletler mevzuatı uyarınca sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişilerine veya sermaye şirketlerine 6491 sayılı Kanundaki esaslara uygun olmak şartıyla işletme ruhsatı, arama ruhsatı ve araştırma izni verilmesi mümkün kılınmıştır.

Petrol hakkı sahibi olacak özel hukuk tüzel kişileri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi tutulmuşlardır. Türkiye’de petrol hakkı sahibi olacak ve yabancı devletler mevzuatı kapsamında sermaye şirketi niteliğine sahip olan özel hukuk tüzel kişilerinin, Türk parasının kıymetini koruma hakkındaki mevzuat kapsamında Türkiye’deki faaliyetleri açısından Türkiye’de yerleşik sayılacakları düzenleme altına alınmıştır (6491s.k. m.22/10).

6491 sayılı Kanunla; askeri yasak bölgelerde, hudutlarda, tarihi yerlerde ve yerleşim yerlerine ne kadarlık mesafede petrol işlemi yapılabileceği hususunun ise yönetmelikle belirleneceği hüküm altına alınmıştır (6491s.k. m.22/11).

2. 5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanunu

5015 sayılı Kanun’un 3. maddesinde lisans alma zorunluluğu ve muafiyet şartları ve bazı esas ve usuller düzenlenmiştir. Petrol ile ilgili; depolama, rafinaj, iletim, işleme, serbest kullanıcı, madeni yağ üretimi ve ihrakiye⁴⁵⁵ faaliyetlerinin yapılması ve bu gayeyle tesis kurulması ya da tesisin işletilmesiyle akaryakıt taşınması, dağıtımı ve bayilik faaliyetlerinin yapılabilmesi için lisans alınması zorunlu tutulmuştur. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, geliştireceği ilkeler ve ölçütlere göre, işleme ve iletim faaliyetlerinde lisans alma zorunluluğuna muafiyet getirebilmektedir (5015s.k. m.3/1/a,b).

5015 sayılı Kanun’un 11. maddesinde; mülkiyet, kamulaştırma ve özel tedbirlere ilişkin düzenlemeler mevcuttur. Bu kapsamda; (a) bina, arazi ve arsalar

⁴⁵⁵ Liman ve havaalanlarındaki taşıtlara ücret karşılığı sağlanan akaryakıt, bkz. TDK http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&kelime=İHRAKİYE, Erişim Tarihi: 11.02.2018.

ilişkin hak veya mülkiyet edinimleri, (b) mülkiyetin gayri aynî haklar ve kiralama olmak üzere ikili bir ayrıma göre düzenleme yapılmıştır.

5015 sayılı Kanun kapsamında olan tesisler bakımından gerekli arsalar, araziler ve de binalarla ilgili hak ya da mülkiyet edinimlerinin yapılmasında öncelikle anlaşma yolu esas olmalıdır. 5015 sayılı Kanunda öngörülmüş olan faaliyetlerin gerektirmesi halinde;

- 1) *“Rafineri ve lisanslı depolama tesislerine,”*
- 2) *“İletim hatlarının mecralarına isabet eden arsa ve arazilerde irtifak hakkı tesis edilmesine ve bu hatların ayrılmaz parçası durumundaki diğer binalar ve civarına isabet etmekte olan taşınmazlara,”*
- 3) *“Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından belirlenecek olan İşleme tesislerine”*

ilişkin edinimlerin kamulaştırma yoluyla da yapılabilmesi mümkündür. Söz konusu kamulaştırma işlemi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda belirtilen esaslar dâhilinde yapılmalıdır.

Kamulaştırılan taşınmazın kullanma hakkı, kamulaştırmaya ilişkin bedeli ödeyen lisans sahibine aittir. Diğer yandan söz konusu taşınmazın mülkiyeti de Hazineye ait olmaktadır. Kullanma hakkı, lisans sahibi adına lisans müddetince devam etmek üzere tapu siciline kaydedilmektedir. Lisans sahiplerince ödenmiş olan kamulaştırma bedelleri, lisansın iptali ya da sona ermesi durumlarında iade edilmeyecektir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu’nca uygun görülenler de dâhil olmak üzere rafinaj ve iletim lisans sahiplerine ait tesislerin tapu sicil kayıtlarına, herhangi bir tasarrufun Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu’nun izni bulunmadıkça kaydolunamayacağı şerhinin de verileceği düzenleme altına alınmıştır.

5015 sayılı Kanun’un 11. maddesinde, mülkiyetin gayri aynî haklar ve kiralama hususu düzenlenmiştir. Buna göre: tüzel kişiler, bedeli ilgili tüzel kişi tarafından ödenmesi koşuluyla kamuya ait araziler üzerinde ve bahse konu tüzel

kişilerin faaliyetleri ile ilgili olarak bu arazilerin kiralanmasını ve mülkiyetin gayri aynî hak tesisini talep edebileceklerdir. Bu talep, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nca değerlendirilecektir. Talebin uygun olduğuna karar verilmesi halinde ise Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu ihtiyaca göre ve ilgili kanunlara göre üst hakkı, irtifak, intifa veya uzun süreli kiralama yoluna gidecektir. Devralan tüzel kişi, elde etmiş olduğu hakka ilişkin olarak Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından tespit edilen bedeli ödemekle yükümlü tutulmuştur. İlgili lisans veya sözleşmenin bir cüzü niteliğinde olan kullanım haklarının geçerliliği, bunların geçerlilik süresi ile sınırlı tutulmuştur.

3. 4586 Sayılı Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun⁴⁵⁶

4586 sayılı Kanun'un amacı, ayrı ayrı her “*transit petrol boru hattı projesiyle*” ilgili ülkemizin taraf olduğu milletlerarası antlaşmalara ilişkin hükümlerin uygulanmasını sağlamak ve petrolün boru hatları ile Türkiye’den transit geçişine ilişkin esas ve usulleri belirlemektir.

4586 sayılı işbu Kanuna göre; gayrimenkul statüsüne tâbi mülkiyetin gayri aynî hakkı, *müstakil ve daimi hak* olarak ifade edilmektedir (4586s.k. m.3/k). *Transit geçiş* ise; “*başka bir ülkeden veya bu ülke yoluyla gelen petrolün başka bir ülkeye tevcihen*⁴⁵⁷, *Türkiye Cumhuriyeti sınırlarında boru hattı aracılığıyla transit olarak taşınmasını*” ifade etmektedir. Transit geçişe konu petrolün, Türkiye pazarına, sisteme yapılmış olan herhangi bir bağlantı ile girmesi, sistemin transit özelliğini kaldırmamaktadır (4586s.k. m.3/e). Bir “*transit petrol boru hattı projesi*” (proje) ile alakalı olarak milletlerarası antlaşma hariç diğer proje anlaşmalarına taraf olan tüzel ve gerçek kişiler ve ortaklıklar ile bunların devralanları veya kanunî halefleri de *yatırımcı* olarak ifade edilmiştir (4586s.k. m.3/g).

Boru hattının güzergâhı ve diğer tesisler bakımından araziyle ilgili yapılması gereken izinler, etütler, kamulaştırmalar ve diğer işlemlerinde yürütülmesi amacıyla Cumhurbaşkanı'nın⁴⁵⁸ bir kamu kurumunu veya kuruluşunu görevlendirmesi

⁴⁵⁶ 4586 sayılı “*Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun*” RGT:29.6.2000, RGS:24094

⁴⁵⁷ “yönelerek”, bkz. <http://www.tdk.gov.tr>.

⁴⁵⁸ 700 sayılı ve 02.07.2018 tarihli KHK'nın 130'uncu maddesi kapsamında; bu bentte yer alan “Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

mümkündür. Kamulaştırma işlemi ile ilgili olarak görevlendirilmiş olan kamu kurum veya kuruluşu, bu görevi öncelikle ve en kısa zamanda yerine getirmek zorunda tutulmuştur. Görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşunun, söz konusu kamulaştırma kapsamında söz konusu olabilecek bütün işlemler ve eylemlerle ilgili olarak çıkması muhtemel tüm hukukî ihtilafların da muhatabı olduğu hüküm altına alınmıştır (4586s.k. m.8/a,b).

Kamulaştırma işlemi ve diğer iktisaplar, görevlendirilen kamu kurum veya kuruluşunca, taşınmazın üstünde daimi ve müstakil haklar dâhil irtifak hakkı tesis edilmesi veya mülkiyet edinme yollarıyla yapılabilmektedir. “*Transit petrol boru hattı projesine*” ait olan boru hattı güzergâhı içerisinde olan kadastro veya tapulama esnasında tespit ya da tescil dışı bırakılan alanlar ve tahdit görmemiş ormanlar ile Devletin hüküm ve tasarrufunda olan yerlerin “*Hazine adına tapu siciline tescil edileceği*” düzenlenmiştir. Kanunda sayılan şartları sağlayan alanlar bakımından kamulaştırma ile görevlendirilmiş olan kamu kuruluşunun lehine müstakil ve daimî hak tesis edilmesine imkân tanınmıştır. *Tesis edilmiş olan müstakil ve daimî hakların, proje çerçevesinde petrol hakkı sahibi olanlara devir ve tahsis edilebilmesi mümkündür* (4586s.k. m.8/h).

Kanun’un 12. maddesinde, 4586 sayılı Kanun’a uygulanmayacak hükümler düzenlenmiştir. Buna göre, bu kanun kapsamında belirtilen konularla ilgili olarak milletlerarası antlaşmalarda yer alan konularda; “2644 sayılı Tapu Kanunu”, “6326 sayılı Petrol Kanunu”⁴⁵⁹, “6831 sayılı Orman Kanunu”, “6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu” ve “2872 sayılı Çevre Kanunu” ile diğer kanunların tahdidi ve takyidi hüküm getiren ilgili maddeleri uygulanmayacaktır.

4. 3213 Sayılı Maden Kanunu⁴⁶⁰

Maden Kanunu’nun 4. maddesi uyarınca madenler, devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, içinde bulundukları arzun⁴⁶¹ mülkiyetine tabi değildirler.

⁴⁵⁹ 6491 Türk Petrol Kanunu, Madde 27 – (2) “7.3.1954 tarihli ve 6326 sayılı Petrol Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. Diğer mevzuatta 6326 sayılı Kanuna yapılmış olan atıflar bu Kanuna yapılmış sayılır.”

⁴⁶⁰ 3213 sayılı, “Maden Kanunu” RGT: 15.06.1985 RGS: 18785.

⁴⁶¹ Yeryüzü parçası, dünya.

Maden hakları, belirli kişilere verilebilmektedir. Bu kişilerin, madencilik yapabilecekleri statülerinde yazılmış olmalıdır. Ayrıca bu haklar; “*Türkiye Cumhuriyeti yasalarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip olan şirketlere*”, “*medeni hakları kullanmaya ehil olan T.C. vatandaşlarına*”, “*bu hususta yetkisi bulunan kamu iktisadi teşebbüsleri ile bağlı ortaklıkları, müesseseleri ve iştirakleri*” ile “*diğer kamu kurum, kuruluş ve idarelerine*” verilebilmektedir. Maden haklarının, gerçek veya tüzel tek kişi adına verilebilmesi mümkündür (3213s.k. m.6).

