

**YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNME SÜRECİ:
HUKUKİ VE MEKÂNSAL BOYUTLARIN
ANALİZİ**

Kadir KIRMACI

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TEMMUZ 2007
ANKARA**

**YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNME SÜRECİ:
HUKUKİ VE MEKÂNSAL BOYUTLARIN
ANALİZİ**

Kadir KIRMACI

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TEMMUZ 2007
ANKARA**

Kadir KIRMACI tarafından hazırlanan YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNME SÜRECİ: HUKUKİ VE MEKÂNSAL BOYUTLARIN ANALİZİ adlı bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Yrd. Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR
Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği ile Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan: : Prof. Dr. Feral EKE

Üye : Prof. Dr. Birgül AYMAN GÜLER

Üye : Doç. Dr. Nadi GÜNAL

Üye : Yrd. Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR

Üye : Yrd. Doç. Dr. Çiğdem VAROL

Tarih : 18.07.2007

Bu tez, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada orijinal olmayan her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Kadir KIRMACI

**YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNME SÜRECİ:
HUKUKİ VE MEKÂNSAL BOYUTLARIN ANALİZİ
(Yüksek Lisans Tezi)**

Kadir KIRMACI

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
Temmuz 2007**

ÖZET

Yabancıların taşınmaz edinmesi tarihi süreç içinde sürekli kamuoyunun yakından ilgilendiği bir konu olmuştur. Mülkiyet hakkının varlığının kabulü, yabancılar açısından bunun kabul edilebilirliği ve uluslararası alanda uygulama sınırlarının neler olduğu hem kamu otoritesini hem de ülke insanlarını yakından ilgilendirmektedir. Çalışmada tarihi süreç içinde yabancıların Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinmesinin hukuki ve mekâna yansıyan yönüyle incelenmesi yapılmış, yapılan düzenlemelerin doğurduğu sonuçlar belirlenerek bu alanda yapılan düzenlemelerin kamu yararı, ulusal ve uluslararası hukuka uygunluğunun tespiti yapılmaya çalışılmıştır.

Çalışmada öncelikle kavramsal çerçeve ele alınmış daha sonra konuya ilişkin yasal düzenlemeler incelenmiş, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ve Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu Raporlarından da faydalanılarak yabancıların ülke genelinde edinmiş oldukları taşınmazların çıkarılan yasalara göre gösterdiği değişim ortaya konulmuştur. Çalışma sonucunda, yabancıların taşınmaz mal edinmesini düzenleyen mevzuatın dağınık olduğu ve genel bir düzenlemeyle birleştirilmesi gerektiği, konu hakkında yapılan düzenlemelerin kamu yararına uygun olmasının zorunlu olduğu, yapılan düzenlemelerde bunun

tam anlamıyla karşılanamadığı, düzenlemelerle önemli miktarda taşınmazın yabancılar tarafından edinildiği, bazı sahaların yabancıların mülk edinimine sınırlandırılması gerektiği ve bu sınırlandırmanın uluslararası hukuka aykırı olmayacağı sonucuna varılmıştır.

Bilim Kodu : 801.1.077
Anahtar Kelimeler :Yabancıların Taşınmaz Edinimi, Taşınmaz Mal, Mülkiyet, Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişiler,
Sayfa Adedi : 150
Tez Yöneticisi : Yrd. Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR

**PROCESS OF REAL ESTATE ACQUISITION BY FOREIGNERS: THE
ANALYSIS OF LEGAL AND SPATIAL DIMENSIONS**

(M.Sc. Thesis)

Kadir KIRMACI

**GAZİ UNIVERSITY
INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY**

July 2007

ABSTRACT

In the course of history, real estate acquisition by foreigners has always been a subject of close interest by the public. Both the public and the public authority are interested in the acceptance of the right to purchase property, the acceptability of this with respect to foreigners, and what the international limits of this are. Identifying the problems caused by the practices and the content, this study examines the process of real estate acquisition by foreigners within the borders of the Republic of Turkey in legal and spatial aspects. The study also presents an examination of the extent to which the regulations introduced in this field are appropriate for the public good and national and international law.

The study starts with the theoretical framework followed by the present legal regulations. Then, drawing on the reports by Land Registry Office and the Presidential State Supervision Agency, the variability of the real estates acquired by foreigners across the country according to the current law is explicated. As a result of the study, the following conclusions are drawn: the legislation regulating the real estate acquisition by foreigners is disorganized and necessary to be unified through a general regulation; it is obligatory that the related regulations be in accord with the public good; the current

regulations do not completely meet this point; a considerable amount of real estate has been acquired by foreigners through the new regulations; certain areas must be limited to the foreigners and this limitation must not be against international law.

Science Code : 801.1.077

Key Words : Real Estate Acquisition by Foreigners, Real Estate, Ownership, Foreign Real and Corporate Identity

Page Number : 150

Adviser : Assist. Prof. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR

TEŐEKKÖR

Çalıőmalarım boyunca desteğini her zaman hissettiğim eőim olmak üzere, Bilgi ve zamanlarını esirgemeyerek kıymetli tecrübe ve tez çalıőmamın başından itibaren değerli zamanlarını ayıran, bilgi ve yardımlarıyla beni destekleyen başta Yrd. Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR'a ve Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nün değerli öğretim elemanlarına teşekkürü bir borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	vi
TEŞEKKÜR.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	xi
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	xiv
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	xvii
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xviii
1. GİRİŞ.....	1
2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE.....	6
2.1. Taşınmaz Mal Kavramı.....	6
2.1.1. Arazi.....	7
2.1.2. Tapu kütüğüne kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar.....	7
2.1.3. Kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilen bağımsız ve sürekli bölümler.....	9
2.2. Tabiiyet ve Vatandaşlık.....	9
2.3. Yabancı Kavramı ve Yabancı Sayılanlar.....	10
2.3.1. Yabancı gerçek kişiler.....	11
2.3.2. Yabancı tüzel kişiler.....	18
2.3.3. Cemaat vakıfları.....	20
2.4. Yabancılara Tanınacak Hakların Kapsamı ve Yabancılar Hukukuna Hâkim Olan İlkeler.....	21
2.4.1. Yabancılara tanınacak hakların kapsamı.....	21

Sayfa

2.4.2. Yabancılar hukukuna hâkim olan ilkeler.....	22
3. TARİHİ GELİŞİM İÇERİSİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNME SÜRECİ.....	26
3.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem.....	27
3.1.1. 1868 Tarihli Tebaayı Ecnebiyenin Emlaki Murasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun öncesi dönem.....	27
3.1.2. 1868 Tarihli Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun ile Lozan Antlaşması arasındaki dönem.....	29
3.2. Cumhuriyet Dönemi.....	31
3.2.1. Lozan Antlaşması ile oluşan durum.....	31
3.2.2. Cumhuriyetin ilanından sonraki durum ve yasal düzenlemeler.....	32
3.2.3. Anayasa Mahkemesince yabancılar toprak satışını öngören yasalar hakkında verilen kararlar.....	37
4. MEVZUATIMIZDA YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNEBİLME ŞARTLARI.....	41
4.1. Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmesi.....	41
4.1.1. Karşılıklılık(mütekabiliyet).....	41
4.1.2. Kanuni(yasal) sınırlayıcı hükümlere uyulması.....	45
4.2. Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmesi.....	61
4.2.1. Yasal düzenlemler.....	61
4.2.2. Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesi.....	64
4.3. Cemaat Vakıflarının Taşınmaz Mal Edinmesi.....	69
4.4. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesinde Uluslararası Sözleşmeler Düzeni.....	72

	Sayfa
4.4.1. Yabancı gerçek kişiler açısından sözleşmeler düzeni.....	73
4.4.1. Yabancı tüzel kişiler açısından sözleşmeler düzeni.....	74
4.5. Yeni Düzenlemeye Göre Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Miras Hakkı.....	75
4.5.1. Yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul mirasçılığı.....	75
4.5.2. Yabancı tüzel kişilerin gayrimenkul mirasçılığı.....	76
4.6. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesinde İmar Planlarının Rolü.....	77
4.6.1. İmar planları ve kavramsal çerçeve.....	78
4.6.2. Köy alanlarında planlama.....	81
4.7. Köy Kanunu, Belediye Kanunu ve İmar Kanunu'nun Birlikte Değerlendirilmesi.....	82
5. TÜRKİYE GENELİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMESİNİN MEKÂNSAL BOYUTU.....	85
5.1. I. Dönem: 1934–2005(Nisan) Döneminde Türkiye Genelinde Taşınmaz Mal Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Ait Taşınmazların Analizi...87	
5.1.1. Edinilen taşınmazın miktarı.....	88
5.1.2. Edinilen taşınmazın niteliği.....	89
5.2. I. Alt Dönem: 2003 (Temmuz)- 2005(Nisan) Tarihlerinde Türkiye Genelinde Taşınmaz Mal Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Ait Taşınmazların Analizi.....	92
5.2.1. Edinilen taşınmazın miktarı.....	93
5.2.2. Edinilen taşınmazın niteliği.....	94
5.3. 4916 Yasanın Yürürlükte Kaldığı Yaklaşık İki Yıllık Dönemde Yabancı Gerçek Kişiler Tarafından Edinilen Taşınmaz Malların Nitelik Açısından, Yasanın Yürürlüğe Girdiği Tarihteki Durumla Karşılaştırılması.....	97

	Sayfa
5.4. II. Dönem: 1934–2006(Temmuz) Döneminde Türkiye Genelinde Taşınmaz Mal Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Ait Taşınmazların Analizi.....	100
5.4.1. Edinilen taşınmazın miktarı.....	100
5.4.2. Edinilen taşınmazın niteliği.....	102
5.5. II. Alt Dönem: 2006 (Ocak)- 2006(Temmuz) Döneminde Türkiye Genelinde Taşınmaz Mal Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Ait Taşınmazların Analizi.....	105
5.5.1. Edinilen taşınmazın miktarı.....	105
5.5.2. Edinilen taşınmazın niteliği.....	106
5.6. 5444 Sayılı Yasanın Yürürlük Sonraki Döneminde Yabancı Gerçek Kişiler Tarafından Edinilen Taşınmaz Malların, Yasanın Yürürlüğe Girdiği Tarihteki Durumla Nitelik Açısından Karşılaştırılması.....	109
5.7. Yabancı Tüzel Kişilerce Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Edinilen Taşınmaz Malların Miktar ve Nitelik Analizi.....	112
5.7.1. Yabancı ülkelerde kurulan şirketlere ait taşınmazlar.....	113
5.7.2. 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Yasasına göre kurulan şirketlere ait taşınmazlar.....	114
5.7.2. 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamındaki şirketlere ait taşınmazlar.....	117
5.8. Cemaat Vakıflarına Ait Taşınmazlar.....	120
5.9. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesinin Mekânsal Boyutuyla Değerlendirilmesi.....	122
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	127
KAYNAKLAR.....	136

Sayfa

EKLER.....	139
EK – 1 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddesi.....	140
EK – 2 2003 tarih ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ilgili maddeleri.....	141
EK – 3 2005 tarih ve 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.....	142
EK – 4 Taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan ülkeler.....	144
EK – 5 Taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülkeler.....	145
EK – 6 Türkiye'de sadece bina mülkiyeti edinebilen ülke uyruklular.....	146
EK – 7 İçişleri ve Dışişleri Bakanlıklarının izniyle ülkemizde taşınmaz mal edinebilen ülke uyruklular.....	147
EK – 8 Yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin genel düzenlemelerin içerik ve tarihsel süreçteki değişimi.....	148
ÖZGEÇMİŞ.....	150

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 5.1. 1934 – 2005(Nisan) döneminde Türkiye’de yabancı uyruklu gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar.....	88
Çizelge 5.2. 1934 – 2005(Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar.....	90
Çizelge 5.3. 1934 – 2005(Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce meskenli arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar.....	91
Çizelge 5.4. 1934 – 2005(Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce bağımsız bölüm olarak edinilentaşınmazlar.....	92
Çizelge 5.5. 2003(Temmuz) - 2005(Nisan) döneminde yabancı uyruklu gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar.....	94
Çizelge 5.6. 2003(Temmuz) - 2005(Nisan) tarihlerinde yabancı gerçek kişilerce arsa/arazi olarak edinilentaşınmazlar.....	95
Çizelge 5.7. 2003(Temmuz) - 2005(Nisan) tarihlerinde yabancı gerçek kişilerce meskenli arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar.....	95
Çizelge 5.8. 2003 (Temmuz) - 2005(Nisan) tarihlerinde yabancı gerçek kişilerce bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmazlar.....	96
Çizelge 5.9. 1934 – 2005 (Nisan) döneminde edinilen toplam taşınmazın arsa/arazi, meskenli arsa/arazi, bağımsız bölüm olarak miktarı.....	97
Çizelge 5.10. 2003 (Temmuz) - 2005 (nisan) döneminde edinilen toplam taşınmazın arsa/arazi, meskenli arsa/arazi, bağımsız bölüm olarak miktarı.....	98
Çizelge 5.11. 1934 – 2006(Temmuz) döneminde yabancı uyruklu gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar.....	101
Çizelge 5.12. 1934 – 2006(Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar.....	102
Çizelge 5.13. 1934 – 2006(Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce meskenli arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar.....	103

Çizelge	Sayfa
Çizelge 5.14. 1934 – 2006(Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmazlar.....	104
Çizelge 5.15. 2006(Ocak) - 2006(Temmuz) döneminde yabancı uyruklu gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar.....	106
Çizelge 5.16. 2006(Ocak) - 2006(Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar.....	107
Çizelge 5.17. 2006(ocak) - 2006(temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce meskenli arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar.....	108
Çizelge 5.18. 2006(Ocak) - 2006(Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmazlar.....	108
Çizelge 5.19. 1934 – 2006 (Temmuz) döneminde edinilen toplam taşınmazın arsa/arazi, meskenli arsa/arazi, bağımsız bölüm olarak miktarı.....	109
Çizelge 5.20. 2006 (Ocak) – 2006 (Temmuz) döneminde edinilen toplam taşınmazın arsa/arazi, meskenli arsa/arazi, bağımsız bölüm olarak miktarı.....	110
Çizelge 5.21. 31.12.2003 – 31.12.2004 tarihlerinde yabancı şirketlerce edinilen taşınmazlar.....	114
Çizelge 5.22. 6224 sayılı yasaya göre kurulan şirketlerce edinilen taşınmazların niteliği.....	115
Çizelge 5.23. 6224 sayılı yasaya göre kurulan şirketlerin coğrafi bölgelere göre edindikleri taşınmazlar.....	116
Çizelge 5.24. 18.1.1954 tarihinden 31.12.2004 tarihine kadar 6224 sayılı yasaya göre kurulan şirketlere(uyruğa göre) ait taşınmazlar.....	117
Çizelge 5.25. 17.06.2003 tarihinden 31.12.2004 tarihine kadar 4875 sayılı yasaya göre kurulan şirketlerin coğrafi bölgelere göre edindikleri taşınmazlar.....	119
Çizelge 5.26. 17.06.2003 tarihinden 31.12.2004 tarihine kadar 4875sayılı yasaya göre kurulan şirketlere ait taşınmazlar (niteliğine göre).....	119

Çizelge	Sayfa
Çizelge 5.27. Cemaat vakıf sayısı ve taşınmazın vakıflara dağılımı.....	121
Çizelge 5.28. Yabancı vakıflarca taşınmazların niteliğine, taşınmaz sayısına ve yüzölçümüne göre dağılımı.....	121

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 5.1. 1934 – 2005 (Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce edinilen toplam taşınmaz malın sayı ve miktar(m ²)olarak nitelik durumu.....	98
Şekil 5.2. 2003(Temmuz) – 2005 (Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce edinilen toplam taşınmaz malın sayı ve miktar(m ²) olarak nitelik durumu.....	99
Şekil 5.3. 1934 – 2006 (Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce edinilen toplam taşınmaz malın sayı ve miktar(m ²) olarak nitelik durumu.....	110
Şekil 5.4. 2006 (Ocak) – 2006 (Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce edinilen toplam taşınmaz malın sayı ve miktar(m ²) olarak nitelik durumu.....	111
Şekil 5.5. 2644 sayılı yasa ile 4875 sayılı yasa kapsamında edinilen taşınmazların sayı ve yüzölçümüyle karşılaştırılması.....	118