5. 6446 Sayılı Elektrik Piyasası Kanunu⁴⁶²

6446 sayılı Kanun’un 30. maddesi ile 4628 sayılı Kanunda değişiklik meydana gelmiştir. Öncelikle Kanunun adı, “*Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun*”^{463,464} olarak değiştirilmiştir. 4628 sayılı Kanun’un özelleştirme başlığını taşıyan yabancı gerçek ve tüzel kişilerin hisse oranlarına sınırlama getiren 14. maddesi⁴⁶⁵ ile kamulaştırmaya ilişkin hükümler içeren 15. maddesi ilga edilmiştir.⁴⁶⁶

6446 sayılı Kanun’da özelleştirmeye ilişkin özel olarak düzenleme yapılmıştır. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın; EÜAŞ, TEDAŞ ve bunların bağlı ortaklık, iştirak, müessese, işletme ve işletme birimleri ile varlıklarının özelleştirilmesine yönelik görüş ve önerilerini Özelleştirme İdaresi Başkanlığı’na bildireceği düzenlenmiştir. Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde özelleştirme işlemlerini yürütmektedir. Mülkiyeti saklı kalmak kaydıyla; TEDAŞ’ın dağıtım faaliyeti için gerekli olan ve faaliyet alanında yer alan işletmeler ve varlıklar üzerinde işletme

⁴⁶² 6446 sayılı, “*Elektrik Piyasası Kanunu*” RGT: 30.03.2013 RGS: 28603.

⁴⁶³ 4628 sayılı, Elektrik Piyasası Kanunu, RGT: 03.03.2001 RGS: Mükerrer 24335.

⁴⁶⁴ “(1) Bu Kanunun adı “*Elektrik Piyasası Kanunu*” iken, 14.3.2013 tarihli ve 6446 sayılı Kanunun 30’uncu maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.”

(2) “14.3.2013 tarihli ve 6446 sayılı Kanunun 31’inci maddesiyle, diğer mevzuatta, 4628 sayılı Kanunun 6446 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan maddelerine yapılan atıfların mezkur Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılacağı hüküm altına alınmıştır”.

⁴⁶⁵ Mülga m.14/3: “Bu özelleştirme uygulamaları çerçevesinde, bu Kanunda belirtilen piyasa faaliyetlerinde yer alan gerçek ve tüzel kişilerden, yabancı gerçek ve tüzel kişiler elektrik üretim, iletim ve dağıtım sektörlerinde, sektörel bazda kontrol oluşturacak şekilde pay sahibi olamazlar.”

⁴⁶⁶ 14/3/2013 tarihli 6446 sayılı “*Elektrik Piyasası Kanunu*”, m.30/5: “4628 sayılı Kanunun 2’nci, 3’üncü, 11’inci, 13’üncü, 14’üncü, 15’inci, ek 3’üncü, geçici 1’inci, geçici 2’nci, geçici 3’üncü, geçici 4’üncü, geçici 5’inci, geçici 6’nci, geçici 7’nci, geçici 8’inci, geçici 9’uncu, geçici 10’uncu, geçici 11’inci, geçici 12’nci, geçici 13’üncü, geçici 14’üncü, geçici 15’inci, geçici 16’nci, geçici 17’nci ve geçici 18’inci maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.”

devir sözleşmesi yapılması mümkündür. Ancak TEDAŞ, bu devir sözleşmesini sadece, faaliyetlerini, belirli dağıtım bölgelerinde göstermek üzere kurulmuş olan elektrik dağıtım şirketleri ile yapabilecektir. Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yapılacak hisse devri, satış ve özelleştirmelerle ilgili işlemler aşamasında, Hazine Müsteşarlığının garantör veya taraf olduğu iç ve dış ikraz⁴⁶⁷ anlaşmaları çerçevesinde, ilgili elektrik üretim ve iletim tesislerinin finansmanı amacıyla gerçekleştirilen yatırımlardan doğan mali yükümlülükler, söz konusu tesisleri devralan ilgili tüzel kişinin yükümlülükleri arasında yer almak üzere TEİAŞ, EÜAŞ, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ve Hazine Müsteşarlığı arasında yapılacak protokol ile tespit edilecektir (6446s.k. m.18/1,2,4)

6446 sayılı Kanun kapsamında yapılacak kamulaştırma işleminin şartları ile usul ve esasları düzenlenmiştir. Kamulaştırma yolu ile mülkiyet, irtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama yapmak suretiyle lisans ve önlisans sahiplerine hak tesisi söz konusu olmaktadır. *“Elektrik piyasasında üretim veya dağıtım faaliyetlerinde bulunan”* ön lisans veya lisans sahiplerine üretim veya dağıtım faaliyetleri için gerekli görülen özel mülkiyete konu taşınmazları kamulaştırma hakkı tanınmıştır. Bu hak ikili bir ayrıma tabi tutulacak olursa; özel hukuk tüzel kişilerine kamulaştırmayı talep etme hakkı tanınmaktayken kamu tüzel kişiliğini haiz kişiler ise kamulaştırmayı bizzat yapabilmektedirler (6446s.k. m.19/1,5).

“Elektrik piyasasında üretim veya dağıtım faaliyetlerinde bulunan ön lisans veya lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin” belirli şartlar halinde özel mülkiyete konu taşınmazların kamulaştırılmasını isteme hakları mevcuttur. Kamulaştırılması istenen özel mülkiyete konu taşınmazların, lisans ve ön lisansa konu faaliyetler için gerekli olan taşınmazlardan olması gerekmektedir. *“Elektrik piyasasında üretim veya dağıtım faaliyetlerinde bulunan önlisans veya lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin, bu kamulaştırma talepleri, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından değerlendirilir ve talebin uygun görülmesi hâlinde Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından kamu yararı kararı verilir. Söz konusu kamu yararı kararı çerçevesinde gerekli kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen esaslar dâhilinde yapılır. Kamulaştırma işlemleri, üretim faaliyetlerinde bulunan ön lisans veya lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri için*

⁴⁶⁷ “Borç veya ödünç verme” bkz. www.tdk.gov.tr.

Maliye Bakanlığınca yapılırken; dağıtım faaliyetlerinde bulunan lisans sahipleri için TEDAŞ tarafından yapılır.” Yapılan kamulaştırmaya ilişkin gerekli olan diğer giderler ise kamulaştırmayı talep eden lisans veya ön lisans sahibi olan tüzel kişiler tarafından ödenir (6446s.k. m.19/1).

Kamulaştırılmaya konu taşınmazların mülkiyetleri ve/veya üzerlerindeki sınırlı ayni haklar, dağıtım veya üretim tesislerinin mülkiyetine sahip olan ilgili kamu kurum veya kuruluşuna aittir. Bu kurum veya kuruluşların bulunmaması halinde bahsi geçen haklar, Hazineye ait olmaktadır. Tapuda Hazine adına tescil edilmiş olan ya da niteliği gereği tapudan terkin edilen taşınmazların kamulaştırma bedelleri, ön lisans ya da lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisi tarafından ödenmektedir. Tescil veya terkin işlemine konu bu taşınmazlar üstünde, kamulaştırma bedelini ödeyen ön lisans ya da lisans sahibi olan özel hukuk tüzel kişileri lehine Maliye Bakanlığı’nca bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilmekte ve/veya kullanma izni verilmektedir. Tesis edilen irtifak hakkının ve/veya verilen kullanma izninin süresi lisans ya da ön lisansın geçerlilik süresiyle sınırlı tutulmaktadır (6446s.k. m.19/2).

Daha önce de belirtildiği gibi *“kamu tüzel kişiliğini haiz lisans veya ön lisans sahibi tüzel kişiler tarafından yürütülen iletim, üretim veya dağıtım faaliyetleri için gerekli olan taşınmazlarla ilgili kamulaştırma işlemleri, bu kamu tüzel kişiler tarafından yapılmaktadır. Kamulaştırılan taşınmazların üretim, iletim veya dağıtım tesislerinin mülkiyetine sahip olan ilgili kamu tüzel kişileri adına tescil edileceği”* düzenleme altına alınmıştır (6446s.k. m.19/5).

Üretim veya dağıtım faaliyetlerinde gereken ve Hazinesinin sahip olduğu gayrimenkuller haricindeki kamu kurum veya kuruluşlarının sahip olduğu gayrimenkuller bakımından özel düzenleme mevcuttur. Bu düzenlemeye göre özel hukuk tüzel kişileri tarafından yapılacak üretim ve/veya dağıtım faaliyetlerinin icrasında gereken bu taşınmazların kamulaştırılma kararı Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilir. Kamu kurum veya kuruluşlarına ait taşınmazların, *“üretim faaliyetlerinde bulunan ön lisans ya da lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri için Maliye Bakanlığınca, dağıtım faaliyetlerinde bulunan lisans sahipleri için TEDAŞ tarafından temin edileceği”* düzenleme altına alınmıştır. Maliye Bakanlığı’nca veya TEDAŞ tarafından temin edilecek taşınmazlar bakımından, *“2942 sayılı*

Kamulaştırma Kanunu'nun, bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri” konusunu düzenleyen 30. maddesinin uygulanacağı belirtilmiştir. Bu halde, *“kamulaştırma talebinde bulunan özel hukuk tüzel kişisi tarafından, kamulaştırma bedelleri ile kamulaştırma işlemlerinin gerektirdiği diğer giderler”* ödenecektir. *“Kamulaştırılan taşınmazların mülkiyeti ise, üretim veya dağıtım tesislerinin mülkiyetine sahip olan ilgili kamu kurum veya kuruluşuna ait olacaktır.”* Bu kurum veya kuruluşların bulunmaması hâlinde ise mülkiyet Hazineye ait olacaktır (6446s.k. m.19/7).

“İrtifak hakkı”, “kullanma izni” ve “kiralamaya” ilişkin olarak ise 6446 sayılı Kanun’un 19. maddesinin (8) numaralı bendi uyarınca, söz konusu hakları kullanmak isteyenlerin *özel hukuk tüzel kişisi* veya *kamu tüzel kişiliğini haiz tüzel kişi* olması bakımından ikili bir ayırım yoluna gidilmiştir.

“Piyasada üretim veya dağıtım faaliyetinde bulunan lisans veya ön lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri,” 19. maddesinin 8’inci bendinin (a) numaralı alt bendinde düzenlenmiştir. *“Bu özel hukuk tüzel kişilerinin, faaliyetleri ile ilgili olarak Hazinesinin mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisi, kullanma izni verilmesi veya kiralama yapılabilmesi”* için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu’ndan talepte bulunmaları şartı aranmıştır. Bu talebin Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu’na uygun görülmesi hâlinde, ön lisans veya lisans süresi ile sınırlı olmak üzere, *“Maliye Bakanlığı ile ön lisans veya lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri arasında irtifak hakkı tesisi, kullanma izni veya kiralama sözleşmesi düzenleneceği düzenlenmiştir. Sözleşmenin geçerliliğinin ön lisans veya lisansın geçerlilik süresi ile sınırlı olacağı”* hükmünün sözleşmelere yazılması gerekmektedir. Ayrıca, ön lisans ya da lisans sahibi özel hukuk tüzel kişisinin irtifak hakkı, kullanma izni veya kiralama bedelini ödeme yükümlülüğü mevcuttur.

6446 sayılı Kanun’un 19. maddesinin 8’inci bendinin (b) numaralı alt bendinde ise piyasada üretim, dağıtım veya iletim faaliyetinde bulunan *“kamu tüzel kişiliğini haiz lisans veya ön lisans sahibi tüzel kişilere”* ilişkin düzenleme mevcuttur. Bu kişilerin *“üretim, dağıtım veya iletim faaliyetleri için gerekli olan ve Hazinesinin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde*

irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi” için talepte bulunması gerekmektedir. Talep halinde, Maliye Bakanlığınca “ilgili kamu tüzel kişileri lehine lisans süresince ve bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edileceği veya kullanma izni verileceği” düzenleme altına alınmıştır.

D. Endüstri Alanına ve Bankalara İlişkin Düzenlemeler

1. 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu^{468,469}

“Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu” ile “doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesi, yabancı yatırımcıların haklarının korunması ile yatırım ve yatırımcı tanımlarında uluslararası standartlara uyulması” hedeflenmiştir. 4875 sayılı Kanun’un amaçları arasında “doğrudan yabancı yatırımların gerçekleştirilmesinde izin ve onay sisteminin bilgilendirme sistemine dönüştürülmesi ve tespit edilen politikalar yoluyla doğrudan yabancı yatırımların artırılması” mevcuttur (4875s.k. m.1).

4875 sayılı Kanun’da, açıkça *“doğrudan yabancı yatırımdan”* bahsedilmektedir. *“Dolaylı yabancı sermaye yatırımları”* bakımından 4875 sayılı Kanun’un uygulama alanı bulunmamaktadır. Doğrudan yabancı yatırımı izah etmeden önce *yabancı yatırımcı* kavramını açıklamakta fayda vardır.

Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’na göre *yabancı yatırımcı*; Türkiye’de doğrudan yabancı yatırım yapan (1) *yabancı ülke vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler*, (2) *yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları*, (3) *yabancı ülkelerin yasalarına göre kurulmuş tüzel kişileri*, (4) *uluslararası kuruluşları*, ifade etmektedir.

“Doğrudan yabancı yatırım” ise; yabancı yatırımcılar tarafından, (1) *“yurt dışından getirilmiş olan”* ve (2) *“yurt içinden sağlanan”* yatırımlardır.

⁴⁶⁸ 4875 sayılı “Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu” RGT: 17.06.2003 RGS: 25141.

⁴⁶⁹ 4875 sayılı Kanun m.5/c: “18.1.1954 tarihli ve 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. Mevzuatta, 6224 sayılı Kanuna yapılan atıflar bu Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılır.”

Doğrudan yatırım ile dolaylı yatırım şekilleri açısından büyük farklar mevcuttur. Dolaylı yatırımlar, portföy yatırımları olarak ortaya çıkmakta ve dolaylı yatırımdan farklı olarak risk anında portföye derhal müdahale ederek yeni bir yatırım yapabilmekte veya yatırımını geri çekebilmektedir. Portföy yatırımcısının ülkemizde fiilen bulunması şartı yoktur. Doğrudan yatırımda ise sayılanların aksine, risk anında, kolaylıkla tasfiye veyahut yatırımı geri çekme gibi bir olanak söz konusu değildir. Doğrudan yatırımcının, yatırım süresinde ülkede bulunma gerekliliği ve personel ve ekipman koruması ihtiyacı mevcuttur.⁴⁷⁰

Özel kanun hükümleri ve uluslararası antlaşmalarda aksi kararlaştırılmadıkça, millî muamele ve yatırım serbestisi hususlarında; yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapılması serbest kılınmıştır. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında, yerli ve yabancı yatırımcılar eşit muameleye tabi tutulmuşlardır (4875s.k. m.3/a).

Doğrudan yabancı yatırımların, karşılıkları ödenmediği sürece ve kamu yararı gerektirmedikçe kamulaştırılmaları ya da devletleştirilmeleri mümkün değildir. Bu hüküm, 2709 sayılı T.C. Anayasası'nın 46. maddesinin tekrarı niteliğindedir. Buna göre; kamulaştırmanın kamusal bir yarar olan hallerde ve karşılıklarının gerçek bedelleriyle ödenmesi koşuluyla yapılması anayasal teminat altındadır (4875s.k. m.3/b). Devletleştirme işlemlerinin, ırk, din, belirli kişiler gibi ayrımcılığı tabi tutularak yapılması uluslararası hukuk kuralları kapsamında yasaktır. İç hukukumuz bakımından da Anayasa'nın 47'nci maddesinde, *"kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüslerin, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebileceği"* ve devletleştirmenin gerçek karşılık üzerinden yapılacağı hükme bağlanmıştır.⁴⁷¹

Hazine Müsteşarlığı, yabancı ülke kanunlarına göre kurulmuş şirketlere, Türkiye'de ticarî faaliyette bulunmamak şartıyla irtibat bürosu açmaları hususunda izin vermeye yetkili kılınmıştır (4875s.k. m.3/h).

⁴⁷⁰ Ekşi, 2018, s.324.

⁴⁷¹ Ekşi, 2018, s.326vd.

2. 3996 Sayılı Bazı Yatırım Hizmetlerinin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun⁴⁷²

“Yap-işlet-Devret Modeli”, özel bir finansman modelidir. Buna göre projelerin gerçekleştirilmesinde yüksek maddi kaynak veya ileri teknoloji kullanılmasına ihtiyacı duyulan durumlarda yap-işlet-devret modelinden faydalanılmaktadır. Yap-işlet-devret modelinde; “elde edilecek kar dâhil olmak üzere yatırım bedelinin yabancı şirkete veya sermaye şirketine, şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal veya hizmetin, hizmetten yararlananlar veya idare tarafından satın alınması yoluyla ödenmesi” söz konusudur.

Ayrıca, Türkiye’de faaliyette bulunmasına, 6224 sayılı “Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu” kapsamında izin verilen kuruluşlar, yabancı şirket olarak tanımlanmışlardır.

3996 sayılı Kanun’un kapsamında, 2. maddede sayılan⁴⁷³ hizmet ve yatırımların yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesi söz konusu olup bu konuda yabancı şirketlerin veya sermaye şirketlerinin görevlendirilmelerine ilişkin esas ve usuller düzenlenmiştir.

3996 sayılı Kanun’un ikinci maddesinin birinci fıkrasında yap-işlet-devret modelinin gerçekleştirileceği yatırım ve hizmetlerin neler olacağı sayılmıştır. Söz konusu yatırım ve hizmetlerin, kamu iktisadi teşebbüsleri dâhil, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından yerine getirilmesi esas olmalıdır. Fakat 3996 sayılı Kanun kapsamında bu yatırım ve hizmetlerin yabancı şirketler veya sermaye şirketleri eliyle gerçekleştirilmesi, Kanuni bir istisna olarak karşımıza çıkmaktadır. Yani yabancı

⁴⁷² 3996 sayılı, “Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-işlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun”, RGT: 13.06.1994 RGS: 21959.

⁴⁷³ “...Kanal İstanbul ve benzeri su yolu projeleri, tema parklar, içme ve kullanma suyu, baraj, jeotermal ve atık ısıya dayalı tesisler ve ısıtma sistemleri, köprü, yeraltı ve yerüstü otoparkı ve sivil kullanıma yönelik deniz ve hava alanları ve limanları, tünel, silo ve depo tesisleri, arıtma tesisi, sulama, kanalizasyon, demiryolu ve raylı sistemler, lojistik merkezi, haberleşme, gar kompleksi ve istasyonları, ticari bina ve tesisler, kongre merkezi, çevre kirliliğini önleyici yatırımlar, yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalarında ve tabiatı koruma alanı planlarda öngörülen yapı ve tesisleri, kültür ve turizm yatırımları, teleferik ve telesiyej tesisleri, spor tesisleri, yük ve/veya yolcu ve yat limanları ile kompleksleri, toptancı halleri, otoyol, balıkçı barınakları, milli park (özel kanunu olan hariç), yurtlar, dağıtım ve ticareti maden ve işletmeleri, sınır kapıları ve gümrük tesisleri, elektrik üretim, iletim, fabrika ve benzeri tesisler, tabiat parkı, trafiği yoğun karayolu ve benzeri yatırım ve hizmetler...”.

şirketler veya sermaye şirketlerine 3966 sayılı Kanunla tanınan bu hak, yatırım ve hizmetlerin, ilgili kamu ve kuruluşları tarafından görülmesine ilişkin olan mevcut kanunların istisnasını teşkil etmektedir (3996 sayılı Kanun m.2/2).

Yap-işlet-devret modeli sözleşmeler, Yüksek Planlama Kurulu'nca belirlenen idareyle sermaye şirketi arasında yapılmaktadır. Bu sözleşmeler, özel hukuk hükümlerine tabidirler. Yapılan sözleşmelerin süresinin 49 yıldan fazla olması mümkün değildir. Bu koşula uygun olmak kaydıyla yatırım ve hizmetin süresinin belirlenecektir. Belirleme yapılırken, elde edilecek kar dâhil olmak üzere yatırım bedelinin ve yatırım nedeniyle sağlanmış olan kredilerin geri ödeme süresi ile projenin mahiyeti, işletme esasları ve sermayenin miktarı dikkate alınmaktadır (3996s.k. m.6,7).

3996 sayılı Kanun'da öngörülen yatırım ve hizmetler için gerekli görülmesi halinde idarece kamulaştırılma işlemi yapılması mümkündür. Söz konusu kamulaştırma işlemi, 2942 sayılı “*Kamulaştırma Kanunu*” hükümlerine göre yapılacaktır. Kamulaştırılan gayrimenkulün mülkiyeti, idareye ait olacaktır. İdareyle sermaye şirketi ya da yabancı şirket arasında yapılan sözleşmeye, kamulaştırma bedelinin tamamen veya kısmen bu şirketlerce ödenmesine ilişkin bir hüküm konulması da mümkündür (3996s.k. m.10).

3996 sayılı Kanun'a göre gerçekleştirilecek hizmet ve yatırımla ilgili olmak üzere belirtilen yerler hakkında geçerli olmak kaydıyla; görevli şirketin kullanımına bırakılacak olan ve kanunda açıkça sayılan yerler için kullanım bedeli ve hasılat payı alınmayacağı hüküm altına alınmıştır (3996s.k. Ek Madde 1).

3. 4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu⁴⁷⁴

“*Endüstri Bölgeleri Kanunu'nun*” amacı, endüstri bölgelerinin kurulması, işletilmesi ve yönetimine ilişkin esasların düzenlemesini sağlamaktır (4737s.k. m.1). Üretim ve istihdamın artırılması, ülke ekonomisinin uluslararası arenada rekabet edebilir bir yapıya kavuşturulması, yabancı sermayenin ülkeye girişinin hızlandırılması, teknoloji transferlerinin sağlanması ve özellikle de üretim maliyetleri

⁴⁷⁴ 4737 sayılı, “*Endüstri Bölgeleri Kanunu*” “(Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun)” RGT: 19.01.2002 RGS: 24645

bakımından büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanlarının oluşturulmasını sağlamak amacıyla Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca üretim bölgeleri kurulmaktadır. Kurulan bu bölgeler, *Endüstri bölgesi* olarak ifade edilmektedir (4737s.k. m.1/A/b).

4737 sayılı Kanun’a uygun olarak ve anonim şirket olarak kurulmuş olan ve bölgenin yönetiminden ve işletilmesinden sorumlu olarak kabul edilen şirketler, *yönetici şirket* olarak ifade edilmektedir (4737s.k. m.1/A/g).