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklama
AYBGBK	Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
bkz	Bakınız
CDDK	Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu
DK	Dernekler Kanunu
DYYK	Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu
İK	İmar Kanunu
İSK	İskân Kanunu
KK	Köy Kanunu
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
m²	Metrekare
md	Madde
MK	Medeni Kanun
RG	Resmi Gazete
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TK	Tapu Kanunu
TSN	Tapu Sicil Nizamnamesi
TURZTK	Turizmi Teşvik Kanunu
TVK	Türk Vatandaşlık Kanunu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
vd	Ve Devamı
VK	Vakıflar Kanunu
YSTK	Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu

1. GİRİŞ

Devlet örgütü insan, toprak ve bunları bir arada tutan üstün güç denilen egemenlik unsurlarından oluşmaktadır. Üzerinde insanların yaşadığı toprak parçası, devletin üç vazgeçilmez unsurundan biridir. Devletler bu denli önemli bir unsur için yapacakları düzenlemeleri de titizlikle oluşturmak, bu düzenlemelerin zaman içerisinde ne gibi sonuçlar doğuracağına kurgusunu yapmak durumundadırlar. Egemenlik, devletin sınırları belirli toprak parçası üzerindeki hakimiyetini, üstün buyurma gücünü ifade ettiği gibi, diğer devletler nezdinde sahip olunan bağımsızlığı ve temsil yeteneğini de içerir. Bu açıdan egemen bir devlet, sınırları belirlenmiş ve üzerinde yerleştiği bu toprak parçasını tasarruf etme hakkına sahip olan devlettir. Devleti oluşturan insan unsuru da vatandaş dediğimiz kavramla ifade edilir. Vatandaş, aidiyeti ifade ederek uyruklukla anlam kazanır. Bir devletin uyruğunda olamayanlar o devlet açısından yabancı sayılır ki devletler çeşitli sebeplerle yabancıları vatandaştan ayıran düzenlemeler koymuştur. Bu düzenlemelerin en önemlilerinden birisi de yabancıların taşınmaz mal edinimini düzenleyen kurallardır.

Bir devletin üzerinde kurulduğu toprakların taşınmaz iyeliğinin yabancılara devredilmesi hususu sadece mülkiyet devri gibi görülemez ve görülmemiştir. Anayasa Mahkemesi kararlarında da belirtildiği gibi toprak, devletin vazgeçilmez ögesi, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir. Devletler kendi koşullarına ve buldukları coğrafyaya göre yabancıların taşınmaz mal edinmesi sorununa farklı yaklaşmışlar, uyruklarındaki insan topluluğunun güvenliğini ve yararını gözetmek zorunda olduklarından, politikalarını buna göre üretilip, kamu yararını uzun vadede buna göre sağlama çabasında olmuşlardır. Buna göre yapılacak düzenlemeler de insan haklarına saygılı, ölçülü ve adil olması gerektiğinden kamu yararı ve kamu düzeni bu dengeler gözetilerek sağlanma yoluna gidilmiştir. Ters durumlarında, yapılan düzenlemeler siyasi, ekonomik, kültürel ve mali sorunlara sebep olmuştur.

Yabancıların taşınmaz mal edinmesine getirilen kısıtlamalar ülkemiz açısından özellikle milli birlik ve beraberliğin korunması, devletin ülkesi ve milletiyle bölünmez bütünlüğünün korunması, sosyal ve kültürel açıdan gelişmemiş ve

devletin yeterli etkinlikte görülmediği yörelerin yabancı unsurlara açık tutulmasının yaratabileceği sorun ve endişeler, siyasi olarak doğabilecek karışıklıklar nedeniyledir. Yabancıların taşınmaz mal edinmesinin bu etkilerinin yanında mekansal yansımaları da dikkatlice analiz edilmelidir. Özellikle ekonomik açıdan güçsüz yurttaşların taşınmazlarını ellerinden çıkarmasını özendiren ve hızlandıran yabancı alım talebinin, belirli yörelerde yoğunlaşmasının doğurduğu ve doğuracağı sorunlar göz ardı edilmemelidir.

Ülkemizin bulunduğu coğrafyaya bakıldığında Cumhuriyetten önce, 1868 yılına kadar (Osmanlı İmparatorluğu döneminde) yabancılar mülk edinme hakkı tanınmamıştır. Bu tarihte birlikte yabancı gerçek kişilere mülk edinme hakkı tanınmışsa da Lozan Antlaşması ve sonrasında yasalarla uluslararası eşitlik ve karşılıklılık ilkesi çerçevesinde hareket edilerek konuya yaklaşılmıştır. 1980'li yıllardan sonra bu ilkedен uzaklaşan yasalar çıkarılmış, ancak Anayasa Mahkemesi tarafından bu yasaların iptalleri sağlanarak eskiye dönülmüş, bu durum ara dönemlerde gerek taşınmaz mal edinenler gerekse de kamu yönetimi ve mekansal boyutta sorunlar doğurmuştur.

Yabancıların taşınmaz mal edinmesine ilişkin düzenlemeler konusuna, Osmanlı İmparatorluğundan başlayarak kronolojik olarak bakıldığında konunun iki ana dönemde incelenmesi gerektiği ortaya çıkar. Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet dönemi bu bölümlenmeyi oluşturmaktadır. Yabancıların tarihsel süreçte taşınmaz mal edinmesini düzenleyen genel kanunlar ve bunların tarihlerine bakılırsa:

* 8 Haziran 1868 tarihli Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun

* 1923 tarihli Lozan Antlaşması (Ekli İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename)

* 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu (35 ve 36. maddeler)

* 1984 tarihli 3029 sayılı, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine eklemeler yapan yasa

* 1986 tarihli 3278 sayılı, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine ikişer fıkra eklenmesine dair yasa

* 2003 tarihli 4916 sayılı, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesini kaldıran ve 35. maddesini değiştiren, Köy Kanunu'nun 87. maddesini kaldıran yasa

* 2005 tarihli 5444 sayılı 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesini değiştirerek düzenleyen yasa

Yabancıların taşınmaz mal edinmesini düzenleyen mevzuat dağınıktır. Taşınmaz mal edinimini kolaylaştıran yasalar mekânda ifadesini talepteki artışla bulmaktadır. Bu yasaların miktar ve yer açısından yeterli sınırlayıcılık içermemesi, mekânda yoğunlaşmalara yol açmakta bu da planlamayı olumsuz etkilemektedir.

Bu çalışmayla yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinmesinin tarihsel süreç içerisinde yasalara göre gösterdiği değişikliklerin araştırılması yapılarak, yasaların hangi sorunları doğurduğunun ve hangi gerekçelerle iptal edildiğinin, düzenlemelerin mekâna yansımalarının nasıl olduğunun saptanması amaçlanmıştır.

Çalışma, yabancıların taşınmaz mal edinmesinin kamu yararına uygun olup olmadığı problemlerinden doğmuş, yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusunda yapılan yasal düzenlemeler nedeniyle ortaya çıkan hukuki ve mekânsal sorunlar araştırılmıştır.

Tez çalışmasının yöntemini kavramsal çerçevenin ortaya konulması ve uygulamanın analizi oluşturmaktadır. Böylece yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin yasal düzenlemeler ayrıntılı bir biçimde incelenmiş, düzenlemelerin karşılaştırması yapılarak tarihsel süreçte konu ele alınmıştır. Yapılan yasal düzenlemelerin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilme gerekçeleri yabancıların taşınmaz mal

edinmesinin endişe verici boyutlarını ortaya koymuştur. Çalışmada yabancı gerçek ve tüzel kişiler ile cemaat vakıflarının taşınmaz mal edinmesinin hukuki boyutuyla irdelemesi yapılmış, konunun mekânsal boyutu ise yabancı gerçek ve tüzel kişiler, cemaat vakıfları ile özel kanunları gereği taşınmaz mal edinenlerden sadece Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu kapsamında kurulan şirketlerce edinilen taşınmazlarla sınırlı tutulmuştur.

Bu düzenlemeler sonucunda yabancı gerçek kişilerin Türkiye genelinde edinmiş oldukları taşınmazlar, yasal düzenlemelerin yürürlükte olduğu tarihler göz önüne alınarak iki ana ve iki alt dönem olmak üzere dört dönemde ele alınmıştır:

1- I. Dönem 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununda değişiklik yapan 4916 sayılı yasanın Anayasa Mahkemesince İptaline ilişkin kararın RG. Yayımlı tarihi olan 26.04.2005 tarihin yakın bir tarih olan 15.04.2005 tarihine kadar yabancı gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar,

2- I. Alt dönem 4916 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 03.07.2003 tarihine yakın bir tarih olan 19.07.2003 tarihi ile bu yasanın iptalinin RG. yayımlandığı 26.04.2005 tarihine yakın bir tarih olan 19.04.2005 tarihine kadar yabancı gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar,

3- II. Dönem 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunundan itibaren 07.07.2006 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde yabancı gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar,

4- II. Alt dönem 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Resmi Gazetede yayımlandığı 07.01.2006 tarihinden 24.07.2006 tarihine kadar Türkiye genelinde yabancı gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar

incelenmiştir. Çalışmada, yukarıda belirtildiği üzere yasaların yürürlükte olduğu tarihlere yakın tarihler ve edinilen taşınmazların niteliksel özellikleri ele alınmış, çıkarılan yasalarla yabancılar tarafından Türkiye genelinde edinilen taşınmaz mal miktarının gösterdiği değişim ortaya konulmuştur. Bu düzenlemelerden sonra

belirtilen yabancı grupları tarafından edinilen taşınmazların Türkiyedeki uyruksal, niteliksel ve niceliksel durumu belirlenmiştir.

Kavramsal çerçevenin oluşturulmasında öncelikle literatür taraması yapılmış, internet üzerinden ve kütüphaneden konu hakkında yayınlar izlenerek tespit edilmiş ve gerekli doküman toplanmıştır. Ayrıca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşleri Dairesi Başkanlığı yetkilileri ile Dışişleri Bakanlığı yetkilileriyle görüşülmüş, yabancıların Türkiye genelinde edindikleri taşınmazların nicelik, nitelik ve uyruksal durumunu gösterir veri tabanı şifahi görüşme ile talep edilmiş ve analize tabi tutulmuştur. Yine konu ile ilgili Yargıtay, Danıştay ve Anayasa Mahkemesi kararlarına ulaşılmış, konu yargıya yansıyan boyutuyla araştırılmıştır.

Araştırma Türkiye genelinde yabancılar tarafından edinilen toplam taşınmaz mal miktarı ile bu taşınmazları edinen yabancı ülke uyruklarının yoğunlaştığı ülkeler temel alınarak yapılmıştır. Yabancılar tarafından edinilen taşınmazlar arsa/arazi, meskenli arsa/arazi ve bağımsız bölüm olmak üzere üç başlık altında incelenmiştir. Araştırmada, yabancı gerçek kişilere ilişkin taşınmaz mal alım miktarının tespitinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 01.03.2006, 07.07.2006 ve 24.07.2006 günlü rapor verilerinden faydalanılmıştır. Yabancı tüzel kişilerin almış olduğu taşınmazlara ilişkin sağlıklı veriler elde edilemediğinden Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu'nun 2006/1 tarihli raporundan yararlanılmıştır.

2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Bir ülkede yalnızca o ülkenin vatandaşları değil, yabancılar da yaşar. Yabancıların hukuk düzeni içerisindeki yeri ülkelerin mevzuatları çerçevesinde irdelenmesi gerekli bir konudur. Ülkemiz açısından yabancılar hukuku, devletler özel hukukunun alt bir kolu olarak ele alınmaktadır [Aybay, 2005]. Bazı yazarlarca yabancılar hukukunun çeşitli hukuk dallarıyla ilgisi nedeniyle bağımsız ve ayrı bir hukuk dalı olması gerektiği öngörülmüşse de, yabancılar hukuku devletler özel hukuku içerisinde ele alınıp incelenmesi gereken, ancak çeşitli hukuk dallarıyla da yakın ilişkisi olan bir daldır.

Yabancıların, yabancılar hukuku kapsamında sahip oldukları haklar çeşitlilik arz etmekle birlikte, bu tez çalışmasının konusunu oluşturan yabancıların taşınmaz mal edinmesi hususu devletlerin çok hassas olduğu ve etraflıca şartlara bağladığı bir konudur. Konunun anlaşılması açısından taşınmaz mal kavramı (arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler), tabiiyet ve vatandaşlık, yabancı kavramı ve yabancı sayılanlar (yabancı gerçek kişiler, yabancı tüzel kişiler, cemaat vakıfları), kavramlarının açıklanarak içeriklerinin irdelenmesi gerekmektedir.

2.1. Taşınmaz Mal Kavramı

Arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar (üst hakkı ve kaynak hakkı) ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler Medeni Kanun hükümlerine göre taşınmazdır [Öztañ, 2002]. Medeni Kanundaki düzenlemeye göre, konusu yerinde sabit olan şeyler taşınmazdır (MK. md. 704). Ancak bu tanım yeterli değildir. Zira yerinde sabit taşınırlar olduğu gibi, niteliği itibariyle farklı kanunlarda farklı hükümlere tabi mallar da vardır. Örneğin, niteliği itibariyle menkul olan bir gemi İcra İflas Kanunu bakımından gayrimenkul sayılmıştır [Ünal M., 1994]. Ancak bir gemi Medeni Kanuna göre taşınmaz olarak değerlendirilmez. Dolayısıyla Medeni Kanunda taşınmazlar sınırlı olarak belirtildiğinden, başka kanunlarda taşınmaz olarak belirlenen bir eşya Medeni

Kanuna göre taşınmaz olarak değerlendirilmeyecektir[Özta, 2002] .

Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

- 1) Arazi,
- 2) Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, (üst hakkı ve kaynak hakkı)
- 3) Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Aynı kanunun 998. maddesinde de yukarıda belirtilen malların tapu siciline gayrimenkul olarak kaydedileceği açıklanmıştır.

2.1.1. Arazi

Arazi, Medeni Kanunumuzda tarif edilmemiştir. Tapu Sicil Nizamnamesi'nin 3. maddesi, araziye "hudutları tefriye kâfi vasıtalar ile tahdit ve tayin edilmiş bilumum sathı zemindir"(sınırları yeterli araçlarla belirlenmiş ve sınırlanmış yeryüzü parçaları), şeklinde tanımlamıştır. Sınırları belirlenen arazi ancak tapu kütüğüne arazi olarak kaydedilebilir. Tapu kütüğüne kayıttan sonra mülk edinmeye elverişli hale gelen arazi ancak bu şekilde mülk edinilebilir eşya parçası niteliği kazanmaktadır [Ünal M., 1994]. Arazinin bu şekilde sınırlarının belirlenerek tahdit edilme işlemi bir dizi aşamalardan geçer. Bunlar kadaastro işlemleridir. Bu aşamalardan sonra ilgili toprak parçası parsellere ayrılmış olur ki mülk edinilebilir aşamaya gelir.

2.1.2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar (üst hakkı ve kaynak hakkı)

Arazinin niteliği itibariyle gayrimenkul olmasını anlamak kolaydır. Buna karşılık bir 'hakkın' gayrimenkul olmasını anlamının aynı şekilde kolay olduğu söylenemez [Ünal M., 1994]. Hukuk düzeni gayrimenkulleri belirlerken, belirlenecek şeyin

fiziki özelliklerinin yanında iktisadi ve sosyal ihtiyaçlarını da göz önünde tutmuştur. Bu nedenle tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar taşınmaz olarak kabul edilmiştir [Özta, 2002]. Bağımsız ve sürekli hakların tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına kayıt edilmesi, bunların gayrimenkul hükümlerine tabi olmaları sonucunu doğurur. Bu haklar şeklen gayrimenkul niteliğine bürünürler. Bu suretle arazi gibi her türlü tasarruf ve borçlandırıcı işlemlere konu olabilir, sınırlı aynı haklarla takyit edilebilirler [Ünal M., 1994].