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nın, resen yer seçimi yaparak ya da yönetici şirketin veya kurum ve kuruluşların başvurusuna istinaden endüstri bölgelerinin kurulması önerisinde bulunabilmesi mümkündür. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nın önerisinin ardından Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu’nca belirlenen yerlerde, Cumhurbaşkanı’nın izni ile endüstri bölgelerinin kurulması mümkündür. Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu kararının Cumhurbaşkanı’na sunulmasından önce yönetici şirketin kurulmuş olması zorunlu tutulmuştur. Resmî Gazetede, endüstri bölgelerinin kurulmasına ilişkin Cumhurbaşkanı kararlarının yayımlanması gerekmektedir. Bir alanın endüstri bölgesi olarak belirlenmiş olması durumunda, o alanların başka amaçlarla kullanılmaları hiçbir şekilde mümkün değildir. Alanın, endüstri bölgesi olarak belirlendiği hususunda tapu kütüğüne şerh işlemi yapılmaktadır (4737s.k. m.3/1)⁴⁷⁵.

Endüstri bölgesi olarak ilân edilen alanlardaki araziler kamulaştırılmaktadırlar. Kamulaştırılan araziler ise Hazine adına tescil edilmektedirler. Bu arazilerin, endüstri bölgesi olarak kullanılmak üzere, Maliye Bakanlığı tarafından Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’na tahsisi yapılmaktadır. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nın, Hazine arazilerinin tescili ve Hazine arazileri üzerinde irtifak hakkı tesis işlemlerine ilişkin belgelere ait liste ve listeye ilgili açıklamaları altı aylık dönemler hâlinde Sayıştay’a göndermesi gerekmektedir (4737s.k. m.3/2,5).

⁴⁷⁵ “703 sayılı ve 02.07.2018 tarihli Kanun Hükmünde Kararnamenin 198’inci maddesi uyarınca 4737 sayılı Kanun’un 3. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” olarak; “Bakanlar Kuruluna” ibaresi “Cumhurbaşkanına” şeklinde olarak ve “Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.”

Yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Endüstri bölgelerinde yatırım yapmak istemeleri halinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Yapılan başvuru üzerine, bu kişilere *ön yer tahsisi* yapılacağı düzenlenmiştir. Ancak yönetici şirketin, altyapı ile ilgili giderleri karşıladığı endüstri bölgelerinde ön yer tahsisi yapılmasını isteyen yatırımcıların yönetici şirkete başvurması gerekmektedir. Yönetici şirket tarafından Yönetmelik'te düzenlenen esaslar çerçevesinde belirlenen yatırımcılara, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından ön yer tahsisi yapılmaktadır (4737s.k. m.3/A/1).

Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Raporları, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na göre hazırlanması gerekli olan raporlardır (m.1/A/e) ÇED mevzuatına tabi faaliyetler bakımından gerekli olan onay, izin ve ruhsatların verilmesinden önce bazı şartların yerine getirilmesi gerekmektedir. Buna göre öncelikle faaliyetlerden “ÇED Olumlu” veya “ÇED Gerekli Değildir” kararının alınması gerekmektedir. Bu kararı alan başvuru sahibi yatırımcının, Cumhurbaşkanı'nca⁴⁷⁶ belirlenen ve yatırımında kullanacağı sabit yatırım tutarının binde beşini geçmeyen bir oran dâhilinde hesaplanacak bedeli Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü'ne ait hesaba yatırması zorunlu tutulmuştur. Bakanlık Merkez Saymanlığı tarafından yatırımcıdan tahsil edilen bu tutar ise bütçeye gelir olarak kaydedilmektedir. Özel endüstri bölgelerindeki yatırımcılardan, bütçeye gelir olarak kaydedilen bu tutarın alınması mümkün değildir (4737s.k. m.3/A/2). Özel endüstri bölgelerindeki yatırımcının 4737 sayılı Kanun'un (3/A) maddesinde düzenlenen yükümlülüklerini yerine getirmesinin ardından Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşü alınmaktadır. Yatırımcı lehine kullanım izni vermek ya da irtifak hakkı tesis edilebilmek için Bakanlığın uygun görüşü vermesi gerekmektedir (4737s.k. m.3/A/4).

4737 sayılı Kanun'un 4/C maddesinde münferit yatırımlara ilişkin düzenleme yapılmıştır. Buna göre; yerli ve/veya yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, münferit bir sanayi yatırımı yapmak istemeleri halinde yapacakları başvuru sonucunda Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca uygun görülen alanlar, Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu tarafından değerlendirilecektir. Kurul tarafından

⁴⁷⁶ “703 sayılı ve 02.07.2018 tarihli Kanun Hükmünde Kararnamenin 198'inci maddesi uyarınca kanun metninde geçen “Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” olarak değiştirilmiştir.”

gerçekleştirilen bu değerlendirmenin ardından Cumhurbaşkanınca⁴⁷⁷ 4737 sayılı kanuna göre münferit yatırım yeri olarak tashihine karar verilmesi mümkündür (4737s.k. m.4/C/1). Bu şekilde tahsis edilebilecek alanlarda belirli koşulların sağlanması gerekmektedir. Buna göre; bu alanlarda, yatırıma konu faaliyet için ileri teknoloji kullanılması, yatırım miktarının en az yetmişbeştrilyon Türk Lirası olması ve en az yüzellibin metre kare büyüklüğünde alana kurulması şartlarının sağlanması gerekmektedir (4737s.k. m.4/C/2).

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına başvuruda bulunan yerli veya yabancı gerçek veya tüzel kişilerin yatırım yapacağı alanla ilgili olarak Bakanlık tarafından yer incelemesi yapılmaktadır. Yer incelemesi yapılan alana ilişkin olarak bir değerlendirilme raporu oluşturulmakta ve bu rapora istinaden Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu'nca söz konusu alanın uygun olup olmadığı karara bağlanmaktadır. Kurul tarafından, alanın yatırım için uygun bulunması halinde, ÇED mevzuatı kapsamında, “ÇED olumlu” ya da “ÇED gerekli değildir” kararı alınmaktadır. Bu karardan sonra ise yatırıma konu alanın, Cumhurbaşkanınca⁴⁷⁸ kararı ile acele kamulaştırma yapılabileceği kaydı konulmak şartıyla yatırım yeri olarak tahsis edilmesine karar verilmektedir. Acele kamulaştırma işlemi, “2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun” 27'nci maddesi uyarınca yapılmaktadır. Ayrıca, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından uygun görülmesi ve bedelinin ilgili yatırımcı tarafından karşılanması şartıyla münferit yatırım yeri olarak ilân edilen arazilerin kamulaştırılabilmesi mümkündür. Bu şekilde kamulaştırma yapılan hallerde, işlemlerin 4737 sayılı Kanunun 4'üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre işlemler yapılacağı düzenleme altına alınmıştır (4737s.k. m.4/C/3). Buna göre, yatırım faaliyetine tahsis amacıyla, özel mülkiyete konu arazi ve arsaların acele kamulaştırma işlemine tabi tutulması mümkün olup bu yolla kamulaştırılmış olan gayrimenkul mallar, Hazine adına tapuda tescil edileceklerdir. Kamulaştırılan bu taşınmazların kamulaştırma bedellerinin Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bütçesinden karşılanmış olması halinde, yatırımcı tarafından bedeli karşılanmak şartıyla sözleşme süresi kadar taşınmaz mallar üzerinde yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilecektir. Kamulaştırma bedelinin yatırımcı tarafından karşılanmış olduğu hallerde ise

⁴⁷⁷ 703 sayılı ve 02.07.2018 tarihli Kanun Hükmünde Kararnamenin 198'inci maddesi uyarınca kanun metninde geçen “Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” olarak değiştirilmiştir.

⁴⁷⁸ 703 sayılı ve 02.07.2018 tarihli Kanun Hükmünde Kararnamenin 198'inci maddesi uyarınca kanun metninde geçen “Bakanlar Kurulu” ibaresi “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiştir.

yatırımcı lehine bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilecektir (4737s.k. m.4/2). Yatırımcı tarafından ödenecek olan bedel, sabit yatırım tutarının binde beşini geçmemek şartıyla Cumhurbaşkanınca⁴⁷⁹ belirlenecektir. Belirlenen bedelin Bakanlık Merkez Saymanlık Müdürlüğü hesabına yatırılmasının ardından 4737 sayılı Kanun'un üç ve dördüncü maddeleri de dikkate alınarak Maliye Bakanlığınca, yatırımcı lehine bedelli veya bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilecektir (4737s.k. m.4/C/4).

Cumhurbaşkanınca özel endüstri bölgesi olarak ilan edilebilecek 2 çeşit hal vardır. Bunlardan birincisi; *“arazi alanı yüz elli bin metrekareden büyük olan ve üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunan”* ve ayrıca *“kurulduğu dönemde geçerli olan imar plânları kapsamında gereken izinleri almak suretiyle faaliyete geçen ve de yeni yapılacak yatırım yeri için de en az elli bin metrekare tevsî imkânı sağlayan”* alanlardır. İkincisi ise; iki yüz bin metrekareden büyük ve üzerinde kurulu sanayi tesisi bulunmayan alanlardır. Bu alanlar, gerçek veya tüzel kişilerin başvurusu üzerine Cumhurbaşkanınca⁴⁸⁰ özel endüstri bölgesi olarak ilan edilebilmektedirler (4737s.k. m.4/Ç/1).

Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanlarda, başvuru sahibi yatırımcının mülkiyetinde olan araziler dışında özel mülkiyete konu arazilerin de bulunması ihtimali nedeniyle özel bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre; özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanlarda, bahse konu arazilerin, özel mülkiyete konu olmaları halinde, söz konusu araziler, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından kamulaştırılacaklardır. Kamulaştırılan araziler ise tapuda Hazine adına tescil edileceklerdir. 4737 sayılı Kanun'un üç ve dördüncü maddeleri de dikkate alınarak Maliye Bakanlığınca, yatırımcı lehine bedelli ya da bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilecek ya da kullanma izni verilecektir. Özel endüstri bölgesi olarak ilan edilmeden önce yatırımcı yararına irtifak hakkı tesis edilen haller için özel bir düzenleme mevcuttur. Bu hallerde, Hazinesinin sahip olduğu ya da devletin hüküm veya tasarrufu altında olan gayrimenkuller üstündeki irtifak haklarının korunması ve irtifak hakkı

⁴⁷⁹ 703 sayılı ve 02.07.2018 tarihli Kanun Hükmünde Kararnamenin 198'inci maddesi uyarınca kanun metninde geçen “Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” olarak değiştirilmiştir.

⁴⁸⁰ 703 sayılı ve 02.07.2018 tarihli Kanun Hükmünde Kararnamenin 198'inci maddesi uyarınca kanun metninde geçen “Kurulun uygun görüşü ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca” ibaresi “Cumhurbaşkanınca” olarak değiştirilmiştir.

bedellerinin endüstri bölgelerine sağlanan teşvikler kapsamında yatırımcı yararına revize edilmesi gerektiği belirtilmektedir (4737s.k. m.4/Ç/5).

Başvuru sahibinin mülkiyetinde olan ve sınırları özel endüstri bölgesi olarak ilan edilen alanların içerisinde kalan arazilerin parseller hâlinde veya üzerlerine işletme binaları da yapılarak kiraya verilebilmesi veya satılabilmesi mümkündür (4737s.k. m.4/Ç/7).