Bir hakkın bağımsız ve sürekli hak olarak tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilebilmesi için öncelikle kayda elverişli olması gerekir. Kayda elverişli bu tür hakların başında irtifak hakkı gelir. İrtifak haklarının da sadece devir ve intikali mümkün olanlar kayda elverişlidir. Bu irtifaklara düzensiz şahsi irtifaklar denir. Bunların bir kısmı kanun gereği bir kısmı ise sözleşmeyle devredilebilir. Kanuna göre yapı (üst) hakkı ile kaynak hakkı devir ve intikal kabiliyetine sahipken diğer irtifaklar sözleşmede belirtilirse devredilebilirler. Üst hakkı, diğer bir deyişle inşaat hakkı, mülkiyeti başkasına ait bulunan bir arazinin üstünde veya altında inşaat yapmak veya daha önce yapılmış bir yerinde tutmak hakkıdır. Kaynak hakkı ise, bir başkasının arazisinde bulunan kaynaktan faydalanma hakkıdır [Esmer, 1998]. Belirtilenler dışında kalan sınırlı aynı hakların kaydının mümkün olup olmadığı tartışmalıdır [Ünal M., 1994].

Hakkın tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilebilmesi için bağımsız ve sürekli nitelikte olması aranan diğer bir şarttır [Özta, 2002]. Bağımsızlıktan kasıt bu hakların belli bir kişi veya gayrimenkul maliki lehine kurulmamış olmasıdır (TSN md.8). Çünkü gayrimenkule bağlı irtifaklarla şahsa bağlı irtifakların devir kabiliyeti yoktur. Şahsa bağlı intifa ve sükna hakkı kişi ile bağlı olduğundan devredilemezler. Süreklilikten kasıt da ebedilik değildir. Süre belirtilmemişse hakkın sürekli olduğu kabul edilir [Özta, 2002]. Üst hakkı için 20 yıllık bir süre (MK. md.751) öngörülmüştür. Diğer haklar içinse sürekli sayılmaları için asgari sürenin ne olacağı doktrinde tartışmalıdır [Özta, 2002].

Bir hakkın bağımsız ve sürekli hak olarak tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilebilmesi için hak sahibinin yazılı talebinin olması aranan diğer bir şarttır. (TSN md.8). Tapu memurlarınca kendiliğinden sayfa açılmaz.

2.1.3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

Tamamlanmış bir binanın kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen vs. gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanlar mülkiyete konu olabilir. Kat Mülkiyeti Kanununa göre tamamlanmış bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde kat mülkiyeti hakkı olarak belirtilen ana gayrimenkulden ayrı bir bağımsız mülkiyet hakkı tanınmıştır (KMK md.634). Bu Mülkiyetin kurulabilmesi için binanın bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyetine çevrilmiş olması gerekmektedir (KMK md.13/4). Bu şekilde bir yandan her bağımsız bölüme ayrı bir sayfa açılırken, kat mülkiyetine çevrilen gayrimenkulün kayıtlı olduğu sayfa kapatılıp bu gayrimenkul kat mülkiyetine çevrilmiştir kaydı konulur [Ünal M., 1994].

2.2. Tabiiyet ve Vatandaşlık

Şahısların çeşitli hukuk alanlarıyla ilişkilendirilerek bağlanma noktası oluşturulması bir gerekliliktir. Çünkü bu şekilde devleti oluşturan insan topluluğu unsurunun ayrışması ve belirginleşmesi sağlanmış olur. Bu ayrışmadan doğan ve insanları tarihsel süreç içerisinde birlikteliğe götüren bağlanma noktaları bazen ikametgâh ile olmakta bazen bunun yerine geçen mutat mesken nazara alınmakta bazen de tabiiyetle sağlanmaktadır. Bazı devletlerde ilk iki unsur kullanılırken Türk Devletler Hususi hukukunda şahsi statünün bağlanma noktası tabiiyettir. Şahsın ait bulunduğu yani tabiiyetinde olduğu devletin hukuku milli hukuktur [Nomer, 1997].

Tabiiyet kelime anlamı itibariyle bir kimseye, bir şeye bağlı olma, tabi olma, bağımlılık, uyrukluğa anlamına gelmektedir. Kendisine bağlanan tekmlil sonuçları ile bir devlete ait olmayı ifade eder. Tekmlil sonuçlarıyla o devlete aidiyet söz konusu değilse bir tabiiyetten bahsetmek mümkün değildir [Nomer, 1997]. Bu anlamda

hiçbir devlete tabii olmayan şahıslar tabiiyetsizdir. Vatandaşlık gerçek kişileri devlete bağlayan bağıdır. Tüzel kişiler için genelde tabiiyetten bahsedilir. Yani bir bakıma tabiiyet vatandaşlığı da kapsamaktır. Vatandaşlık, Milletlerarası Adalet Divanının yaptığı bir tanımlamaya göre, temelde bir toplumsal bağlılık vakıası, karşılıklı hak ve görevlerle birlikte gerçek bir varlık, menfaat, ilgi, duygu dayanışması yaratan bir hukuki bağıdır [Nomer, 1998].

Kişi ile devlet arasında vatandaşlık hukuki bağının kurulmasını düzenlemek, her devletin kendi hâkimiyet alanında olan bir konudur. Türk vatandaşlık hukukunda vatandaşlığın kazanılması ve kaybına ilişkin kurallar Anayasada ve Vatandaşlık Kanununda düzenlenmiştir.

2.3. Yabancı Kavramı ve Yabancı Sayılanlar

Yabancılar hukukunun konusunu teşkil eden yabancı kimdir? "Yabancı" sözcüğünün ifade ettiği kavramın anlamı ve içeriği, "vatandaş" kavramından hareketle, doğru bir şekilde saptanabilir. Türk Vatandaşlık Kanununa göre Türk olmayan kişiler yabancı olup yabancılar hukukunun süjesidir denilebilir. Bu tanım vatansız kişileri de yabancı kapsamına alır ve Türk Hukukunda yabancıyı ortaya koyar [Tekinalp, 2003]. Devletler Hukuku Enstitüsü'nün 1892 Cenevre Toplantısı'nda yabancı, "bir devlet ülkesinde bulunup o devlet vatandaşlığını halen iddiaya hakkı olmayan kimse" olarak tanımlanmıştır [Altuğ, 1976].

Devletler Hukuku Enstitüsü'nün bu klasik tanımında "uyrukluk" kavramını çıkış noktası olarak benimsemiştir. Tanım yabancılıkla uyrukluk kavramları arasında çelişkinin, olumsuz bir ilişkinin var olduğunu vurgular niteliktedir. Yani, belirli bir devlet açısından, yabancının kim olduğunu saptarken başka bir devletin uyrukluğuna sahip bulunan ya da bulunmayan (yurtsuz-vatansız) bütün kişileri kapsamına almaktadır [Aybay, 2005]. Bu bakımdan yerindedir.

Bir devletin vatandaşı olan kişi o devlet topraklarından çıkıp başka bir devletin yargı yetkisine girmekle ülkesine girdiği devlet nazarında "yabancı", vatandaşlık bağı ile

bağlı bulunduğu devlet açısından "ülke dışındaki vatandaş" statüsüne girer. Diğer bir ülkenin topraklarına girmekle kişi, o ülkenin mülki hâkimiyeti altına girmekte fakat aynı zamanda, ülkesinin de kendi üzerinde hakları ve görevleri devam etmektedir [Çelikel ve Gelgel, 2005].

Yabancıнын belirlenmesinde, kişinin psikolojik, kültürel ve sosyolojik bağlılıkları değil, devletle o kişi arasındaki uyrukluğ bağı dikkate alınır. Burada önemli olan, kişinin belirli bir devlete hukuksal olarak bağlı olup olmadığının saptanmasıdır. Devletle kişi arasındaki hukuksal bağ ise uyrukluğtur [Aybay, 2005].

2.3.1. Yabancı gerçek kişiler

Hukuk kişiler arasındaki ilişkileri ve toplu halde yaşamı düzenler. Bu anlamda bireyler olmaksızın hukuktan bahsetmek mümkün değildir. Kişilerin hak ve yükümlülüklerini tayin de bu anlamda hukukun üstlendiği görevdir. Medeni hukuk anlamında kişi, hak sahibi olabilen varlığı ifade eder. Yani her insanın hak ehliyeti vardır (MK md.8). Türk hukuk düzeninde iki hak sahibi sùje vardır. Bunlar gerçek ve tüzel kişilerdir. Hak sahibi olarak kabul edilen birinci varlık insandır ve bunlar yasal anlamda gerçek kişi olarak nitelendirilirler. İnsan, sağ ve tam doğumla bu ehliyete sahip olarak hak sahibi olabilme sıfatını kazanır. Bazı mal ve insan topluluklarına da belirli şartlarda hak sùjesi olma imkânı verilmiştir ki bunlar hukuk düzeninde tüzel kişi(hükümü şahıs, farazi kişi) olarak adlandırılmıştır. Özel hukuk alanında bu tüzel kişilerin kazanç paylaşma amacı güderek bir araya gelen türü şirket olarak, kazanç paylaşma amacı gütmeksizin belirli amaçlarla oluşturulan birliktelik ise vakıf veya dernek olarak adlandırılmıştır.

Yabancı gerçek kişilerin kim olduğu tespit edilirken, vatansız (heimatlos), göçmen, mülteci ve azınlıkların da durumuna değinmek gerekmektedir. Buna göre yabancı gerçek kişi türlerini şu şekilde sıralayabiliriz.

Yabancı devlet uyrukları

Yabancı devlet uyrukları en genel ve sayıca en büyük olan yabancı türüdür. Bu kategoriye girenler, bir uyrukluğa sahip bulunmakta ve uyrukluğuna sahip buldukları devletten başka devletler açısından “yabancı” sayılmaktadır. Örneğin, bir A devleti uyruğu B devleti açısından; bir B devleti uyruğu da A devleti açısından yabancıdır. Yabancı sayıldığı devletle güncel her hangi fiili ya da hukuksal ilişkisi bulunup bulunmaması önemli değildir. En yalın anlatımla kişi, uyrukluğunda bulunduğu devlet dışında bütün devletler açısından “yabancı”dır [Aybay, 2005].

Vatansızlar

Vatansız, hiçbir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan, herhangi bir devletin yasalarına göre vatandaş sayılmayan kişidir. Vatansız kişi bir devletin vatandaşlığında olmadığı için, şahsı veya malına karşı girişilen milletlerarası hukuka aykırı herhangi bir fiilden dolayı hiçbir devletin diplomatik korunmasından yararlanamaz [Çelikel ve Gelgel, 2005].

Vatansızların hukuki durumunu düzenlemek amacıyla Birleşmiş Milletlerin teşebbüsüyle “Yurtsuz Kişilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme” (1954) kabul edilmiştir. Sözleşme yurtsuzu, "hiçbir devletin, yasalarına göre kendi uyruğu saymadığı kişi" olarak tanımlamıştır. Yabancı dillerde "heimatlos", "apatride", "stateless person" gibi adlarla anılan bu kişiler, yurtsuz kavramının tanımı gereği olarak, bütün devletlerce "yabancı" sayılırlar [Aybay, 2005]. Sözleşme, vatansız kişiyi yabancıların hukuki durumunda kabul etmiştir.

Vatansızlığı önlemek amacı ile Avrupa Konseyi Kişi Halleri Komisyonunca 4.12.1954'de kabul edilen "Vatansızlık Hallerinin Azaltılmasına Dair Sözleşme" özellikle vatandaşlık hukuku açısından önem taşımaktadır. Türkiye bu sözleşmeye 1975 yılından beri taraftır [Çelikel ve Gelgel, 2005].

Mülteciler (sığınmacılar)

Mülteci, vatandaşı olduğu memlekette vuku bulan siyasi olaylar nedeniyle, bu ülkeyi iradesiyle veya zorla terk etmiş, yeni bir devletin vatandaşlığına geçmemiş ve herhangi bir devletin diplomatik koruması altında bulunmayan kimsedir. 14.6.1934 tarihli 2510 sayılı İskân Kanunu mülteciyi, “Türkiye’de yerleşmek maksadıyla olmayıp, bir zaruretle muvakkat oturmak üzere sığınanlar” olarak tarif etmişti. Yasaya göre Türkiye’de yerleşmek maksadı ile olmayıp bir zaruret ilcası ile muvakkat oturmak üzere sığınanlara mülteci denir(İK md.3). Bu kişilerden dördüncü maddede yazılı sebepler bulunmayan mülteciler Türkiye’de yerleşmek isterlerse ve bunu yazı ile buldukları yerin en büyük idare amirine bildirirlerse haklarında Sıhhat ve İçtimai Muavenet Vekilliğince muhacir muamelesi yapılır hükmü bulunmakta idi. 2510 sayılı İskân Kanunu 5543 sayılı 19.9.2006 tarihli yeni İskân Kanunuyla yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni İskân Kanununda mültecilere ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiştir. 5 Eylül 1961 tarih ve 10898 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşmenin Onaylanması Hakkında Kanunun" ile Anayasaya göre Türk Hukukunun bir parçası haline gelen söz konusu sözleşme de mülteciyi, genel olarak "ırkı, dini, uyrukluğu, belli bir grubun içinde bulunması veya siyasi düşünceleri yüzünden takibata uğrayacağından haklı olarak korktuğu için vatandaşı olduğu ülke dışında bulunan ve oraya dönemeyen veya bu korku nedeniyle dönmek istemeyen kişi" olarak tanımlamıştır [Levi, 2006].

Mülteciler meselesi İkinci Dünya Savaşından sonraki olaylar dolayısıyla önemini arttırmış, 1947’de Milletlerarası Mülteciler Teşkilatı kurulmuş, 28.7.1951’de de Cenevre’de “Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme” kabul edilmiştir. Sözleşmeye göre, mülteciler genel olarak yabancıların hukuki durumunu taşımakta, bazı haklardan yararlanma konusunda vatandaşla eşitlik içinde bulunmaktadır [Çelikel ve Gelgel, 2005]. Türkiye bu sözleşmeyi yukarıda belirtildiği gibi 1961’de onaylamıştır.

Türkiye'nin taraf bulunduğu 21 Temmuz 1951 tarihli Birleşmiş Milletler Mülteciler Sözleşmesi, 359 sayılı kanunla onanmıştır. Bu sözleşmenin 7. maddesinde “Bütün mülteciler, akit devletlerin ülkesinde üç sene ikametden sonra kanuni karşılıklı şartından muaf olurlar.” hükmüne yer verilmiştir.

1951 tarihli Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Cenevre Sözleşmesi ile Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin 31 Ocak 1967 tarihli Protokol gereğince ülkemize münferiden iltica eden veya başka ülkelere iltica etmek üzere ülkemizden ikamet izni talep yabancılar ile topluca iltica veya sığınma amacıyla sınırlarımıza gelen yabancılara tabi olacak esasları kapsayan yönetmelik 1994 yılında yürürlüğe girmiştir (“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 Yabancılara ve Olabilecek Nüfus Hareketlerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik” RG: 30.11.1994-2212).

Göçmenler (muhacirler)

Çeşitli nedenlerle (ekonomik, siyasi, dini vs.) bağlı bulunduğu ülkeyi terk ederek yerleşmek amacıyla başka bir ülkeye giden kimseye muhacir denir [Çelikel ve Gelgel, 2005, Aybay, 2005]. Muhacerette önemli olan, ilgilinin o ülkede yerleşme niyetinin bulunmasıdır.