Maliye Bakanlığı'nın alt kiralama ve devre yönelik düzenlemeleri çerçevesinde, kullanım izni verilmiş olan ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan arazilerin, başvuru sahibi tarafından diğer yatırımcılara kiralanabilmesi ya da devredilebilmesi mümkündür. Bu hallerde her türlü sorumluluğun, devir veya kiralama işlemi yapan başvuru sahibine ait olacağı kabul edilmiştir (4737s.k. m.4/Ç/8).

Verilen kullanma izni ve tesis edilen irtifak hakkının, başvuru sahibinin talebi ve Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda, kullanma iznine veya irtifak hakkı tesisine konu yatırımın devam etmesi şartıyla Maliye Bakanlığı tarafından belirlenecek şartlarla yenilenebilmesi mümkündür (4737s.k. m.4/Ç/9).

4. 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na Göre Yabancı Bankaların Türkiye'deki Şubeleri⁴⁸¹

5411 sayılı Kanunda öngörülen şartların yerine getirilmesi şartıyla, *“Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun en az beş üyesinin aynı yöndeki oyuyla alınacak kararla Türkiye'de bir bankanın kurulması veya yurt dışında kurulmuş bir bankanın Türkiye'deki ilk şubesinin açılması”* mümkündür (5411s.k. m.6/1). Yurt dışında kurulu bankaların, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunca belirlenecek esaslara göre faaliyet göstermek ve mevduat ya da katılım fonu kabul etmemek şartıyla, Kurulun izniyle Türkiye'de temsilcilik açabilmeleri mümkündür (5411s.k. m.6/1,4).

⁴⁸¹ 5411 sayılı Bankacılık Kanunu RGT: 01.11.2005 RGS: Mükerrer 25983.

5411 sayılı Kanun kapsamında gayrimenkul ve emtia üzerine işlemler hakkında özel bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre; Bankaların taşınmazlarının net defter değerleri toplamının öz kaynaklarının yüzde ellisi aşmasının mümkün olmadığı belirtilmiştir (5411s.k. m.57/1). Bankaların, ticari amaçlarla taşınmaz ve emtianın alım ya da satım işleriyle uğraşmaları açıkça yasaklanmıştır. Bu yasağın istisnası ise *“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında gayrimenkul ve emtiayı esas alan sözleşmeler ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunca uygun görülecek kıymetli madenlerin alım ve satımıdır.”* Aynı şekilde, ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara da, bankaların katılmaları açıkça yasaklanmıştır. Bu yasağın istisnası ise *“ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarıdır”* (5411s.k. m.57/2). Katılım bankaları tarafından birtakım faaliyetler sebebiyle üstlenilmiş olan yükümlülüklerden ötürü taşınmaz ve emtia üzerine yapılan işlemlerin, 5411 sayılı Kanun’un 57. maddesi ile sınırlanan ve yasaklanan faaliyetler kapsamında değerlendirilmeyeceği düzenlenmiştir. Bunlar; *“gayrimenkul, ekipman veya emtia temini veya finansal kiralama, kâr ve zarar ortaklığı, ortak yatırımlar yoluyla finansman sağlanması ve benzer faaliyetler nedeniyle üstlenilen yükümlülükler nedeniyle yapılan işlemlerdir”* (5411s.k. m.57/3).

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, alacaklar nedeniyle edinilmek durumunda kalınan emtia ve taşınmazların elden çıkarılmaları hususundaki esas ve usulleri belirlemektedir (5411s.k. m.57/4).

SONUÇ

“Yabancıların Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerinin” incelendiği çalışmamızda iç mevzuat, uluslararası antlaşmalar ve uygulamaya esas olan uygulamalar ışığında yabancılik unsuru taşıyan kişi ve kuruluşların ülkemizde taşınmaz ediniminin usul ve esaslarının ortaya konulması hedeflenmiştir.

Hedeflenen sonuca ulaşmak amacıyla konuya ilişkin yazılmış güncel temel eserlerden faydalanılmış, geçmişten bu güne tarihsel gelişime ışık tutacak kaynaklar kullanılmış, mevzuatla ilgili ayrıntılı araştırmalar yapılmış ve konuya ilişkin uygulamaların tespiti hususunda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne ait iç mevzuat ve verilerden faydalanılmıştır.

Çalışmamız, aşamalı olarak ilerlemesi amacıyla iki bölüme ayrılmıştır. İlk bölümde okuyucunun tarihsel süreç hakkında bilgilendirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla Osmanlı Devleti’nde söz konusu olan uygulamalar anlatılmış ve Osmanlı Devleti’nde yabancı gerçek kişilere ilk defa taşınmaz edinme hakkı tanıyan yasal düzenlemeler açıklanmıştır. Cumhuriyetin ilanı ve bu süreçte Türkiye Cumhuriyeti topraklarında yabancı kişilerin taşınmaz ediniminin mümkün olup olmayacağı konularının açıklığa kavuşturulması adına, 1923 tarihli Lozan Barış Antlaşması ve Ekleri’nden bahsedilmiştir. Bu antlaşmalarla birlikte, antlaşmaya taraf devlet vatandaşlarının Türkiye’de tam karşılıklılık şartı ile taşınmaz mal edinmelerinin mümkün olduğu görülmüştür.

2644 sayılı Tapu Kanunu ile karşılıklı olmak kaydı ile yabancı gerçek şahısların ülkemizde sınırlı ayni hak ve taşınmaz mal edinimlerine müsaade eden 35’inci maddede yer alan düzenlemeler ile köylerde taşınmaz edinimini yasaklayan 442 sayılı Köy Kanunu madde 87 hükümleri; 2012 yılına kadar uzanan süreçte defalarca Anayasa Mahkemesi’nde açılan iptal davalarına konu olmuştur.

Çalışmamızda Anayasa Mahkemesi iptal kararlarına, gerekçeleriyle birlikte değinilmiştir. 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi ilga edilmiş olup 6302 sayılı Kanun ile 2012 yılında yapılan değişiklik sonrası mevcut 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35 ve 36 hükümleri yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimlerini, yapısız taşınmazlarda proje geliştirme haklarını ve miras haklarını, yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan şirketlerin taşınmaz edinimlerine getirilen şartları düzenlemektedir.

Çalışmamızda, yabancıların taşınmaz ediniminde uygulanan sistemlerden bahsedilmiş ve eşitlik sistemi ile kısıtlama sistemi açıklanmıştır. Birinci bölümde ayrıca, çalışmanın genelinde açıklığa kavuşturulacak olan ve yabancıların Türkiye'de taşınmaz ediniminde uluslararası anlamda mevcut uygulamalara yönelik bazı örnekler verilmek istenmiştir. Bu kapsamda Almanya'nın uluslararası ikili antlaşma yoluyla taşınmaz ediniminde kolaylığa sahip olduğu; Kazakistan ile yapılan uluslararası ikili antlaşma yoluyla karşılıklı olarak diplomatik temsilcilik kurulduğu ve hatta Kazakistan'a Antalya'nın Kemer ilçesinde mevcut bir taşınmaz üzerinde 49 yıllığına sağlık hizmetleri amacıyla bedelsiz kullanım hakkı verildiği; Irak ile yapılan uluslararası ikili antlaşma yoluyla karşılıklı olarak ülke vatandaşlarının taşınmazlarını tasfiye edeceklerinin kararlaştırıldığı ve ilgili kişilere tazminat ödenmesi şartlarının belirlendiği; Romanya'nın millileştirme sürecine girmesi nedeniyle karşılıklı olarak ilgili kişilerin tasfiye edilme ve tazminat alma haklarının düzenlendiği; Suriye'ye Mukabele-i Bilmisil Kanunu çerçevesinde yasaklamalar getirildiği; Yugoslavya'nın millileştirme süreci ile ilgili imzaladığı antlaşmalar ve ülkenin iç savaş neticesinde dağılmasının ardından yerine geçen ülkeler ile halefiyete ilişkin uluslararası antlaşmalara ilişkin açıklamalar yapılmış ve böylelikle konuya ilişkin somut örnekler verilmiştir.

Çalışmamızın birinci bölümünde, çalışmamıza temel teşkil edecek önemli kavramlar genel olarak açıklanmıştır. Kavram kargaşasına sebebiyet vermemek adına ve okuyucunun konuya hâkim olmasını sağlamanın hedeflendiği bu bölümde; vatansız, mülteci ve şartlı mülteci, ikincil koruma statüsündeki kişiler, geçici korumadan yararlanan kişi kavramları, göçmenler, mavi kart sahibi olanlar, KKTC vatandaşları olanlar, Türkiye'de bulunan yabancı askeri personeller, elçilikler ve konsolosluklara ilişkin tanımlamalar yapılmıştır. Daha sonra yabancı tüzel kişiler,

yabancı ticari ortaklıklar, yabancı dernek ve vakıflar gibi kavramlar açıklanmıştır. Son olarak da, aynı ve sınırlı aynı hak kavramları kısaca açıklanmıştır. Bu kapsamda mülkiyet hakkı açıklanmış ve sınırlı aynı haklardan olan; irtifak hakkı, gayrimenkul mükellefiyeti, rehin hakkı konularından bahsedilmiştir.

Çalışmamızın 2. bölümü, yabancıların taşınmaz ediniminde uygulanan kuralların detaylı olarak incelendiği bölümdür. Bu bölümde okuyucunun aklına gelebilecek tüm soruların cevaplanması hedeflenmiş ve detaylara ulaşmaya çalışılmıştır. Öncelikle temel düzenleme gibi kabul edilen 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35 kapsamında yabancı gerçek şahısların ülkemizde sınırlı aynı hak ve taşınmaz mal edinimleri incelenmiş ve maddede belirtilen şartlarda bu şahısların ülkemizde sınırlı aynı hak ve taşınmaz mal edinebilecekleri sonucuna varılmıştır. Tapu Kanunu’nun 35. maddesi ile karşılıklılık ilkesinin yerini ülke menfaatleri kavramının aldığı görülmüştür. Buna göre; yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinimlerinde “uluslararası ikili ilişkiler yönünden” ve “ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde” Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olmak şartı getirilmiştir. Ayrıca 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde, yabancılara uygulanacak çeşitli sınırlayıcı hükümler mevcuttur. Sınırlayıcı hükümlere örnek vermek gerekirse; kanuni sınırlamalara uymak, özel mülkiyete konu olan ilçe yüzölçümünün yüzde onundan fazla olamaması ya da ülke genelinde kişi başına edinilecek taşınmazların otuz hektarı geçmemesi hükmü yabancı gerçek kişilere uygulanan diğer sınırlayıcı hükümlere örnektir.

Çalışmamızda sayılan sınırlayıcı hükümlerin neler olduğu tek tek açıklanmış ve bu konuda okuyucu bilgilendirilmiştir. Bu kapsamda önem arz eden; “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu”, “Özel Öğretim Kurumları Kanunu”, “Mukabele-i Bilmisil Kanunu” ve bu Kanun’a göre kısıtlama uygulanan devlet vatandaşlarından bahsedilmiş ve konuya somutluk kazandırılmıştır.