Muhaceret, Türk hukukunda 19.9.2006 tarih ve 5543 sayılı İskân Kanunu, İskân Muafiyetleri Nizamnamesi ve İskânlı ve Serbest Göçmen Kabulüne Dair Esasları Muhtevi Talimatname ile düzenlenmiştir. Kimlerin göçmen olarak kabul edileceği İskân Kanunu’nun 3. Maddesinde belirtilmiştir.

Maddeye göre, aşağıdaki şartları taşıyanlar göçmen olarak kabul edilecektir.

- a) Türkiye’ye yerleşmek amacıyla gelmek,
- b) Türk soyundan olmak,
- c) Türk kültürüne bağlı olmak.

Kimlerin ve hangi memleket halkının Türk kültürüne bağlı sayılacağı ve hangi

memleket halkının Türk soylu olduğu Dışışleri Bakanlığı'nın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit edilir (İK md. 7). Madde yerleşmek niyetinin yanında Türk kültürüne bağlılığı ve Türk soyundan olmayı aramıştır.

Göçmen kabulü de yasada iki şekilde ele alınmış bunlar toplu ve münferit kabul şeklinde düzenlenmiştir. Münferit kabullerde, konsolosluklara bizzat müracaat halinde Dışışleri ve İçişleri Bakanlığınca yapılan incelemelerden sonra durumları uygun görülenlere göçmen belgesi verileceği bunların serbest göçmen sayılacağı, toplu kabuller de ise anlaşmalara göre Dışışleri Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararına göre İçişleri Bakanlığınca serbest göçmen kartı verileceği ve bu şekilde serbest göçmen kartı verilen toplu veya münferit göçmen kabulü hallerinde bu kişilerin vatandaşlığa girme beyannamesi imzalayarak göçmen belgesi almaya mecbur oldukları, bu belgenin geçici kimlik belgesi olduğu, gerekli işlemler tamamlandıktan sonra bu kişilerin Bakanlar Kurulu kararıyla vatandaşlığa geçecekleri yasanın 8. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı 2003 tarihinde yayınladığı genelge dikkat çekicidir. Söz konusu genelgede göçmenlerin durumları şu şekilde ifade edilmiştir: Türkiye'de göçmen olarak kabul edilen ve eski 2510 sayılı İskân Kanununun 6/A maddesi gereğince düzenlenerek verilen geçici doğum kâğıdı yerine geçen muhacir (göçmen) kâğıdı sahibi kişilerin; Bakanlar Kurulu kararı ile vatandaşlığımıza alınıncaya kadar geçecek süre içinde, buldukları vatandaşlık konumunda ve yabancı statüsünde kabul edilmeleri, Bakanlar Kurulu karar ile Türk vatandaşlığına alındıktan sonra ise Türk vatandaşı olarak işlem görmeleri gerekeceği belirtilmiştir (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının 30.7.2003 tarih ve B02 1 TKG 01 60001-1361-129/1354 Nolu Genelgesi). Adalet Bakanlığı Kanunlar Genel Müdürlüğü de konuyla ilgili yayınladığı genelgeyle göçmenlerin vatandaşlığa almadan önce yabancı statüsünde olduklarını belirtmiştir (Kanunlar Genel Müdürlüğü'nün 08.08.2002 tarih ve B.03.0 TKGM. 0.00.00.01-37 sayılı genelgesi). Göçmenler vatandaşlığa alınıncaya kadar yabancı statüsünde kabul edilmelidir. Ancak doktrinde farklı görüşte olan müellifler bulunmaktadır [Çelikel, Gelgel, 2005: s.23]. Başka bir görüşte göçmenleri (muhacirler) Türk vatandaşı

olmaya oldukça yaklaşmış durumundaki yabancılar olarak belirtmektedir [Aybay, 2005].

Azınlıklar

Azınlıklar, bir ülkede yaşayan ve birbirlerine müşterek ırk, dil, din, kültür bağları ile bağlı olan ve kendilerini, o ülkede yaşayan çoğunluğa nazaran bu bakımlardan farklı hisseden gruplardır [Çelikel ve Gelgel, 2005]. Bunlar her ne kadar yaşadıkları ülkenin genel nüfusuna göre çeşitli ırksal bakımlardan farklı olsalar da çoğunluk gibi o devletin uyruğudurlar. Bugün Türk Hukukunda da geçerli olan yöntem içinde bu kişilerin, öğretide bazen savunulduğu ya da bazı yargı kararlarında belirtildiği gibi yabancı olarak nitelenmeleri kabul edilemez bir yaklaşımdır [Levi, 2006]. Bu kişilerin yabancı olarak değerlendirilmesi mümkün değildir. Eleştiriye açık olan İstanbul 2. İdare Mahkemesi bir kararında, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan Rum Ortodoks mezhebine mensup bir öğretmeni, dini farklılığı nedeniyle "yabancı uyruklu Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı" olarak nitelemiş ve bu doğrultuda söz konusu kişinin Türkiye'deki bir okulda, yabancı öğretmenlerin Türkiye'de çalışabilmeleri için gerekli şartlardan biri olan "bakanlığın vereceği bir çalışma izni"nin bulunması halinde çalışabileceğini belirtmiştir [İstanbul 2. İdare Mah.17/04/1996 gün ve E.1995/1271, K.1996/552 sayılı kararı]. Karar her ne kadar bir azınlık unsuru yabancı olarak zikretmişse de bunların yabancı statüsünde değerlendirilmesi mevcut mevzuatımıza göre mümkün değildir.

Diplomatik ve benzeri özel statüde bulunan yabancılar

“Özel statü” de bulunan yabancılar da, ayrı bir yabancı kategorisi oluştururlar. Diplomatik ve konsüler temsilciler, uluslararası örgüt memurları gibi "resmi" sıfatlı kişilerden oluşan bu kümeye giren yabancılara kendi durumları için özel olarak kabul edilmiş, uluslararası ve ulusal hukuk kuralları öncelikle uygulanır [Aybay, 2005]. Bu kişilere kendi statüleri için uygulanacak hüküm bulunmayan hallerde yabancılar hukukunun genel prensipleri uygulanacaktır.

Ayrıcalıklı yabancılar

Bunlar da ikiye ayrılarak incelenebilir:

Türk soylu olan yabancılar

Türk Soylu Yabancıların Türkiye'de Meslek Ve Sanatlarını Serbestçe Yapabilmelerine, Kamu, Özel Kuruluş Veya İşyerlerinde Çalıştırılabilmelerine İlişkin Kanun" adını taşıyan kanunun amacı; "Türk soylu" yabancıları, Türkiye'de çalışma ve meslek icra etme hakları bakımından yabancılara konulmuş kısıtlamalardan kurtarmaktır. Bu amaç, kanunun 1. maddesinde, "bu kişilerin ihtiyaç duyulan meslek ve sanatları serbestçe yapabilmelerine, Türk Silahlı Kuvvetleri ve Güvenlik Teşkilatı hariç olmak üzere kamu, özel kuruluş veya işyerlerinde bu meslek ve sanat dallarında çalıştırılabilmelerine olanak sağlamaktır." şeklinde belirtilmiştir. Temel koşul Türk soylu olmaktır [Aybay, 2005]. İskân Kanununa göre(md.7) Kimlerin Türk soyundan oldukları Dışişleri Bakanlığı'nın teklifi Bakanlar Kurulu kararıyla tespit edilir. Ayrıca yasanın 1. maddesinde Türkiye'de ikamet etme şartının da arandığı görülmektedir. Hangi yabancıların bu şartı sağladığının tespiti ise idarenin takdirine bırakılmıştır.

Türk vatandaşlığından Bakanlar Kurulu izniyle çıkmış olanlar

Türk Vatandaşlık Kanunu'nun 29. maddesine göre doğumla Türk vatandaşı olup da, İçişleri Bakanlığı'ndan vatandaşlıktan çıkma izni alanlar ve bunların vatandaşlıktan çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocukları, Türkiye Cumhuriyeti'nin milli güvenliğine ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, askerlik hizmetini yapma yükümlülüğü ve seçme-seçilme, kamu görevlerine girme ve muafin araç veya ev eşyası ithal etme hakları dışında, sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı kalmak ve bu hakların kullanımında ilgili kanunlardaki hükümlere tabi olmak şartıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler.

Görüldüğü üzere vatandaşlıktan izin alarak çıkanlar ile bunların o dönemde reşit olmamış çocuklarına maddede sayılan sınırlamalar dışındaki haklar Türk vatandaşlarıyla aynı tutulmak suretiyle verilmiştir.

2.3.2. Yabancı tüzel kişiler

Hukuk düzeninde gerçek kişilerin yanında tüzel kişiler de hak süjesi olarak kabul edilmişlerdir. Gerçek kişi olan bireylerin kanunun öngördüğü biçimde güçlerini bir araya getirerek kurdukları topluluklar tüzel kişi olarak nitelenir ve oluşan bu topluluk kendini oluşturan bireylerden bağımsız bir kişilik kazanır [Özta, 2002] . Bunlar tüzel kişi olarak adlandırılırlar. Tüzel kişilerin kazanç paylaşma amacı güderek bir araya gelen türü şirket olarak, kazanç paylaşma amacı gütmeksizin belirli amaçlarla oluşturulan birliktelik ise vakıf veya dernek olarak adlandırılmıştır.

Bazı yasal düzenlemeler ve çeşitli ülkelerle yapılan iki taraflı antlaşmalarda, yabancı tüzel kişilere ekonomik faaliyetleri ve zorunlu olan ihtiyaçları ile sınırlı olmak üzere taşınmaz edinme imkânı tanınmıştır [Ekşi, 2006].

Yabancı Tüzel kişiler kendi aralarında gruplara ayrılır,

Yabancı şirketler

“İki veya daha fazla kişinin bir araya gelerek emek ve mallarını bir gayeye erişmek için birleştirdikleri ortaklık” şirketi tanımlar. Şirketin amacı kazanç paylaşmaktır. Türk hukukunda bu şekilde oluşan ortaklığın tabi tutulacağı hükümler Türk Ticaret Kanununda belirtilmiştir.

Bir ortaklığın yabancılık vasfı, Türk Ticaret Kanunu'nun genel hükümlerine göre tayin edilebilir. Kanunun 42. maddesi, merkezi Türkiye dışında bulunan ortaklıkları yabancı olarak nitelemiştir. Ortaklık, merkezin bulunduğu devletin uyrukluğunu taşır. TTK sisteminden hareketle Türk hukukunda idare merkezi de dahil, işletme merkezi esasının kabul edildiğini söylemek mümkündür. İşletme merkezi esas da,

işletmenin ticari, hukuki, idari faaliyetlerinin toplandığı yeri ifade eder [Arkan, 1998]. Şirket sözleşmesinde merkezin gösterilmesi TTK' da istenmiştir. Şirket sözleşmesinde böyle bir yer gösterilmemişse merkez 49. maddede belirtildiği üzere işlemlerin yürütüldüğü yerdir (m.138).

Yabancı dernek ve vakıflar

Dernek, 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu ve 5253 sayılı Dernekler Kanununda tanımlanmıştır. Belli bir amacı (kazanç paylaşma dışında) gerçekleştirmek için devamlı surette bir araya gelen kişi topluluğu dernek olarak tanımlanmıştır (MK.md.56). Vakıf da belli bir amacı (kazanç paylaşma dışında) gerçekleştirmek için teşkilatlanmış mal topluluğudur (MK. md.101).

Derneğin yabancılık vasfı Dernekler Yönetmeliğinden hareketle açıklanabilir. Dernekler Yönetmeliğinin 4. maddesine göre, yönetmelikte geçen yabancı dernek kavramı, merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile merkezleri yurt dışında bulunan kar amacı gütmeyen kuruluşları ifade eder. Böylece derneklerin ve kar amacı gütmeyen diğer uluslararası kuruluşların yabancılık vasfının tayininde merkezlerinin bulunduğu yer esas alınmıştır [Ekşi, 2006]. Yönetmeliğin 26. maddesine göre de, yabancı ülkelerde kurulmuş dernekler, Dışişleri Bakanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle, İçişleri Bakanlığı'nın izniyle Türkiye'de doğrudan faaliyette veya işbirliğinde bulunabilir, temsilcilik veya şube açabilir, dernek veya üst kuruluş kurabilir veya kurulmuş dernek veya üst kuruluşlara katılabilirler. Yabancı dernekler, Türkiye'deki faaliyetlerinde derneklerin tabi olduğu mevzuat hükümlerine tabidir (md.26).

Dernekler Yönetmeliğinin 4. maddesine göre yabancı vakıf, merkezi yurt dışında bulunan vakıfları ifade eder (md.4). Yönetmeliğin 22.maddesine göre, Yabancı vakıflar, uluslararası alanda işbirliği yapılmasında yarar görülen hallerde, karşılıklı olmak koşulu ile Dışişleri Bakanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle, İçişleri Bakanlığı izniyle Türkiye'de doğrudan faaliyette bulunabilir, temsilcilik kurabilir, şube açabilir, üst kuruluşlar kurabilir, kurulmuş üst kuruluşlara katılabilir veya kurulmuş vakıflarla

işbirliği yapabilirler. Bu vakıflar, Medeni Kanun hükümlerine göre kurulan vakıflar hakkında uygulanan mevzuata tabidir [Ekşi, 2006].

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

2.3.3. Cemaat vakıfları

Kural olarak bazı yabancı tüzel kişiler ve bunlardan ancak bazıları belirli şartlarda taşınmaz mal edinebilmektedirler. Cemaat vakıfları 9.11.2006 gün ve 5555 sayılı Vakıflar Kanununda tanımlanmıştır. Yasanın tanımlar başlıklı üçüncü maddesinde cemaat vakfi, vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince tüzel kişilik kazanmış, mensupları Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan Türkiye’deki gayr-i Müslim cemaatlere ait vakıfları ifade eder.

5555 sayılı Vakıflar Kanununun kapsam maddesi olan ve hangi vakıfların bu yasaya tabi olduğunu belirten ikinci maddesinde bu yasanın cemaat vakıflarını da kapsamına aldığı görülmektedir. Yasanın vakıfların mal edinmesi ve akar cinsinden olan malların değiştirilmesi başlıklı on ikinci maddesinde ise ayırım yapılmaksızın (yasanın kapsam maddesinde belirtilen mazbut, mülhak, yeni vakıflar ile cemaat ve esnaf vakıfları) vakıfların mal edinebilecekleri ve malları üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilecekleri belirtilmiştir. Ancak yasanın bu maddesi Cumhurbaşkanlığınca veto edilmiş ve Türkiye Büyük Millet Meclisi’ne iade edilmiştir. Sonraki süreç için henüz mecliste yeniden görüşülmemiştir. 5555 sayılı yasa yürürlüğe girmeden önce eski vakıflar kanunu olan 2762 sayılı yasa bunların belirli amaçlar dahilinde Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün izniyle taşınmaz mal edinebileceklerini hükme bağlamaktaydı (VK md.1). Ancak 2762 sayılı yasa da 5555 sayılı yasayla yürürlükten kaldırıldığından hâlihazırda yabancı cemaat vakıflarının taşınmaz edinebileceklerini öngören yasa mevcut değildir.

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

2.4.1. Yabancılara tanınacak hakların kapsamı

Yabancılar hukukunun süjesi olan yabancının kim olduğu belirlenmiş bulunmaktadır. Yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusu incelemeye geçilmeden önce bunlara uygulanacak kural ve düzenlemelerin uluslararası hukuktaki şekli ile yabancılara tanınacak hakların kapsamı ile Türk yabancılar hukukunun genel ilkelerine değinmek faydalı olacaktır.

Uluslararası hukukun yabancılara tanıdığı temel güvence yabancının hukuk süjesi olmasıdır. Yabancı da hak sahibi olabilen, hukuki işlemler yapabilen kişi olarak kabul edilir [Aybay, 2005].