Çalışmamızda yabancı tüzel kişilerin ülkemizde sınırlı aynı hak ya da taşınmaz mülkiyeti edinimleri konusunda özellik arz eden durumlara da değinilmiştir. Kanuna göre tüzel kişilerin sınırlı aynı hak ya da taşınmaz edinimlerinde aranan bir ön şart mevcuttur. Buna göre tüzel şahsın; yabancı ülkede o ülkedeki kanunlar kapsamında kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerinden olması gerekmektedir. Bu

ticari şirketlerin sınırlı ayni hak ve taşınmaz edinebilmelerinin ancak özel kanunlarda yapılacak düzenlemeler ile mümkün olduğu sonucuna varılmıştır. Aynı şekilde, gerek yabancı gerçek kişiler ve gerekse de yabancı ülkede o ülkedeki kanunlar kapsamında kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin belirli sınırlamalara tabi tutulabileceği açıklanmıştır. Buna göre; bu kişiler bakımından ülke menfaatlerinin gerektiği hallerin esas alınması bir şarttır. Bu hallerde bu kişilerin sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinim talepleri Cumhurbaşkanı kararı ile sınırlandırılabilir. Ayrıca Cumhurbaşkanı'nın bu hakları kısmen ya da tamamen durdurabilmesi mümkün olduğu gibi söz konusu hakları yasaklanması da mümkündür. Tüm bu sınırlamalar bakımından; coğrafi bölge ve süre bakımından, oransal ve niteliksel olarak, kişi ve sayı gözetilerek, miktar, tür ve nitelik, ülke bakımından ayrıca yüz ölçümüne göre değerlendirmeler yapılarak Cumhurbaşkanı'nın karar verilmektedir.

Yabancı tüzel kişilerin açıklanmasının ardından yabancı dernek ve yabancı vakıfların Türkiye'de taşınmaz mal edinip edinemeyeceklerine ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirmeler yapılırken 5737 sayılı Vakıflar Kanunu ve 2006 yürürlük tarihli Dernekler Yönetmeliği'nin konuya ilişkin hükümleri tespit edilerek açıklanmış ve yabancı tabiiyetli dernek ve vakıfların Türkiye'de taşınmaz edinimlerinin mümkün olmadığı sonucuna varılmıştır.

Tapu Kanunu madde 35 kapsamında yabancı gerçek şahıslar ile yabancı ülkede o ülkedeki kanunlar kapsamında kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin edindikleri yapısız gayrimenkuller bakımından proje geliştirebilecekleri belirtilmiştir. Kanunda yapılan düzenlemeler ışığında, projelerin onaylanma ve bitirilme süreleriyle ilgili şartlara ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Süresi içerisinde bitirilmeyen projeler, Tapu Kanunu madde 35'te düzenlenen şartlara aykırı olarak edinilmiş olan veya edinilme amacına aykırı bir biçimde bir kullanımın saptandığı sınırlı ayni hak ve taşınmazların tasfiye sürecine gireceği belirtilmiştir. Bu kısımda tasfiye için verilen bir yılı geçmeyecek şekilde süre verileceği ve bu sürede tasfiyenin yapılmaması halinde re'sen tasfiye yapılarak elde edilecek bedelin hak sahibine verileceği anlaşılmıştır.

2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35'e göre sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinimlerine müsaade edilen kişilerin mirasçılarının durumlarının ne olacağı hususu incelenmiştir. Daha sonrasında yine 35. madde kapsamında sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinmelerine müsaade edilmeyen kişilere kalan mirasın akıbetine ilişkin incelemeler yapılmıştır. Bu kapsamda gerek kanun hükümleri, gerek uluslararası ikili antlaşmalar ve gerekse mukabele-i bilmisil uygulamalarından bahsedilmiştir. Mirasa ilişkin hak sahibi olamayacak kişilerin sahip oldukları taşınmazın önce ilgisine intikal ettirileceği akabinde de derhal tasfiye sürecinin başlatılacağı sonucuna varılmıştır.

2644 sayılı Tapu Kanunu madde 36'da düzenleme alanı bulan yabancı sermayeli tüzel kişilerin sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinmeleri konusu incelenmiştir. Kanun koyucu, yabancı kişilerin tüzel kişilik perdesi arkasında kanunu dolanmak yolu ile taşınmaz mal edinimlerin engellemek adına özel düzenlemeler yapmıştır. Buna göre, *“29.5.2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 28'inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecekleri ve kullanabilecekleri”* sonucuna varılmıştır.

Diğer uluslararası kuruluşların sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinmeleri başlığında, uluslararası ikili veya çok taraflı antlaşmalar ile kendilerine tüzel kişilik tanınan bazı uluslararası kuruluşların, Türkiye'de sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinimlerinin mümkün olup olmadığı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda uluslararası antlaşmaya taraf olup olunmadığına göre ayırma gidilmiştir. Daha sonra, taraf olunan uluslararası antlaşmalar neticesinde tüzel kişilik hakkı tanınan uluslararası kuruluşların Türkiye'de sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinmelerinin mümkün olduğu belirtilmiş ve bu hususta uluslararası antlaşmaların varlığına değinilmiştir.

Diğer yabancı kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri başlığı altında ise Türk vatandaşları ile eşit işlem gören ve durumları özellik arz eden bazı şahısların

ülke sınırlarımızda taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri halinde uygulanacak esaslar araştırılmış ve açıklanmıştır. Daha sonra, belirli hakları kullanma bakımından Türk vatandaşları ile eşit işlem gören şahıslardan bahsedilmiştir. Bu kapsamda KKTC vatandaşları ile doğumla Türk vatandaşlığı kazanan ve izin almak suretiyle vatandaşlıktan çıkmış olanlar, diğer bir ifade ile mavi kart sahibi olanlar hakkında açıklamalar yapılmıştır. Bu kişiler, Türk vatandaşları ile eşit işlem gören yabancılar olarak kabul edilmiş ve ülkemizde sınırlı ayni hak ya da taşınmaz edinmelerinde uygulanan sınırlamalarla bağlı olmadıkları açıklanmıştır.

Durumları özellik arz eden yabancılar açıklanırken; mülteciler, göçmenler, vatansızlar ve Osmanlı hanedan soyundan olanlara ilişkin yasal düzenlemeler incelenmiş ve bu şahısların ülke sınırlarımızda taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri halinde uygulanacak mevcut durum açıklanmıştır. Ayrıca, turkuaz kart sahiplerinin, uzun dönem ikamet iznine sahip kişilerin ve süresiz çalışma iznine sahip olan kişilerin özellik arz eden durumlarına değinilmiştir.

Uluslararası korumadan faydalanan kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinimlerinin kolaylaştırılması amacıyla kabul edilen uluslararası antlaşmalar açıklanmıştır. Osmanlı hanedanının ise mutlak yasak, kısmi yasak ve serbesti dönemlerinden geçerek günümüzde taşınmaz edinimlerine izin verildiği sonucuna varılmıştır.

Yabancı devletlerin Türkiye topraklarında taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri konusunun incelendiği bölümde, uluslararası ikili ilişkiler bakımından önem arz eden ayni hak edinimleri incelenmiştir. Türkiye topraklarında yabancı askeri üslerin açılmasının ülke izni ile mümkün olduğu belirtilmiş ve ülkemizde mevcut bazı yabancı askeri üsler hakkında açıklamalar yapılmıştır. Uluslararası güvenliğe ilişkin işbirliği olarak kabul edilen yabancı askeri üslerden başka, uluslararası ikili antlaşmalar yolu ile kültür alanında da işbirliği antlaşmaları yapılmıştır. Uluslararası ikili antlaşmalar yolu ile taraf devletler karşılıklı olarak diğer devletin topraklarında devletlerine ait kültür merkezleri açabilmelerinin mümkün olduğu görülmüştür. Yabancı devletlerin Türkiye’de Diplomatik temsilcilikler ve konsolosluklar açmaları hususunda yapılan ikili antlaşmalara

örnekler verilmiş ve ülkemizde Diplomatik temsilcilikler ve konsoloslukların taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmelerinin mümkün olabildiği anlaşılmıştır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, yabancıların sınırlı ayni hak ve taşınmaz edinim şartları hususunda düzenleme içeren bazı özel kanunlardan bahsedilmiştir. Bu kapsamda bazı özel kanunlar ile yabancıların sınırlı ayni hak ve taşınmaz edinimleri teşvik edilerek kolaylaştırılırken bazı özel kanunlar ile yabancıların sınırlı ayni hak ve taşınmaz edinimlerine ek şartlar ve kısmen zorluklar getirilmiştir. Çalışmamızda bazı özel kanunlar ayrı ayrı incelenerek ilgili hükümler tespit edilmiş ve açıklanmıştır.

Çalışmamızın son kısmında Çalışmamızın son kısmında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınmış olan bilgiler ışığında Türkiye İstatistik Kurumu'nun yayınladığı bazı istatistiklere yer verilmiştir. Tablolar halinde çalışmamıza eklenen bilgiler kapsamında yabancıların taşınmaz edinimlerinin illere ve yıllara göre dağılımları ile benzer verilere ulaşılabilmektedir.

Çalışmamızda amaçlanan hedefe ulaşmak için çeşitli kaynaklardan yararlanılmış ve konu başlıkları birer soru olarak kabul edilerek cevaplanmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda okuyucuda, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinimleri ile ilgili oluşabilecek tüm sorularının cevaplanmış olduğunu ümit etmekteyiz.

KAYNAKÇA

A. KİTAPLAR

AKİPEK, Jale / AKINTÜRK, Turgut / ATEŞ, Derya, **Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku Cilt 1**, İstanbul, Ekim 2018.

ASAR, Aydoğan, **Yabancılar Hukuku**, 4.baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, Ağustos 2018.

AYAN, Mehmet, **Eşya Hukuku – III (Sınırlı Ayni Haklar)**, 8. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ocak, 2017.

AYDOĞMUŞ, Ayşe Yasemin, **AİHS'E Ek 1 Nolu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi**, İstanbul, onikilevha yayıncılık, Temmuz 2016.

BERKİ, Şakir, **Türk Miras Hukukunun Esasları**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt: 11 Sayı: 3 Yayın Tarihi: 1954 s.174-221.

BİLİCİ, Tuğçe, **Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı**, 1.baskı, İstanbul, onikilevha, Aralık 2018.

BİLSEL, M. Cemil, **Lozan Cilt I**, İstanbul, Sosyal Yayınları, 1998.

BİLSEL, M. Cemil, **Lozan Cilt II**, İstanbul, Sosyal Yayınları, 1998.

CAN, Halil / GÜNER, Semih, **Hukukun Temel Kavramları**, Ankara, Arıkan Yayınları, Ekim, 2006.

CAN, Hacı / TUNA, Ekin, **Mavi Kartlı Yabancılar**, Ankara, Adalet Yayınevi, Aralık, 2018.

ÇELİKEL, Aysel, / ÖZTEKİN GELGEL, Günseli, **Yabancılar Hukuku**, 24.bası, Beta Yayınları, İstanbul, Aralık 2018.

ÇİÇEKLİ, Bülent, **Yabancılar Hukuku**, 4.bası, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Ağustos 2013.

ÇİÇEKLİ, Bülent, **Yabancılar ve Mülteciler Hukuku**, 6.bası, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Nisan 2016.

DAYIOĞLU, Erdal, **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Yabancıların Taşınmaz Üzerindeki Haklarının Korunması**, Ankara, Adalet Yayınevi, Ocak, 2015

DOĞAN, Vahit, **Türk Yabancılar Hukuku**, Ankara, Savaş Yayınevi, Ekim 2016.

DOĞAN, Vahit, **Türk Yabancılar Hukuku**, Ankara, Savaş Yayınevi, Ekim 2018.

DURAL, Mustafa / SARI Suat, **Türk Özel Hukuk Cilt I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümleri**, İstanbul, Eylül 2018,

DURAL, Mustafa / ÖĞÜZ, Tufan, **Türk Özel Hukuku Cilt:2 (Kişiler Hukuku)**, İstanbul, Ekim 2018

EKŞİ, Nuray, **Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, İstanbul 2006.

EKŞİ, Nuray, **Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku**, 5.bası, İstanbul, Beta Yayıncılık, Eylül 2018.

EKŞİ, Nuray, **Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı**, 2.bası, İstanbul, Beta Yayıncılık, Temmuz 2012.

FENDOĞLU, Hasan Tahsin, **Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, Nisan 2008.

HELVACI, İlhan, **Türk Medeni Kanununa Göre Lex Commissoria (Mürtehinin Merhununu Temellük) Yasağı**, İstanbul, Alfa, 1997.

KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Medeni Hukuk Temel Bilgiler**, 6.bası, Ankara, Ekim, 2017.

KÖKSAL, Mehmet, **Yabancıların Taşınmazlarda Mülkiyet ve Sınırlı Aynı Hak Edinmeleri**, Ankara, Adalet Yayınevi, Aralık 2015.

NOMER, Ergin, **Türk Vatandaşlık Hukuku**, 25.bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, Eylül, 2018.

OĞUZMAN, M. Kemal / BARLAS, Nami, **Medeni Hukuk**, 24. Baskı, Eylül 2018.

OĞUZMAN, Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, **Eşya Hukuku**, Eylül 2017.

PAZARCI, Hüseyin, **Uluslararası Hukuk Dersleri 1.Kitap**, 13. bası, Ankara, Turhan Kitabevi, 2016.

SAFİ, Sibel, **Mülteci Hukuku**, İstanbul, Legal Yayıncılık, Eylül, 2018.

T.C. Şurayı Devlet, **Kararlar Mecmuası**, Sayı:6, Birinci Kanun 1938 İstişari Kararlar, Ankara, 1938.

YARAR, Güven, **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri**, 1.baskı, İstanbul, onikilevha, Kasım 2018.

ZEVKLİLER, Aydın / HAVUTÇU, Ayşe, **Medeni Hukuk Temel Bilgiler**, Ankara, 2005.

B. MAKALELER

AKYALÇIN, Ahmet, **"Anayasa Mahkemesinde Yürürlüğün Durdurulması"**, Türki Cumhuriyetler, Komşular ve Anayasal Sorunlar Değerlendirme Oturumu, Anayasa Yargısı Dergisi, 2006, cilt 23 s.45-49.

BALKAR BOZKURT, Süheylâ, **“Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Uyarınca Öngörülen Uluslararası Koruma Türleri”**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Mart - Nisan 2015, Cilt: 10, Sayı:127 - 128, s.41-79.

BALKAR BOZKURT, Süheylâ, **“Göçmenlerin Türk Vatandaşlığı Kazanması”**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Mart - Nisan 2018, Cilt: 13, Sayı:163 – 164, s.77-118.

ERTAŞ, Şeref / Y. ÖZTÜRK, Gülseren, **“Yabancıların Taşınmaz Edinmesindeki Gelişmeler ve Türkiye’deki Son Durum”**, MÜHF Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Bülent TAHİROĞLU’na Armağan, Cilt 23, Sayı 3, 2017, s.441.

FURUNCI, Semra Karabacak, **“Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra İlişkisi”**, İÜHF C. LXXIV, S. 2, 2016.

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, **“Yabancılar Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Kıskaçında Türkiye Toprakları”**, Ankara, Eylül 2006.

Pelin GÜVEN, **“Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35’inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi”**, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Cilt 31, Sayı 2, 2011, s.203-300.

KAPLAN, Yavuz, **“Anayasa Mahkemesi’nin 2003/70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri”**, EÜHFD, C.X,S.3-, S.349-370, 2006.

KAYA, Cemil, **“Danıştay İçtihatlarında Hükümet Tasarrufu Teorisinden Devletin Hükümrânlık / Egemenlik Hakkı Teorisine”**, Dergi Park, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, Sayı 7, 2016.

KOÇ, Muharrem İlhan / ÇINAR, Yılmaz / KAPLAN, Recep / ÇELİKDEMİR ANKİTÇİ, Elif / YILMAZOĞLU, Yunus Emre / KARALI SAUNDERS, Melek / SARAÇ, Hasan / AYDIN, Mücahit / DEMİRBAŞ, Mustafa Eyyub, **“T.C. Anayasa Mahkemesi Bireysel Başvuru Kabul Edilebilirlik Kriterleri Rehberi”**, Ankara, Haziran 2017.

MUTLU, Levent, **“Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye”**, TBB Dergisi, sayı 59, 2005.

ÖZEL, Sibel, **“Tapu Kanunu m.35’te Yapılan Değişiklik Tasarısının Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi”**, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 86, Sayı:2, Mart 2012, s.37-47

ÖZKAN, Işıl, **“Bir İnsan Hakkı Olarak Mülkiyet Hakkı ve Uluslararası Mahkemeler’in KKTC İle İlgili Kararları”**, Prof. Dr. İlhan Unat’a Armağan, Ankara, Temmuz 2012.

SAKMAR, Atâ, **“Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi Sorunu”**, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 3, Sayı:1, Ocak 2006 s.31-39

T.C. Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, **“Türkiye Tarafından Onaylanan ILO Sözleşmeleri”**, Yayına Hazırlayan Nurettin ALBAYRAK YİH Uzman Yardımcısı, Editör Dr. Fazıl AYDIN, Yayın No: 08.

C. ARAŞTIRMA PROJELERİ

TANRIVERMİŞ, Harun / Doğan, Vahit / AKİPEK ÖCAL, Şebnem, ve diğerleri, **“Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”**, TUBİTAK-KAMAG 110G020 Kodlu Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara, Eylül 2013.

D. ELEKTRONİK KAYNAKLAR

<https://www.tkgm.gov.tr>
<http://www.anayasa.gov.tr>
<http://www.tuik.gov.tr>

EKLER

EK-1- 2013 yılında illere göre yabancılara yapılan konut satış sayıları

İL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
Antalya	448	357	495	445	476	358	505	387	482	433	622	540	5548
İstanbul	138	120	198	209	188	155	192	170	156	181	345	395	2447
Aydın	78	71	52	83	79	74	139	81	132	105	115	103	1112
Muğla	75	55	80	75	75	87	122	72	95	98	103	116	1053
Mersin	45	28	23	38	44	20	47	50	35	48	92	75	545
Bursa	23	16	19	31	16	14	33	22	28	44	73	56	375
Yalova	26	17	34	27	10	16	14	38	22	27	28	25	284
İzmir	21	14	17	8	23	15	16	16	11	17	17	19	194
Ankara	9	13	10	10	10	14	5	16	21	21	19	27	175
Sakarya	2	2	6	9	3	10	9	6	9	7	14	26	103
Diğer iller	23	23	28	12	14	20	32	32	34	40	28	59	345
Toplam	888	716	962	947	938	783	1114	890	1025	1021	1456	1441	12181

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), <http://www.tuik.gov.tr>

EK-2- 2014 yılında illere göre yabancılara yapılan konut satış sayıları

İL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
Antalya	464	400	459	563	652	586	569	591	590	612	549	507	6542
İstanbul	243	301	478	489	406	600	416	511	546	556	500	534	5580
Aydın	70	61	58	109	150	108	104	93	144	121	86	87	1191
Muğla	75	61	64	86	90	104	75	133	112	103	69	79	1051
Bursa	62	57	65	89	64	88	66	96	87	78	86	116	954
Mersin	70	49	59	50	60	40	75	70	96	72	45	97	783
Trabzon	21	36	43	37	73	63	39	64	81	84	103	121	225
Yalova	119	17	10	33	38	18	12	29	25	37	80	94	765
Sakarya	21	21	38	33	20	14	28	38	42	32	37	45	512
Ankara	9	12	8	16	14	13	17	28	29	20	23	36	369
Diğer iller	53	56	80	49	43	69	72	121	105	91	109	139	987
Toplam	1207	1071	1362	1554	1610	1703	1473	1774	1857	1806	1687	1855	18959

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), <http://www.tuik.gov.tr>

EK-3- 2015 yılında illere göre yabancılara yapılan konut satış sayıları

İL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
İstanbul	377	466	548	584	636	718	541	602	561	780	703	977	7493
Antalya	392	356	451	507	546	610	686	518	440	567	539	460	6072
Bursa	81	106	103	133	128	125	112	177	112	136	149	139	1501
Yalova	95	77	119	133	104	123	127	147	126	118	138	118	1425
Aydın	63	65	72	90	111	198	119	79	82	103	65	60	1107
Sakarya	49	50	65	63	44	92	59	110	66	73	87	75	833
Muğla	45	75	35	58	79	78	89	72	85	102	61	51	830
Trabzon	11	12	45	40	90	78	72	108	105	84	69	64	778
Mersin	38	53	60	76	73	76	67	52	43	58	47	74	717
Ankara	41	33	32	52	44	40	44	51	41	66	80	75	599
Diğer iller	97	76	80	111	127	118	111	128	107	149	181	190	1475
Toplam	1289	1369	1610	1847	1982	2256	2027	2044	1768	2236	2119	2283	22830

Kaynak: TKGM, <http://www.tuik.gov.tr>

EK-4- 2016 yılında illere göre yabancılara yapılan konut satış sayıları

İL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
İstanbul	498	555	583	540	511	507	300	390	323	423	596	585	5811
Antalya	315	328	360	360	407	381	281	370	359	467	409	315	4352
Bursa	129	141	115	116	118	80	60	111	82	115	111	140	1318
Aydın	65	57	56	60	88	84	72	77	69	56	113	74	871
Yalova	84	90	66	71	53	49	37	86	67	67	85	67	822
Trabzon	54	41	41	67	89	51	63	108	67	87	81	61	810
Sakarya	51	93	48	66	35	39	41	59	57	47	48	73	657
Muğla	31	38	73	51	45	58	39	60	64	74	55	44	632
Ankara	68	61	56	55	54	42	35	55	39	46	49	63	623
Mersin	36	45	39	49	36	97	24	69	45	48	46	46	580
Diğer iller	131	136	158	146	176	155	92	127	104	136	180	172	1713
Toplam	1462	1585	1595	1581	1612	1543	1044	1512	1276	1566	1773	1640	18189

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), <http://www.tuik.gov.tr>

EK-5- 2017 yılında illere göre yabancılara yapılan konut satış sayıları

İL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
İstanbul	441	458	579	571	530	903	528	524	797	1321	728	802	8182
Antalya	264	279	313	385	442	408	386	376	520	465	491	378	4707
Bursa	137	119	124	109	120	93	102	100	119	121	142	188	1474
Yalova	62	62	88	69	92	59	80	103	87	108	128	141	1079
Trabzon	52	44	57	97	123	51	121	99	119	75	76	64	978
Aydın	46	29	30	59	50	77	100	101	119	93	63	59	826
Ankara	72	59	73	65	55	68	68	53	67	83	81	73	817
Sakarya	70	41	80	42	67	37	68	81	64	55	94	71	770
Muğla	40	33	33	44	51	60	65	56	57	80	71	44	634
Mersin	29	42	48	49	69	41	31	36	55	58	57	85	600
Diğer iller	173	140	153	134	176	129	177	155	232	218	221	259	2167
Toplam	1386	1306	1578	1624	1775	1926	1726	1684	2236	2677	2152	2164	22234