Yabancıyı hukuk dışı kabul eden tarihi evrelerden başlayarak günümüze gelen süreçte yabancı ile vatandaşın hukuk düzeni karşısındaki durumu hali hazır iki prensip çerçevesinde incelenebilir. Hakların yabancılara ne ölçüde verileceği, sınırlamaların hangi düzeyde olacağına tespitinde faydalanılabilecek bu prensipler şunlardır:

Yabancı ile vatandaşın eşitliği prensibi, prensibin isminden de anlaşıldığı gibi yabancı ile vatandaş aynı kategoride değerlendirilmekte aralarında herhangi bir fark gözetilmemektedir. Yabancı vatandaşın tabi olduğu hukuka tabidir ve ona da vatandaşla aynı haklar tanınır [Çelikel ve Gelgel, 2005]. Ancak burada da akla şu ihtimal gelebilir, kendi vatandaşlarına dahi yeterli hak tanımayan bir devletin eşitlik adı altında temel hakları yabancılara tanımaması kabul edilebilir mi? Bu düşünce ikinci prensibin varlık nedenidir.

Adaletin milletlerarası standardı prensibi, hakların kapsamının değil her devletçe kabul edilebilecek asgari adalet standartlarının gereğini kabul eder [Aybay, 2005]. İç hukukun milletlerarası hukukun yerini tutamayacağı, devletlerin iç hukuku

uygulayarak sorumluluktan kaçınamayacağı, prensibin savunduğu düşüncedir. Bu standartların neler olduğu doktrinde tartışma konusudur [Çelikel ve Gelgel, 2005].

Uluslararası hukukun ilkeleri arasında, yabancıyla uyruk arasında tam bir eşitlik kurulmasını zorunlu kılan bir kural yoktur. Yabancıyla uyruk, ayrı statülerde bulduklarına göre, aynı durum ve statüde olanlara eşit işlem yapılması yolundaki genel hukuk ilkesi, yabancıya uyrukla tam eşitlik tanınmasına dayanak olamaz. Yabancıların haklarına konulabilecek her kısıtlama, "ayrımcılık" sayılmamalıdır [Aybay, 2005]. Yabancıyla vatandaşı hukuk düzeni çerçevesinde ayıran da bu farklılıktan doğmaktadır.

2.4.2. Yabancılar hukukuna hâkim olan ilkeler

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

Milletlerarası alanda yabancılar hukukuna hâkim olan ilkeler Türk Yabancılar Hukukunda da aynen geçerlidir [Doğan ve Odabaşı, 2004].

Milletlerarası hukukun kaynaklarından birisi olan teamüllerden kaynaklanan milletlerarası hukuk ilkeleri şöyle sıralanabilir:

Ülkesel egemenlik

Yabancıların ülkeye girmesi, seyahati, ikameti konularında kendini gösteren bu ilkeye göre ülkeler bu hususları egemenlik hakkına dayalı olarak sınırlandırabilirler [Tekinalp, 2003]. Ülkesel egemenlik bir ülkenin varlık sebeplerinden birisidir. Çünkü bir ülkeyi toprak, insan ve ikisini bir arada tutan üstün güç dediğimiz egemenlik öğeleri meydana getirmektedir.

Yabancılara özel kurallar koyma özgürlüğü

Vatandaşla yabancıya eşit haklar tanımaya zorlayan yabancılar hukuku kuralı yoktur. Milli hukukta yabancılara daha fazla hak tanınabildiği gibi yabancılar için bazı ayrıksı kısıtlamalar getirilebilir. Bu özgürlüğün sınırı da yine doktrinde tartışmalı olmakla birlikte uluslararası hukuka uygun olmak zorundadır. 1982 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 16. maddesi, yabancıların haklarına getirilecek sınırlamaların "kanunla" belirlenmesini öngörmektedir. Anayasa'nın 16. maddesindeki kanun sözünü geniş anlamında anlamak ve kanundan alınmış yetkiye dayanılarak yürütme organınca yapılan düzenlemelerle yabancıların haklarına sınırlamalar getirilebileceğini kabul etmek, pratik bakımdan zorunludur [Aybay, 2005].

Karşılıklılık(mütekabiliyet)

Karşılıklılık, yabancı kişinin bir ülkede kendi devletinin yabancılara tanıdığından fazla haklara sahip olamamasıdır [Tekinalp, 2003].

Tapu Kanunu, yabancıların taşınmaz mal edinmesini karşılıklılık şartına tabi tutmuştur. Yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi, edinmek istediği ülke vatandaşlarının kendi ülkesinde aynı şartlarla taşınmaz mal edinebilmesine bağlı tutulmuştur.

Karşılıklı işlem, kanuni, fiili ve milletlerarası anlaşmalara dayanan karşılıklı işlem olmak üzere kendi içinde üçe ayrılmaktadır. Kanun koyucular, bazen fiili karşılıklılığı karşılıklılığın varlığı için şart olarak aramış olabilirler. Bu gibi hallerde, salt karşılıklı işlem şartının varlığı yeterli olmamakta, fiili uygulamanın olması da gerekmektedir [Doğan ve Odabaşı, 2004]. Karşılıklı muamelenin bir anlaşma sonucu gerçekleşmesi halinde, ahdi karşılıklılık, karşılıklı muamelenin kanun yolu ile sağlanması, belirli hakların kanun yolu ile yabancılara tanınması halinde kanuni karşılıktan söz edilir. Bir devlet mevzuatında yabancılara belirli hakların tanınmış olması, Türk hukuku açısından o hakların kullanılması için kanuni karşılıklılığın varlığını gösterir. Anlaşmalarla getirilmiş olan karşılıklı muamele gibi kanun yolu

ile getirilen karşılıklı muamele de hakların fiilen tanınmakta olduğunu ifade etmez [Çelikel ve Gelgel, 2005].

Mukabele-i bil misil (karşı işlem)

Mukabele-i bil misil ya da karşı işlem, diğer devletlerin adil olmayan davranışlarına karşı, kendisinin veya vatandaşlarının haklarını korumak amacı ile devletin almış olduğu tedbir olarak ifade edilebilir [Doğan ve Odabaşı, 2004]. Bu ilke yabancılara tanınan hakların kısıtlanması veya ortadan kaldırılmasını öngörür. 1927 yılında çıkarılmış olan 1062 sayılı kanun, Türk vatandaşlarının mülkiyet haklarını kaldıran ya da kısıtlayan devletlerin uyruklarının Türkiye'deki taşınır ve taşınmaz malları üzerinde Bakanlar Kurulu kararı ile "mukabele bil-misil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit" konulabileceğini belirtmektedir.

En fazla gözetilen ulus kaydı

Genellikle ikamet, ticaret, gümrük ve konsolosluk sözleşmelerinde yer alan bu kayıt, lehine böyle bir hak tanınmış olan devlet vatandaşlarının, hakkı tanıyan devletin ülkesinde üçüncü devlet lehine o konuda tanınmış ve tanınacak olan hakların aynından yararlanmak hakkını verir [Çelikel, 1998]. Ülkede bulunan bütün yabancılara aynı tür hakların benzer oranda sağlanması amaçlanmaktadır.

Müktesep haklara saygı

Yabancılar hukukunda kazanılmış haklar, bir yabancının yürürlükte olan hukuk düzenine uygun olarak kazandığı hakların o hukuk kurallarının zaman içinde değişmesi halinde korunması esasına dayanır [Çelikel, 1998]. Burada belirtilen müktesep haklar özel hukuktaki haklardır [Tekinalp, 2003]. Türk hukukunda da bu ilke gözetilerek düzenleme yapılan birçok yasa kuralı mevcuttur. Örneğin, Köy Kanunu kabul edilmeden evvel köylerde ikamet eden veya taşınmaz mala sahip olan yabancıların bu haklarının saklı olduğu belirtilmiştir. Yine Tapu Kanunu ve Vakıflar Kanunu yabancılara ait ilmi, hayri ve dini müesseselerin sahiplendikleri taşınır

malların tescillerini kabul ederek kazanılmış haklarını korumuştur. Ayrıca Lozan Antlaşmasıyla cemaat vakıflarının Osmanlı İmparatorluğu döneminde edinmiş oldukları taşınmazlar üzerindeki hakları aynen korunmuştur. Kazanılmış haklara saygı ilkesi özellikle seksenli yıllardan sonra yasalardaki değişikliklerle yabancılara taşınmaz mal edinme izni veren yasaların Anayasa Mahkemesince iptaline kadar geçen sürede yabancılarda edinilen taşınmazların yasal dayanağını ve korunma sebebini de oluşturması açısından önemli bir ilkedir.

3. TARİHİ GELİŞİM İÇERİSİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNME SÜRECİ

Kişilerin temel hak ve özgürlüklerinden sayılan ve genel olarak hak sahibine, hakkın konusunu oluşturan eşya üzerinde, mutlak bir egemenlik sağlayan en geniş kapsamlı aynı hak olarak tanımlanabilen mülkiyet hakkı, özellikle taşınmazlar için, edinimi tarih süreci içinde çeşitli sorunlar oluşturmuş, devletler önceleri bu edinime imkân tanımazken daha sonraları insan haklarındaki gelişmelere paralel olarak bu edinimi belirli şartlarda mümkün hale getirmişlerdir.

Türkiye Cumhuriyeti açısından durum incelendiğinde belirli evrelerde farklı imkânlar tanındığı görülmektedir. Yabancıların taşınmaz mal edinmesi ülkemiz açısından iki evreyi içerecek şekilde tarihsel süreçte incelenebilir. Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet dönemi bu evreleri belirler. Lozan Antlaşmasıyla hür ve bağımsız bir devletin temellerinin atılması yabancılarımıza verilmiş imtiyazların kaldırılması, devletlerarası ilişkilerde eşitlik prensibinin benimsenmesi bu ayırmda etkili olmuştur.

Cumhuriyet öncesi dönem iki başlık altında incelenebilir. 8 Haziran 1868 (Hicri 7 Sefer 1284) tarihli Tebaayı Ecnebiye-nin Emlaki Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun ile yabancı gerçek kişilere Osmanlı İmparatorluğu sınırları içinde taşınmaz mal edinme hakkı tanındığından bu kanundan önceki dönemde durumun nasıl olduğu, belirtilen yasa sonrası yapılan düzenlemeler ve bu düzenlemelerin neleri içerdiği sınırların çizilmesi açısından gereklidir.

1923 tarihli Lozan Antlaşması Türkiye Cumhuriyeti'nin temeli ve hukuki varlığını ifade etmesi açısından bir dönüm noktası oluşturur. Bu anlaşmayla getirilen düzenlemeler 1980'li yıllara dek kesilmeden uygulanabilmiştir. Mütakabiliyet esası da bundan sonra ilke olarak benimsenmiş bu ilkeyle çağdaş milletler topluluğunun eşit haklara sahip süjesi olma amacıyla hareket edilmiştir.

Lozan Antlaşmasından sonra çıkarılan birçok yasayla yabancıların mülk edinmesine ilişkin kurallar getirildiği görülmektedir. 442 sayılı Köy Kanunu ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi ve emlak edinmelerinin yasaklandığı görülür. 1981 tarihli 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 625 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu ile buna benzer değişik yasalarla yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin esaslar belirlenmekten başka, 1062 sayılı Mukabele-i Bil misil Kanunu ile de çeşitli kanunlarla Türk vatandaşlarının mülkiyet haklarını kısmen veya tamamen sınırlayan devletlerin Türkiye'deki tebaasının mülkiyet hakkı da aynı şekilde sınırlanma yoluna gidilmiştir. Ayrıca kapsamı sınırlı da olsa bazı kanunlarla taşınmaz mal edinimine getirilen sınırlamalar mevcuttur.

Mevzuattaki bu sınırlamalar özellikle 1980'li yıllardan sonra gelen hükümetlerce çıkarılan yasalarla aşılmaya çalışılmışsa da, yasalar için açılan davalar sonucunda yasaların iptal edilmesi gündeme gelmiş, bu sonuç hem hukuki bir boşluk doğurmuş hem de ara dönemde mülk sahibi olan yabancıların pozisyonlarını tartışmalı hale getirmiştir. Daha sonraki bölümlerden olan iptal gerekçelerinde açıklanacağı üzere, bu şekilde detaya inilmeden yapılan düzenlemeler, sakıncalarını da beraberinde getirmiştir.

3.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem

3.1.1. 1868 tarihli Tebaa-i Ecnebiye-nin Emlaki Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun öncesi dönem

Geleneksel İslam hukuku, Müslüman ülkelerde bulunan Müslümanların kökenleri ne olursa olsun eşit haklardan yararlandırılmaları gerektiğini öngörüyordu. Bunlar dışında kalan zımmiler (devlet egemenliğini kabul eden gayrimüslimler) ile müstemenler (İslam ülkesinde ikametine müsaade edilen yabancılar) belli ölçüde haklardan yararlandırılıyordu [Aybay, 2005]. Devlet sistemini İslam hukukuna dayandırmış olan Osmanlı İmparatorluğunda yabancıların korumasız olduğunu iddia etmek doğru olmamakla birlikte bunun varlığını iddia edenler o dönemde

kapitülasyonların devamından yana olan ve bu gerekçeyi kullanan kesimlerdir [Çelikel ve Gelgel, 2005]. Dönemsel şartlar göz önüne alındığında çok milletli ve geniş bir toprak parçasını bünyesinde bulunduran imparatorluğun uzun süre varlığını sürdürebilmesi bünyesindeki unsurların memnuniyeti ile doğru orantılıdır. Kaldı ki yabancıların taşınmaz edinmesi dünya ülkeleri açısından da mazisi çok eskiye gitmemektedir. İmparatorluk içindeki zimmiler ve müstemenler belirli şartlar altında can ve mal güvenliğine sahiplerdi.

1868 tarihine kadar yabancı şahısların Osmanlı ülkesinde arazi iktisap edemedikleri, bu hususta bir hakkın mevcut olmadığı görülür. Kapitülasyonlarla Türkiye'den inanılmaz imtiyazlar elde etmiş olan yabancı devletlerin, uyruklarına bu hakkı temin edemedikleri garip görünebilirse de, durumun yakından tetkiki bu hakkın daha ziyade istenmediği için temin edilemediğini gösterir. Yabancı devlet, uyruklularının Türkiye'de arazi iktisap etmelerine müsaade etmemiştir. Derebeyliğin bütün kuvvetiyle hüküm sürdüğü Avrupa'da, insanların muayyen toprağa bağlanması gerekiyordu. Başka toprakla ilgilenmeleri istenmezdi. Derebeylik esaslarına göre, yabancı bir toprakta muayyen bir süreden fazla kalanlar, tabiiyetlerini değiştirmiş farz olunurdu. Devletler uyrukları üzerinde hâkimiyetlerinin son bulması demek olan böyle bir durum yaratmamak için vatandaşlarının yurtdışı seyahat ve ikametlerini tahdit etmişlerdi. İşte bu bakımdan Türkiye'ye gelmeleri sınırlanan yabancı devlet tebaalarının yerleşmeleri, hele arazi iktisapları mensup olduğu devletlerce yasak edilmişti [Altuğ, 1976].

Osmanlı ülkesinde yabancıların taşınmaz mal edinmesi önemli bir konu olmamış, yabancılar da kapitülasyonlar yoluyla böyle bir hakka sahip olmaya önem vermemişlerdir. 1868 (Hicri 1284)'den evvel yabancılarla taşınmaz edinme hakkı verilmemişti [Çelikel ve Gelgel, 2005].

3.1.2. 1868 Tarihli Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun ile Lozan Antlaşması arasındaki dönem

Zamanın gerekleri, uluslararası ilişkilerin artması, yabancılara arazi iktisap hakkı verilmesi hususunda bir zaruretin doğmasına sebep olmuştur. Osmanlı Devleti, kapitülasyonlar yoluyla yabancılara vermiş olduğu çeşitli imtiyazlar nedeniyle bazı ülke uyruklarının farklı muameleye tabi olmasını sağlamıştır. Yine yabancılar tarafından alınan borçların artması, bunların geri ödenmesinde karşılaşılan sorunlar da yabancıların farklı istemlerde bulunmasına zemin hazırlamıştır. Ancak bu tür ayrıcalıklar siyasi ve nesnel nedenlerle verilmiştir [Edost, 2006]. 20.2.1856 tarihli Islahat Fermanında yabancılara taşınmaz mal edinimi hususunda bir vaatte bulunulmuştu. Bu vaadin gerçekleşmemesi üzerine 15.2.1862’de beş büyük devlet (İngiltere, Fransa, Rusya, Avusturya, Prusya) bir nota vererek Osmanlı ülkesinde, çeşitli yollarla taşınmaz sahibi olmuş vatandaşlarının durumlarını müzakereye davet etmişlerdir. Ali Paşa 3.10.1862 tarihli cevabi notasında, Türkiye’nin de yabancılara arazi edinme hakkı tanımak istediğini, ancak bunun bir takım şartlar altında kabul edileceğini bildirmiştir. Buna göre Osmanlı tebaasının verdikleri vergi ve resimlerin verilmesi, gayrimenkul edinme tasarruflarına dair ihtilafların Türk mahkemelerinde görülmesi ve eski Türk tebaasının iktisaptan istisna şartları dahilinde yabancılara gayrimenkul iktisap hakkı vermek düşünülüyordu. Nihayet 8 Haziran 1868 (7 Safer 1284) tarihinde “Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun”la yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkı tanınmıştır [Altuğ, 1976]. 1868 tarihli yasanın bu anlamda yabancıların zorlaması sonucu olduğu kadar bir şekilde yabancılar tarafından edinilmiş taşınmaz mallarından doğan sorunlara çözüm arayışının sonucu olduğu söylenebilir [Erdost, 2006].

8 Haziran 1868 (7 Safer 1284) tarihinde “Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun, yabancılara Türkiye’de taşınmaz edinme hakkını tanımış, ancak bu hakkı tanıırken Osmanlı Hükümeti bu haktan yararlanmayı aşağıda belirtilecek bazı şartlara bağlamıştır. Buna göre:

a) Yabancıların gayrimenkullerine ilişkin bütün hususlarda Osmanlı yargısından kurtulmak için kapitülasyonlar rejiminden hiçbir şekilde istifade etmeksizin Osmanlı kanun ve nizamları uygulanacaktır.

b) Yabancılar Hicaz vilayetinde gayrimenkul edinemeyeceklerdir.

c) Doğuştan Osmanlı uyrukluğunda olup da sonradan yabancı bir devletin uyrukluğunu edinmek için uyrukluğuna terk etmiş olan Osmanlılar bu kanundan yararlanamayacaklardır (bu kişiler ile ilgili olarak 25 Rebi-ül Ahir 1300 tarihle “Ecanibin Hakk-ı İstimlâki Kanununun Birinci Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun” çıkarılmıştır).

d) Kanun, ekli protokole katılmamış olan devletlerin uyrukluğunda olan yabancıların gayrimenkul edinemeyeceğini belirtmiştir [Sargın, 1997].

Yabancı şirketlere taşınmaz edinme hakkı, 1284 tarihli Sefer Kanunu ile tanınmamıştı. Esasen o tarihte yerli tüzel kişilere de bu hakkın tanınmadığı görülür. Bu hak 1910 tarihli Cemiyetler Kanunu ile derneklere, 1913 tarihli Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dair Kanun ile genel olarak Osmanlı tabiye-tinde olan tüzel kişilere tanınmıştır [Çelikel ve Gelgel, 2005]. Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanuna göre, yabancı tüzel kişilerin kural olarak taşınmaz mal edinme hakları bulunmuyordu.

1868 tarihli (1284 tarihli Sefer) Kanun, yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkını genel olarak tanıırken bu konuya ilişkin miras hakkından açık bir şekilde bahsetmemiştir [Levi, 2006].

1284 tarihli Sefer Kanununa göre yabancıların Osmanlı ülkesindeki gayrimenkule ilişkin tasarrufları Birinci Dünya Savaşına kadar devam etmiş, 1914 (2 Kasım 1330) tarihli Kapitülasyonların Kaldırılması Hakkındaki Kanunla (Kavanin-i Mevcude de Uhudu Atikaya Müstenit Ahkâmın Lağvı), bütün kanun ve nizamlarda eski

anlaşmalara dayanan ve yabancılara tanınan mali, idari ve adli ayrıcalık hükümleri kaldırılmıştır.

24 Temmuz 1923 tarihinde Lozan'da akdedilen ve Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından 340 sayılı kanunla onaylanan Sulh Antlaşmasıyla konu genel olarak bugünkü esaslar üzerine oturtulmuştur [Esmer, 1998].

3.2. Cumhuriyet Dönemi

3.2.1. Lozan Antlaşması ile oluşan durum

24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Antlaşması, Türkiye'de yabancıların arazi iktisabı konusunda bir dönüm noktası teşkil eder. Bu antlaşma ile Türkiye Sefer kanunuyla benimsediği tebaaya temsil sistemini (tam bir eşitliği öngörür) terk ederek ahdi mütekabiliyet esasını kabul etmiştir [Levi, 2006]. Tebaaya temsil sistemi ile kapitülasyonlar dolayısıyla her bakımdan vatandaştan imtiyazlı durumda olan yabancıyı arazi iktisabında uyrukluşuna eş kılan devletimiz, tam egemenliğe doğru kuvvetli bir adım atmıştır. Antlaşmaya ekli "İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelenamesi"nin 23 Ağustos 1923 tarihinde 341 sayılı kanun ile kanunlaşması neticesinde tebaaya temsil sistemi terkedilmiş, mütekabiliyet esası kabul edilmiştir [Altuğ, 1976].

Lozan Antlaşmasına Ek "İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename" ile de antlaşmaya imza atan devlet uyruklarının mütekabiliyet esası dahilinde taşınmaz mal edinebileceği hükümleri konulmuştur. Mukavelenin birinci maddesinde antlaşma hükümlerinin diğer devletlerin uyruklarına ve şirketlerine uygulanması açısından tam karşılıklılık aranacağı belirtilmiş, gerçek kişiler açısından üçüncü madde karşılıklılığın yanında yürürlükteki yasal düzenlemelere uygunluk şartı da aramış, ortaklıklar açısından taşınmaz mal ediniminin ortaklığın temel amacı olmaması şartı öngörülmüştür (md.5). Antlaşmaya imza atan İngiltere, Fransa, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya, Sırlar-Hırvatlar-Slovenler bağıtlı devletler olarak sözleşmenin yürürlüğe girmesinden itibaren yedi yıl için taşınmaz

mal edinebilecekti (md.20).

3.2.2. Cumhuriyetin ilanından sonraki durum ve yasal düzenlemeler

Günümüzde Türk pozitif hukukuna genel olarak bakıldığında, yabancıların Türkiye'ye giriş çıkışlarına, ülkede bulunmalarına, haklarına ve yükümlülüklerine ilişkin olarak hazırlanmış tek bir kanun olmadığı görülmektedir. Bununla birlikte, çeşitli yasal metinlere serpiştirilmiş olarak yabancıların bu gibi durumlarını düzenleyen pek çok hüküm söz konusu olmuştur[Levi, 2006]. Genel olarak taşınmaz mal ediniminde bakılacak ilk elden mevzuat Anayasa, Medeni Kanun ve Tapu Kanunu'dur.

Anayasal düzenleme

1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesine göre; "Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." Yine Anayasa'nın "yabancıların durumu" başlıklı 16. maddesi; "temel hak ve hürriyetler, yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir." hükmünü içerir. 1961 Anayasasında sosyal ve ekonomik hak olarak görülen mülkiyet hakkının 1982 Anayasasında kişi hak ve ödevleri başlığı altında düzenlemeye alınması kayda değerdir. Böylece mülkiyet hakkının güvencesi artırılmıştır [Aybay, 2005]. Dönem şartlarının bir gereği olarak da mülkiyetin güvence altına alınmış olabileceği gözden uzak tutulmamalıdır.

Medeni Kanun

Mülkiyet hakkının içeriği 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 683. maddesinde belirtilmiştir. Taşınmaz mülkiyetinin konusu da aynı yasanın 704. maddesinde düzenlenmiştir. Yukarıda tanımlar başlığı altında açıklamaya çalışılan gayrimenkul mülkiyetine ilişkin hususlar yeterli görüldüğünden bu kısımda ayrıntıya girilmemiştir (bkz. Bölüm 2).

Tapu Kanunu

22.11.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesinde, yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda genel şartlar tespit edilmişti. Bu yasa 3 Temmuz 2003 tarih ve 4916 sayılı yasa ile değişikliğe uğramış, 4916 sayılı yasanın da iptali için açılan dava sonucunda Anayasa Mahkemesince iptal kararı verilmesi üzerine 29.11.2005 tarih 5444 sayılı yasa çıkarılmıştır. Belirtmek gerekir ki yeni çıkarılan bu yasanın iptali için de iptal davası açılmış bulunmaktadır.

22.11.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi ile yabancıların taşınmaz mal edinmesine ilişkin iki ana şart getirilmişti. Bunlar karşılıklılık ve kanuni sınırlayıcı hükümlere riayetti. Madde aşağıdaki hükmüyle yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmelerine ilişkin genel ilkeyi koymaktaydı:

"Taahhidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar(gerçek kişiler) Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler"(TK md.35).

Tapu Kanununun ilk şeklindeki 36. maddesi de, 4916 sayılı kanunun 38. maddesinin "b" bendi ile yürürlüğüne son verilene kadar konumuzla ilgili önemli bir diğer düzenlemeydi. Söz konusu madde de Köy Kanunu'nun getirmiş olduğu düzenlemenin bir devamı şeklinde, ancak esas olarak yasaklama seviyesine varmadan, konu ettiği alanlarda yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin önemli sınırlamalar getirmiş ve bu hakkı bazı şartlara bağlamıştı.

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

Maddeye göre yabancı gerçek kişiler, ancak hükümetin iznini almak koşuluyla, bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy olarak belirlenen alanların sınırları dışında kalan arazilerin otuz hektardan fazla olanlarına sahip olabileceklerdi.

3 Temmuz 2003 tarih ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un ile Tapu kanununun 36. maddesi kaldırılmış, Kanununun 35. Maddesi de değiştirilmiştir. 4916 sayılı kanunun 19. Maddesine göre;

“Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tabi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tabidir. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz. Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. ”

Kanuni miras dışında, yabancıların otuz hektardan fazla arazi ve köy sınırları dışında kalan müstakil çiftlikleri edinmelerini Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlayan Tapu Kanunu'nun 36. maddesi 3.7.2003 sayılı ve 4916 sayılı Kanununun 38/a maddesi ile yürürlükten kaldırılmaktaydı. Ayrıca Köy Kanunu'nun yabancıların köylerde mal edinmesini yasaklayan 87. maddesi de yürürlükten kaldırılmıştı.

4916 sayılı yasa incelendiğinde eski Tapu Kanunu'nun aradığı genel şartların bu yasada da arandığı görülür. Bunlar, karşılıklılık ve sınırlayıcı hükümlere riayet şartlarıdır. Ancak bunlara ek olarak bazı düzenlemeler ve eklemeler getirmiştir.

Buna göre 4916 sayılı yasayla getirilen bazı yeni düzenlemeler şunlardır:

a) 4916 sayılı Kanununun 38/a maddesi ile Tapu Kanunu'nun 36. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin içeriği korunmuş ve bu maddedeki hüküm içeriği 4916 sayılı kanunla Tapu Kanunu'nun 35 maddesinin 3. fıkrasına eklenmiştir.

b) 2644 sayılı Tapu Kanununun değişiklik öncesinde, öngörülen şartların gerçekleşmiş olması koşuluyla yalnızca gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkını tanımışken değişiklik sonucu getirilen hüküm ile gerçek kişilerin yanında, yabancı bir ülke hukukuna göre usulüne uygun olarak kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de Türkiye'de aynı şekilde taşınmaz mal edinme hakkı tanınmıştır.

c) Karşılıklılık ilkesi tanımlanmaya çalışılmıştır. Eski düzenlemede böyle bir tanımlama yoktur. Tanımlama yoluna gidilmesi uygulamanın getirdiği sorunlardan kaynaklanmıştır. Bu sorunlar nedeniyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü karşılıklılık ilkesinden anlaşılması gerekenin, Bakanlar Kurulu'nun almış olduğu fiili karşılıklılığın da aranacağına ilişkin kararıyla, saptayarak müdürlüklere bildirmiştir.

d) Yeni düzenlemede karşılıklılığın gerçekleşmemesi veya kanuni sınırlayıcı hükümlere uyulmaması halinde bile, yabancılara kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmaz malların tasfiye edilerek bedele çevrileceği belirtilerek uygulamadaki duraksamalar önlenmeye çalışılmıştır [Ekşi, 2006].

e) Yeni düzenlemeyle sınırlı ayni haklarla ilgili bir düzenleme getirilmiş, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz mal üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmayacağı hüküm altına alınmıştır.

f) Yapılan değişikliklerle yabancıların köylerde taşınmaz mal edinmelerine imkân sağlanmıştır.

4916 sayılı Kanun açılan iptal davası sonucunda Anayasa Mahkemesi'nin 14.3.2005 tarihli kararıyla(26.4.2005 tarihli ve 25797 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır) iptal edilmiş ve boşluk oluşmaması için yeni bir düzenleme yapılana kadar kararın Resmi Gazetede yayımı tarihinden iptal kararının hükümlerinin uygulanması 3 ay ertelenmiştir. Mahkeme gerekçeli kararında, Tapu Kanunu'nun ilgili maddesine ilişkin olarak yapılan değişiklikler için açılan iptal davalarında 1985 ve 1986 yıllarına ait verdiği kararlara da atıfta bulunarak oluşan eksiklik ve tereddütlerin giderilmediğinden bahsetmiştir.

Ancak belirtilen üç aylık bu sürenin dolmasından önce 4 Temmuz 2005 günü Türkiye Büyük Millet Meclisi, yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin yeni bir düzenleme yapmadan, 1 Ekim 2005 tarihine kadar süren bir tatile girmiş ve çalışmalarına ara vermiştir. 26.7.2005 tarihinde süre dolmasına rağmen yeni yasa yapılmamıştır. Bu hal bir boşluk doğmasına yol açmıştır. Anayasa Mahkemesi iptal kararları geriye yürümediğinden (Anayasa md.153) bu nedenle iptal edilmiş olan yasalar tekrar kendiliğinden yürürlüğe girmediğinden, ortada ciddi bir boşluk doğmuştur. Bu boşluğun oluşturulması Anayasaya aykırılık teşkil etmektedir. Çünkü Anayasanın 153. maddesi böyle hallerde yapılacak düzenlemelerin meclis tarafından öncelikle düzenlenmesini öngörmektedir. Doğan boşluğun sorunlara yol açmaması için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bir genelge yayımlamış, genelgede iptal kararının yürürlüğe gireceği tarih olan 26 Temmuz 2005 tarihinden önce yabancı gerçek ve tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin edindikleri taşınmaz malların Türkiye Cumhuriyeti uyruklu kişilere satılmasına yönelik işlemlerin yapılması ancak bu tarihten itibaren yabancılar tarafından Türkiye'de taşınmaz mal edinme ve intikal taleplerinin bu konuda yollanacak ikinci bir talimata kadar bekletilmesi istenmiştir (s. "B.09.1.TKG.O.I6.00.0.1/1361-1363/876).

Nitekim beklenen kanun Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı adı altında 11.11.2005 tarihinde TBMM Başkanlığına sunulmuştur. Tasarı hakkında Adalet Komisyonu 22.12.2005 tarihinde raporunu vermiştir. 5444 sayılı Kanun Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından kabul edildikten sonra 7.1.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 26.7.2005 tarihinden itibaren

geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Her kanun, aksi belirtilmediği sürece, en erken Resmi Gazetede yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer. Ancak Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından sonra oluşan boşluğun doldurulması için Anayasa Mahkemesince verilen sürenin dolmasın takip eden 26.7.2005 tarihinden 7.1.2006 tarihi arasında da Kanunun geçmişe etkili olarak uygulanması kabul edilmiştir Yabancıların Taşınmaz Mal edinimine İlişkin Genel Düzenlemelerin genel içerik ve Tarihsel Süreçteki Değişimi E 8'de verilmiştir (bkz. EK - 8).