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), <http://www.tuik.gov.tr>

EK-6- 2018 yılında illere göre yabancılara yapılan konut satış sayıları

İL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
İstanbul	545	604	556	676	854	764	956	1 141	1799	2283	1 922		12 100
Antalya	427	415	446	475	595	525	641	675	1038	1160	797		7 194
Bursa	161	134	109	150	141	117	176	307	424	448	301		2 468
Ankara	71	70	67	45	96	83	89	305	386	392	278		1 882
Yalova	90	84	89	113	108	74	167	263	333	321	229		1 871
Trabzon	82	71	134	143	67	43	108	159	227	149	74		1 257
Sakarya	51	44	67	54	64	50	32	175	222	221	174		1 254
Aydın	31	42	33	65	85	51	98	120	156	188	123		992
Mersin	42	37	49	63	84	58	71	93	174	126	110		907
Samsun	36	37	53	41	62	40	67	120	160	162	83		861
Diğer iller	206	191	224	18	259	255	53	508	696	826	581		4 317
TOPLAM	1742	1729	1 827	2043	2415	2060	2858	3 866	5615	6276	4 672		35103

Kaynak: TKGM, <http://www.tuik.gov.tr>

EK-7- 2017 yılında ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satış sayıları

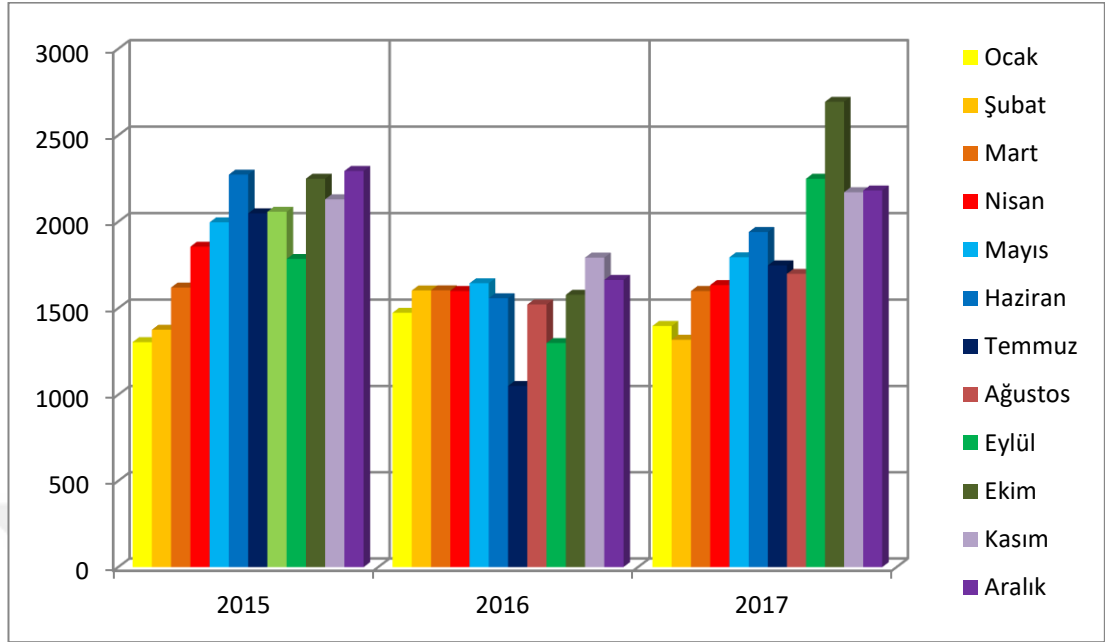
Ülke	Toplam	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Irak	3805	279	282	323	245	277	239	293	317	383	344	405	418
Suudi Arabistan	3345	144	143	148	185	285	612	248	198	344	528	239	271
Kuveyt	1691	115	114	139	169	125	136	142	135	160	154	151	151
Rusya Federasyonu	1331	60	77	115	99	134	115	118	95	129	125	135	129
Afganistan	1 078	107	81	112	81	70	73	71	81	75	120	105	102
Azerbaycan	942	54	55	50	65	63	46	61	45	72	278	62	91
İngiltere	794	40	37	39	55	65	87	76	78	103	94	68	52
İran	792	42	42	54	33	68	62	74	49	84	85	81	118
Almanya	772	43	35	31	74	54	64	41	66	77	106	88	93
Mısır	587	45	46	39	38	52	31	46	61	49	34	79	67
Ukrayna	505	41	35	35	31	48	42	36	37	41	60	58	41
Ürdün	483	33	24	36	38	32	17	32	52	41	75	59	44
İsveç	406	24	14	20	36	48	33	40	30	46	43	38	34
Birleşik Arap Emirlikleri	401	23	11	47	36	37	13	26	35	51	66	24	32
Yemen	390	12	18	40	32	40	29	21	25	50	27	49	47
Filistin	337	27	21	49	19	20	17	28	23	24	40	38	31
Kazakistan	334	19	16	28	25	17	35	32	18	63	20	31	30
Katar	305	18	19	14	13	21	9	22	31	33	47	41	37
Norveç	273	9	9	26	21	25	24	24	26	38	24	27	20
Belçika	219	10	8	24	22	15	23	29	22	15	23	14	14
Diğer ülkeler	3638	253	231	231	317	299	234	288	275	371	401	379	359
TOPLAM	22428	1398	1318	1600	1634	1795	1941	1748	1699	2249	2694	2171	2181

EK-8- 2018 yılında ülke uyruklarına göre yabancılara yapılan konut satış sayıları

Ülke	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
Irak	272	308	348	337	407	315	584	944	1351	1439	1003		7 308
İran	83	122	156	138	217	228	321	394	538	557	463		3 217
Suudi Arabistan	160	178	181	252	206	110	211	275	312	332	233		2 450
Rusya Federasyonu	121	128	120	112	165	169	173	192	263	336	261		2 040
Kuveyt	108	99	79	116	114	90	171	271	360	378	218		2 004
Afganistan	124	118	108	99	131	139	143	183	227	319	261		1 852
Almanya	89	53	78	97	123	102	109	177	299	341	203		1 671
Ürdün	84	46	52	62	65	64	111	124	199	242	143		1 192
İngiltere	55	48	52	57	112	88	94	97	193	217	128		1 141
Azerbaycan	65	63	61	68	75	82	73	96	180	177	144		1 084
Yemen	50	30	32	39	52	60	63	66	95	113	105		705
Katar	40	28	41	37	50	35	40	84	136	107	85		683
İsveç	38	29	34	35	48	42	54	65	115	102	85		647
Mısır	62	45	41	44	38	38	70	90	67	75	69		639
Ukrayna	22	32	51	54	56	44	51	50	54	88	60		562
Filistin	32	21	23	29	44	29	43	58	73	93	115		560
Kazakistan	40	28	28	29	28	35	38	57	79	73	60		495
Hollanda	9	43	24	31	41	28	25	53	44	81	43		422
Libya	10	17	21	14	14	20	24	27	61	88	98		394
Amerika Birleşik Devletleri	10	15	22	22	26	13	29	40	58	86	70		391
Diğer ülkeler	286	307	297	387	421	354	458	551	958	1083	871		5 973
TOPLAM	1760	1758	1849	2059	2433	2085	2885	3894	5662	6327	4718		35 430

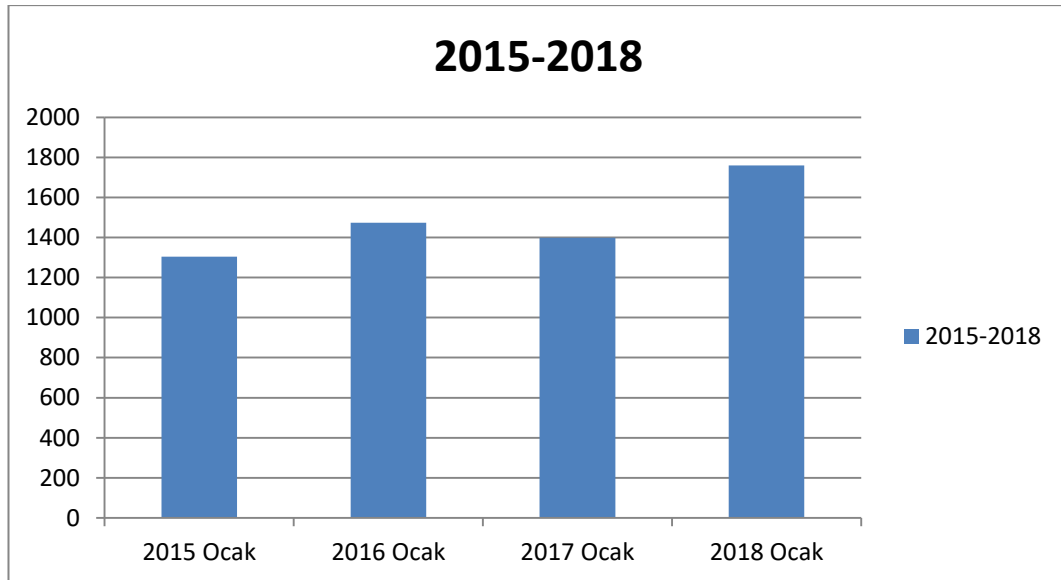
Kaynak: TKGM, <http://www.tuik.gov.tr>

EK-9- 2015-2017 yılları arasında yabancılara yapılan konut satışlarının aylara göre dağılımı



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), <http://www.tuik.gov.tr>

EK-10- 2015-2017 yılları arasında Ocak aylarında yabancılara yapılan konut satışlarının bir önceki yıla göre dağılımı



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), <http://www.tuik.gov.tr>

ÖZGEÇMİŞ

Hülya Karakaya Parlakyıldız 1987 yılında Antakya’da doğmuştur. 2004 yılında Antakya Ata Koleji’nde Lise öğrenimini tamamlamıştır. 2006 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi’ne başlamış ve 2010 yılında mezun olmuştur. Hülya Karakaya Parlakyıldız, 2011 yılında Galatasaray Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans bölümüne başlamıştır.

Hülya Karakaya Parlakyıldız, 27-28 Mart 2010 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mahmut Esat Bozkurt Kurgusal Duruşma Yarışması’na diğer üyeleri Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi öğrencisi olan ekibiyle katılmış ve yarışmayı 3.olarak kazanmıştır. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesince, okulun Ankara’da temsili dolayısıyla Hülya Karakaya Parlakyıldız’a yarışma ile ilgili plaket verilmiştir.

TEZ ONAY SAYFASI

Üniversite : Galatasaray Üniversitesi
Enstitü : Sosyal Bilimler Enstitüsü
Adı ve Soyadı : Hülya KARAKAYA PARLAKYILDIZ
Tez Konusu : Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri
Savunma Tarihi: 07.03.2019
Danışman : Prof. Dr. Mehmet ERDEM

JÜRİ ÜYELERİ

Prof. Dr. Mehmet ERDEM



Doç. Dr. Süheyla BOZKURT



Dr. Öğretim Üyesi Erhan KANIŞLI

**ENSTİTÜ MÜDÜRÜ**

Prof. Dr. M. Yaman ÖZTEK