3.2.3. Anayasa Mahkemesince yabancılara toprak satışını öngören yasalar hakkında verilen kararlar

Yabancıların Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz mal edinebilmeleri 1924 yılında kabul edilen 442 sayılı Köy Kanunu (KK md.87) ve 1934 tarihli Tapu Kanunu'nun 35 ve 36. maddeleriyle yasaklanmış bulunmaktaydı.

Köy Kanunu'nun 87. maddesi, "Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar , gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin köylerde arazi ve emlak almaları memnudur" hükmüyle köylerde yabancıların taşınmaz mal edinmesini yasaklamıştır.

Belirtilen yasa hükümleri 1984 yılına kadar uygulanmıştır. 1984 yılında çıkarılan 3029 sayılı yasayla Tapu Kanunu'nun 35 ve Köy Kanunu'nun 87. maddelerine eklemeler yapılmıştır. Eklenen hükümlerle yabancı gerçek kişiler, şirketler ve cemiyetlerin Bakanlar Kurulu kararıyla, köylerde dahil her yerde, taşınmaz mal edinmeleri karşılıklılık ilkesi nazara alınmaksızın kabul edilmiştir. Yasayla Bakanlar Kuruluna bazı ülkeler açısından mütakabiliyet (karşılıklılık) aranmamasını belirleme yetkisi verilmiştir.

3029 sayılı yasanın Anayasaya aykırılığı iddia edilmiş, Anayasa Mahkemesince verilen 13.06.1985 gün ve E:1984/14,K:1985/7 sayılı kararla yasa iptal edilmiştir.

Mahkeme iptal kararında yabancıların taşınmaz mal edinmesini tarihsel gelişim süreci ve uluslar arası hukuk boyutuyla irdeleyerek gerekçelendirmiştir. Mahkeme;

- * Tüzel kişiler açısından tarihsel süreçteki sınırlamaları milli yarar olarak görmüştür.
- * Karşılıklılık ilkesinin uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan denge aracı olduğunu belirtmiştir.
- * Milli menfaat ve toplum yararının gözardı edilemeyeceğini belirtmiştir.
- * Mülk edinme konusunun yasama faaliyeti olduğu, bunun Bakanlar Kuruluna devredilemeyeceği belirtilmiş, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının da yasa konusu olduğu sonucuna varılmıştır[<http://www.anayasa.gov.tr>, 2006].

Açıklanan düzenlemenin iptalinden sonra 22.4.1986 gün ve 3278 sayılı yasa Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilmiştir. 3278 sayılı yasa da, 3029 sayılı iptal edilen önceki yasayla benzer hükümler içermekteydi. Şöyle ki; 3278 sayılı yasayla Tapu Kanunu'nun 35 ve Köy Kanunu'nun 87 maddelerine eklemeler yapılmış, milli menfaatler ve ekonomiye faydalı görülen hallerde, Bakanlar Kurulu'na gerçek kişiler için müteakabiliyet şartı aranmaksızın istisna edilebilecek ülke uyruklarını belirleme yetkisi verilmiştir. Yasa bir önceki düzenlemeyle benzer içerikli olup Anayasa Mahkemesi'nin 9.10.1986 gün ve E:1986/18,K:1986/24 sayılı kararıyla benzer gerekçelerle iptal edilmiştir.

Yabancıların taşınmaz mal edinmesi ile ilgili düzenleme yapılması, iki binli yıllara kadar tekrar gündeme gelmemiştir. 19.7.2003 gün ve 4916 sayılı Kanununun 19.maddesiyle 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi değiştirilerek yeniden düzenlenmiş, Köy Kanunu'nun 87. maddesi ve Tapu Kanununun 36. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır (EK - 2).

4916 sayılı Kanunun Tapu Kanununda değişiklik yapan 19. maddesinin iptali istemiyle dava açılmış, Anayasa Mahkemesi'nin 14.3.2005 gün ve E:2003/70, K:2005/14 sayılı kararıyla 4916 sayılı kanununun 19. maddesiyle değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci, ikinci fıkraları ile üçüncü fıkranın birinci, ikinci

ve üçüncü tümceleri ve aynı maddenin dördüncü ve beşinci fıkraları iptal edilmiştir. Mahkeme gerekçeli kararında ;

- * Yasada öngörülen karşılıklılık ve sınırlayıcı hükümlere uyma şartlarının ayrıntılı olarak usul ve esaslarının gösterilmesi gerektiğini,
- * Yabancıların taşınmaz mal ediniminin ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunu,
- * Yabancılara sınırlı aynı hak tesisinde karşılıklılık şartının aranması ve bunun sınırlarının belirlenmesi gerektiği, bunun aksinin yasama yetkisinin devri niteliği taşıyacağını,
- * Yasanın kamu yararı ve ülke güvenliği açısından uygulanmayacağı yerlerin belirlenmesinin Bakanlar Kuruluna verilmesinin yasama yetkisinin devri niteliğinde olduğunu, mülk edinmeye getirilen sınırların yasama faaliyeti konusu olduğundan Bakanlar Kuruluna bu yetkinin verilmesinin mümkün olmadığını belirtmiştir.

Tapu Kanunu'nun 4916 sayılı kanunla değiştirilen 35. maddesi hükümlerinin yukarıda belirtilen Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmesi üzerine, Anayasa Mahkemesince hukuki boşluk doğmaması için iptal kararının, bu kararın Resmi Gazetede yayımını izleyen üç ay sonra yürürlüğe gireceği karara bağlanmıştır (iptal kararı 26.4.2005 gün ve 25797 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır).

Her ne kadar üç aylık süre öngörülmüşse de, yeni bir yasanın hazırlanarak yürürlüğe konması ancak 29.12.2005 tarihinde olmuştur. Anayasa Mahkemesi'nin 4916 sayılı Yasanın Tapu Kanununda değişiklik yapan ilgili hükmünün iptalinden sonra Türkiye Büyük Millet Meclisince 5444 sayılı yasa kabul edilmiştir. 5444 sayılı yasayla Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir. 5444 sayılı yasa içinde Anayasa Mahkemesine iptal davası açılmıştır.

Yabancıların taşınmaz mal edinmesinde belirleyici olan ve iptali için Anayasa Mahkemesine gidilmesine rağmen henüz bu husustaki karar Resmi Gazete'de yayımlanmadığından 5444 sayılı "Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yürürlükte bulunmaktadır. Mevcut düzenlemeye göre yabancıların

taşınmaz mal edinmesine ilişkin şartlar aşağıdaki bölümde incelenmiştir. Yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin genel düzenlemelerin genel içerik ve tarihsel Süreçteki değişimi E 8’de verilmiştir (bkz. EK - 8).

4. MEVZUATIMIZDA YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNEBİLME ŞARTLARI

4.1. Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmesi

Osmanlı imparatorluğu döneminde uygulanan ve mutlak bir eşitliği öngören tebaaya temsil sistemi Cumhuriyetin ilanı ile yerini karşılıklılığa bırakmış, gerçek anlamda bağımsız ve dünya devletlerinin de kullandığı prensipler benimsenmiştir. Bu açıdan tam bağımsız, eşitlikçi ve modern bir yapı benimsenmiş, yabancı gerçek kişiler açısından devletlerin eşitliği prensibinden hareketle düzenlemeler yapılmıştır. 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunundan başlanarak gerçek kişiler açısından karşılıklılık ve yasal sınırlayıcı hükümler her zaman aranmıştır. Bu yasadan sonra yapılan gerek 4916 sayılı gerekse 5444 sayılı yasalar da bu iki şartı aramış ancak ilk halden farklı düzenlemelere yer vermişlerdir. Son olarak 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun değişiklik yapan 5444 sayılı yasaya göre yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır (5444 sayılı yasa md.1).

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmesi Tapu Kanununda değişiklik yapan 5444 sayılı yasaya göre çeşitli şartlara bağlanmıştır (EK - 3). Bu şartlar şunlardır:

4.1.1. Karşılıklılık(mütekabiliyet)

Karşılıklılık, Cumhuriyetten sonra tebaaya temsil sisteminin terk edilmesinden itibaren düzenlemelere girmiş bir ilke ve şart olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu ilke Türk hukukunda yabancıların taşınmaz mal edinmeleri konusunda geleneksel olarak kabul edilmiş temel bir ilkedir [Aybay, 2005].

Karşılıklılıktan ne anlaşılması gerektiği yabancılar hukukuna hâkim olan ilkeler bölümünde yapılmış ve karşılıklılığın kanuni, sözleşmeye dayanan ve fiili olarak

üç ayrıldığı belirtilmişti (bkz. Bölüm 2.4.2.). 4916 sayılı yasaya kadar mevzuatta karşılıklılığın uygulama şekline ilişkin açıklayıcı bir hüküm yoktu. Kanuni karşılıklılık varsa, fiili karşılıklılığın aranıp aranmaması gerektiği tartışma konusu idi. Oluşan karışıklığın giderilmesi için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce konu hükümete bildirilmiş ve Bakanlar Kurulu 1940 tarihinde konuyu açıklığa kavuşturan bir karar vermiştir. Bakanlar Kurulu kararına göre uygulamadaki güçlükler göz önünde tutularak, şimdilik kanunlarında yabancılara gayrimenkul iktisap hakkı tanıyan devlet vatandaşlarına da aynı hakkı tanımak, fakat Türk vatandaşlarının başka bir yabancı ülkede karşılaştıkları kısıtlamalar sebebi ile hükümete başvurmaları halinde, o ülke vatandaşlarına aynı tahdit ve kısıtlamaları koymak fiili mütakabiliyet açısından uygun görülmüştür [Tekinalp, 2003].

4916 sayılı yasadaki dikkati çeken bir nokta karşılıklılıktan ne anlaşılması gerektiğine ilişkin yasa metnine kural konmuş olmasıdır. Metinde 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 esas olacağı belirtilmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin, 4916 sayılı yasanın iptali için açılan davada, karşılıklılık unsuruna sıklıkla atıf yapması, karşılıklılığın sözde kalmaması temennisinde bulunması, karşılıklılığın aranmamasının Anayasaya aykırı olduğunu belirtmesi, yasa koyucuyu bu husus hakkında açıklayıcı bir yola sevk etmiş, ayrıca uygulamada kimi zaman karşılaşılan tereddütleri de gidermiştir. Mahkeme, kararında, karşılıklılıktan anlaşılması gerekenleri ayrıntılı bir şekilde belirtmiştir. Yabancıya tanınmış olan hakkın içeriği ve çeşidinde tam bir benzerliğin bulunması ve bu haktan fiili olarak ta yararlanabilmek karşılıklılık kurulan ülkeler arasında aranması gereken karşılıklılık ilkesi gereklerindedir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 10 Şubat 1993 tarihli kararında konuyla ilgili olarak şu saptamaya yer verilmiştir: Taşınmaz malın bulunduğu yer bakımından da durumun araştırılması gerekir. Örneğin, yabancı ülke kendi sahillerindeki taşınmaz edinmeyi yalnızca kendi vatandaşlarına hasretmişse, bizim mevzuatımızda bir engel olmasa dahi sahildeki

taşınmaz malın yabancı tarafından edinilebileceği kabul edilemez [Aybay, 2005]. Anayasa Mahkemesi de 1984 ve 1985 yıllarında aynı konuda çıkarılmış olan yasaları iptal gerekçesinde karşılıklılığı, uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracı olarak görmüştür.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Türkiye ile karşılıklılık bulunan ülkeleri listelemiş ve buna göre işlemler yapılmasını sağlamıştır.

4916 sayılı yasanın iptalinden sonra çıkarılan 5444 sayılı yasa da karşılıklılığı tanımlayan cümleler vardır. Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durumun esas alınacağı belirtilerek tereddüt konularından birisi giderilmiştir. Kanun sadece karşılıklılığın türü değil mülkiyet hakkının tanınmadığı devletlerin vatandaşlarına karşı, karşılıklılık ilkesinin nasıl uygulanacağı hususunda da açıklık getirmiştir. Şöyle ki, bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esas alınacağı belirtilmiştir. Örneğin, bir devlet kendi vatandaşlarına ve Türk vatandaşlarına bina mülkiyet hakkını veriyorsa bu devletin vatandaşları Türkiye'de sadece bu haktan yararlanabilecek, ancak arsa mülkiyeti edinemeyecektir [Ekşi, 2006]. Bu cümle incelendiği zaman, toprak mülkiyetini kabul etmeyen bir devlet uyruğunun, Türkiye'de de toprak edininip edinmeyeceği tam olarak açık bir şekilde anlaşılammaktadır.

Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durumun esas alınacağı, bu ilkenin uygulanması açısından kıstas olarak, toprak mülkiyeti hakkı tanımayan ülkeler açısından bu ülke uyrukları için kendi ülkelerinde vatandaşlarına tanınan hakların Türk vatandaşlarına da uygulanmasına bakılacağı belirtilmiştir.

Vatandaşlarına toprak mülkiyeti hakkı tanımayan ülkeler açısından karşılıklılıktan ne anlaşılması gerektiği belirsizdir. Kastedilen bu ülkeler açısından diğer hakların neler olduğu açık değildir. Açıklığın sağlanmış olduğu kabul edilse ve mülk edinme dışındaki tüm haklardan Türk vatandaşlarının yararlandığı kabul edilse dahi Türk

vatandaşlarına taşınmaz mal edinme imkânı tanınmadığından bu hal Anayasada belirtilen eşit şartlar ölçütüne aykırı olacaktır. Çünkü kendi vatandaşına dahi bu hakkı tanımayan bir ülke uyruğuna, taşınmaz edinme hakkı tanımak Anayasa Mahkemesi kararında da belirtilen ilkelere aykırı düşer.

Ayrıca sınırlı aynı haklar için de aynı koşul kabul edilmiştir. Yani karşılıklılık bunlar içinde uygulanacaktır. Bu açıdan 4916 sayılı yasadan farklı olarak Anayasa Mahkemesi gerekçesi de nazara alınmak suretiyle bunlar içinde karşılıklılık şartının aranması öngörülmüştür.

Karşılıklılık konusunda, durumu ayrıksı tutulanlarda vardır. Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinmelerinin birinci koşulu karşılıklılık olmakla birlikte, karşılıklılık ilkesiyle ilgili olarak, gerçek kişiler için bazı ayrıksılıklar söz konusu olmaktadır. Bu haller yurtsuzlar ve mülteciler için söylenebilir. Yurtsuzlar (vatansızlar), hiçbir devletin uyrukluğunda bulunmadıkları için bu kişiler bakımından karşılıklılık koşulunun araştırılacağı bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, yurtsuzlar karşılıklılık koşulundan bağışıktır. Bundan başka, "Mültecilerin Hukuki Durumuna(statüsüne) İlişkin Sözleşme"nin 7/2 maddesi hükmüne göre, mültecilerin, sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık koşulundan bağışık olmaları gerekir. Türkiye'de bulunan mülteciler de aynı hükme tabidir. Bağışıklıktan yararlanmak için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir [Aybay, 2005].

Karşılıklılığı bertaraf ettiği nedeniyle 1984 ve 1985 yıllarında kabul edilen iki kanun, Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiştir. 2003 yılında çıkarılan 4916 sayılı yasanın iptal gerekçesinin büyük bölümünde de bu ilkeye vurgu yapılmıştır(bkz, Bölüm 3.2.3).

Karşılıklılıktan söz ederken ülkelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik durumlarına da bakılması gerekmektedir. Vize uygulamaları ve satın alma güçleri arasında oluşan uçurumlar karşılıklılık ilkesinin eylemli olarak gerçekleşmesini iki ülke vatandaşlarının taşınmaz edinme açısından eşit konumda olmalarını önemli ölçüde

engellemektedir.Ülkemizde taşınmaz edinmek isteyen yabancılar vatandaşı oldukları ülkenin durumuna göre çeşitli guruplara ayrılmaktadır. Bu gruplandırma şöyledir [<http://www.dışişleri.gov.tr>, 2006](bkz. EK - 4, EK - 5, EK - 6, EK - 7).

- a)- Taşınmaz ediniminde Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan ülkeler(88 ülke)
- b)-Taşınmaz edinimi konusunda karşılıklılık olmayan ülkeler(33 ülke)
- c)-Vatandaşları ülkemizde sadece bina edinebilen ülkeler(26 ülke)
- d)-Vatandaşları Dışişleri ve İçişleri Bakanlıkları izniyle taşınmaz edinebilen ülkeler (6 ülke)

Yukarıda belirtilen guruplara girmeyen 37 ülke bulunmaktadır. Bu ülke uyruklarının bu güne kadar taşınmaz edinme istemi olmadığından bunlar hakkında Dışişleri Bakanlığı ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünde yeterli bilgi bulunmamaktadır [CDDK, 2006].

4.1.2. Kanuni (yasal) sınırlayıcı hükümlere uyulması

Öteden beri Türk Hukukunda kabul edilen diğer bir ilke ve şart da kanuni sınırlayıcı hükümlere uyulması kuralıdır. Yabancıların taşınmaz mal edinmesinde birçok kuralın bulunduğu ve bunların çeşitli yasalara serpiildiği belirtilmişti. Burada yasalardaki bu sınırlayıcı hükümler açıklanacaktır. Ayrıca bunlara ilave olarak 5444 sayılı yasa ile de Tapu Kanunu'nun 35. maddesine Anayasa Mahkemesi'nin 4916 sayılı yasanın iptal gerekçesinde belirttiği bazı sınırlayıcı hükümler getirilmiştir.

Tapu Kanununda yer alan sınırlayıcı hükümler

5444 sayılı kanunla Tapu Kanununa yeni sınırlayıcı hükümler getirilmiştir. Düzenlemenin 4916 sayılı yasanın Mahkeme tarafından yayımlanan iptal gerekçesi nazara alınarak yapıldığı 5444 sayılı yasanın genel gerekçesinde belirtilmiştir. Getirilen sınırlayıcı hükümleri dört başlık altında inceleyebiliriz:

Taşınmazın niteliği açısından getirilen sınırlamalar

5444 sayılı yasaya göre yabancı uyruklu gerçek kişiler, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebilirler. Bunun dışında gerçek kişiler taşınmaz mal edinmeyeceklerdir. Taşınmaz mal edinmelerindeki amaç, işyeri veya mesken olarak kullanmaktır.

Taşınmaz miktarı açısından getirilen sınırlamalar

4916 sayılı eski düzenlemeye göre,

a) Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulu'nun iznine tabidir. Dolayısıyla sınır 30 hektar olarak belirlenmiştir.

b) Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmayacağı belirtilmiştir. Bundan da kanuni miras hali varsa, sınır aranmaksızın mülk sahibi olunabileceği sonucu çıkmaktadır.

c) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlıdır. Kanuni miras dışındaki mirasçılık vasfı ile mülk ediniminde yine 30 hektara kadar bir sınırlama yokken bu miktarın üzeri için izin şartı getirilmiştir. Bakanlar Kurulunca İzin verilmez ise, fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrileceği belirtilmiştir.

5444 sayılı yeni düzenlemede miktar itibariyle sınırlamalar getirildiği gibi yüzölçümü sınırları da konmuştur. 5444 sayılı yeni yasaya göre,

a) Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı

geçemez. Burada öncelikle taşınmaz edinimi, gerçek kişilerle sınırlanmış, Tüzel kişiler için özel kanun hükümlerine atıf yapılmıştır. Dolayısıyla bunlar için getirilen sınırlama da eski düzenlemeden farklı olarak kaldırılmıştır.

b) Edinilecek taşınmaz miktarını 30 hektara kadar artırmaya da Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

c) 5444 sayılı yasayla; yabancı gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespite Bakanlar Kurulu yetkilidir denilmek suretiyle il bazında yabancı gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmaz miktarına da bir sınırlama getirilmiş ve bu miktar binde beş olarak belirlenmiştir. Dikkat çeken nokta sınırlamanın sadece gerçek kişilerle ifade edilmesidir [Levi, 2006].

d) Kanuni miras ile intikaller için yukarıdaki sınır şartının aranmayacağı belirtilmiştir,

e) Diğer ölüme bağlı tasarruflarda yukarıdaki yüzölçümü sınırlarının uygulanacağı ifade edilmiştir.

f) Ayrıca Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edileceği de yasada yer almıştır.

Yeni düzenleme ile yabancıların edinebileceği taşınmaz mal miktarı 2,5 hektara çekilmiş, sınırlı ayni haklar içinde bu sınırların var olduğu belirtilmiştir. Karşılıklılığın olduğu durumlarda Kanuni miras ile intikaller için yukarıda ki sınır şartının aranmayacağı belirtilmiş, ancak sınırlı ayni haklar açısından benzer bir hüküm kanuni miras hali için konmamıştır. Taşınmazlar için konulan bu kuralın sınırlı ayni haklar içinde uygulanması evleviyetle mümkündür [Aynı görüş için Ekşi, 2006]. Karşılıklılık bulunmayan ülke uyrukları açısından kanuni miras yoluyla

edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edileceği de diğer önemli bir sınırlama olarak karşımıza çıkmaktadır.

Alan itibariyle getirilen sınırlamalar

Edinilecek taşınmazın uygulama imar planı veya mevzi imar planı içinde işyeri ve mesken olarak kullanılmak üzere bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olması gerektiği belirtilmiştir.

Uygulama imar planı, onaylı hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını, esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/ 1.000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır. Mevzii imar planı ise, “Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır” (Plan yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, Birinci Bölüm, Tanımlar).

5444 sayılı yeni yasaya göre uygulama imar planı ve mevzi imar planı içerisinde ancak mesken veya işyeri olarak gösterilen alanlar yabancı gerçek kişiler tarafından edinilebilecektir. Sınırlı aynı haklar açısından da aynı amaç geçerli olacaktır.

Hassas alanlarda veya stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından getirilen sınırlamalar

5444 sayılı yasayla önceki düzenlemelerde olmayan hassas alan, kamu yararı, ülke güvenliği ifadelerini kullanarak bazı alanlarda taşınmaz mal edinimine sınırlamalar getirilebileceğini belirtmiştir. Yasaya göre, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile

yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin;

a) Sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar,

b) Özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda,

c) Stratejik yerlerde,

d) Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılmıştır.

Bakanlar Kurulu'nun da bu gibi yerleri tespit ederken ilgili kuruluşların tekliflerinden hareket edeceği belirtilmiştir.

Mevzuatta yer alan diğer sınırlayıcı hükümler

Belirtilecek olan sınırlayıcı hükümler öteden beri var olan Tapu Kanunundaki değişikliklerden etkilenmeyen sınırlayıcı hükümlerdir. Burada dikkati çeken bir husus Köy Kanununa ilişkindir. Hatırlanacağı üzere Köy Kanunu'nun, köylerde taşınmaz mal edinilmesini sınırlayan 87. maddesinin 4916 sayılı yasa ile ortadan kalktığını belirtilmişti. Dolayısıyla artık köylerde yabancılar tarafından taşınmaz mal edinimini doğrudan yasaklayan kanun hükmü yoktur.

Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunundan kaynaklanan hükümler

2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile sınırlandırıcı hükümler konulmuştur. Kanunun birinci maddesinde kanunun amacının genel

olarak, yurt savunması ve milli güvenlik bakımından büyük önem taşıyan askeri tesisler ile bölge ve yapıların güvenlik ve gizliliğinin sağlanması amacıyla askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinin kurulması, genişletilmesi ve kaldırılması olduğu belirtilmiştir (AYBGBK md.1). Maddeler göz önünde bulundurularak yapılacak bir değerlendirme sonucunda "askeri yasak bölgeler" in, yurt savunması bakımından yaşamsal önem taşıyan askeri tesisler ile bölgelerin ve ülke sınırlarının gizlilik ve güvenliğinin sağlanması amacıyla kurulduğu, bu alanların, söz konusu yerlerin çevresinde, kıyılarında ve hava sahalarında tespit edilecek bölgeler olarak belirleneceği sonucuna varılmaktadır [Levi, 2006].

Güvenlik bölgeleri; Genelkurmay Başkanlığı'nın, Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği'nin veya İçişleri Bakanlığı'nın göreceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığı'nın uygun görmesi kaydı ile Bakanlar Kurulunca kurulabilir ve kaldırılabilir. Güvenlik bölgelerinde, gerçek ve tüzel kişilere ait bütün mallar kamulaştırılabilir (md.21/a). Yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi Bakanlar Kurulu'nun takdirine bırakılmıştır.

Askeri yasak bölgeler Genelkurmay Başkanlığı'nın göreceği lüzum üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile kurulabilir veya kaldırılabilir (md. 2/1). Yasaya göre askeri yasak bölgeler, birinci ve ikinci derece olarak ikiye ayrılır. Üç çeşit askeri yasak bölge tespit etmiştir. Bunlar kara, deniz ve hava askeri yasak bölgeleridir. Birinci derece kara askeri yasak bölgeleri, askeri tesis ve bölgelerin çevresinden en az 100, en fazla 400 m. uzağından alınan noktaların birleştirilmesi suretiyle ve kara sınır hattı boyunca ve lüzum görülen kıyılarda 0–600 m. derinlikteki sahalarda tesis edilir (md. 5). Buradaki bütün taşınmaz mallar kamulaştırılır. İkinci derecede kara askeri yasak bölgeler, birinci derecede askeri yasak bölgelerin sınırlarından 5–10 km. kadar uzaktan seçilen noktaların birleştirilmesi ile belirlenir (md. 8/a). Yabancı gerçek ve tüzel kişiler taşınmaz edinemezler. Yabancıların bu bölgedeki taşınmaz mallarının tasfiyesine karar ve tasfiye şartlarını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

1062 Sayılı Mukabele-i Bil-misil Kanunundan kaynaklanan hükümler

Adı "Hudutları Dâhilinde Teb'amızın Emlakine Vaz'iyed Eden Devletlerin Türkiye'deki Te'baalarının Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabir-i İttihazı Hakkında Kanun" olan bu kanunun amacı 1. maddesinde belirtilmektedir. Kanunun birinci maddesi:

“İdari mukarrerat veya fevkalâde veya istisnai kanunlarla Türkiye tebaasının hukuku mülkiyetini kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye 'deki tebaasının hukuku mülkiyeti dahi İcra Vekilleri Heyeti kararıyla Hükümet tarafından mukabelem bil-misil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit ve menkul at ve gayrimenkul atına vaziyet olunabilir. Vaziyed edilen emvalin varidatı ve ledelicap tasfiyelerinden mütevellit hâsılatı, vesaika istinaden isbat edecekleri zarar nispetinde, zarar gören Türk tebaasına tevzi olunur” şeklindedir.

Bu kanun hükümlerine göre, Bakanlar Kurulu'nun yabancıların taşınır ve taşınmaz mallarına el koyabilmesi için, o yabancıların vatandaşı olduğu devletin, Türk vatandaşlarının o memleketteki mallarının tamamı veya bir kısmına el koyması gereklidir. Bunun siyasi bir tedbir olduğu Danıştay'ın eski tarihli bir kararında belirtilmiştir [Çelikel ve Gelgel, 2005]. Kanunun uygulamasıyla ilgili Bakanlar Kurulu'nun birçok kararı vardır. Örneğin 1939, 1942, 1957 ve 1966 tarihlerinde çıkardığı kararnamelerle Suriye uyrukluların Türkiye'deki mallarına el konulmuştur.

Bu yasa, Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen sınırlayan devletin vatandaşlığında bulunan şahıslar için uygulanabilir, başka bir devlet vatandaşlığında olan ve vatansız kişiler için uygulanamaz [Levi, 2006]. Şahıs birden fazla vatandaşlığa sahip ve bu vatandaşlıklardan birisi Türk vatandaşlığı ise, yine bu kanun hükümleri uygulanamaz. Birden fazla vatandaşlığa sahip olan şahsın vatandaşlığından birisi, Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen sınırlayan devlet vatandaşlığı, diğeri Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını sınırlamayan devlet vatandaşlığı ise, bu yasa hükümleri, bu kişilere de uygulanmamalıdır. Bu husus doktrinde tartışmalıdır.

Türk Vatandaşlığı Kanunundan kaynaklanan hükümler

Türk Vatandaşlığı Kanunu, bazı hallerde vatandaşlığı iptal edilen veya vatandaşlıktan çıkarılan kişilerin sahip oldukları taşınmazlara ilişkin sınırlayıcı hükümler koymuştur.

Türk vatandaşlığının iptali halinde

Türk Vatandaşlığı Kanunu, "Vatandaşlığın iptali" başlıklı 33/3. maddesinde, geçmişe etkili olmayacağını belirtmiş olsa da, bazı durumlarda kişinin eş ve çocuklarını etkileyecek bir düzenlemeye yer vermiştir. Maddeye göre;

“Vatandaşlığı iptal edilenlerin mallarının tasfiyesi ile kendilerinin sınır dışı edilmeleri lüzumlu görüldüğü takdirde bu husus iptal kararında belirtilir. Bu gibiler en geç bir yıl içinde Türkiye'deki mallarını tasfiye ederek ikametgâh ve iş merkezlerini yurt dışına nakil ve memleketi terk etmek zorundadır. Aksi halde, malları Hazinece satılarak bedelleri nam ve hesaplarına milli bir bankaya yatırılır ve kendileri de sınır dışı edilir. Bu kişiler iptal kararı aleyhine Danıştay'a başvurdukları takdirde, malların tasfiyesi ve sınır dışı işlemleri dava sonuna bırakılır.”

Vatandaşlığın iptali de 24. maddede düzenlenmiştir. Buna göre;

"Vatandaşlığa alınma, ilgilinin yalan beyanı veya önemli hususları gizlemesi sonucu vuku bulmuşsa , vatandaşlığa alınma kararın Bakanlar Kurulunca iptal edilir. İlgilinin Türk vatandaşlığına alınmasından başlayarak beş yıl geçtikten sonra iptal kararı verilemez” (TVK md.24).

Vatandaşlığa alınırken yalan beyan veya bazı önemli bilgilerin gizlenmesi halinde, sonradan bundan dolayı Bakanlar Kurulunca vatandaşlığı iptal edilenlerin mallarının tasfiye edileceği belirtilmiştir. Böyle bir durumda, söz konusu kişiye yalnızca yabancı muamelesi yapılacak ve karar tarihinden sonraki mülkiyet ve diğer hakları bakımından yabancılar için geçerli olan genel esaslar uygulanacaktır [Tekinalp, 2003; Çelikel ve Gelgel, 2005]. Bu yorumun daha isabetli ve tutarlı olduğu görülmekle birlikte bir başka görüşe göre ise, belirtilen yasak ve sınırlamaların yasal dayanağı yoktur. Türk vatandaşlığından çıkarılan ve hakkındaki vatandaşlığa alınma

kararı iptal edilip, ayrıca tasfiye ve sınır dışı etme hükümlerine tâbi tutulan kişilerin, çıkarma ve iptal kararından sonra Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti edinmesini önleyecek (sonradan edinilen malların tasfiye edileceğini bildiren) bir kanun hükmü bulunmadığına göre, TVK m.33 ve 35'de düzenlenen tasfiyenin kapsamı dar yorumlanmalıdır [Aybay, 2005].

Türk vatandaşlığından çıkarılma halinde

Türk Vatandaşlığı Kanunu, vatandaşlığından çıkarma işlemini 35. maddede düzenlemiştir. Burada 26. madde gereğince vatandaşlıktan çıkarılan kişilerin Türkiye'de bulunan malları Hazinece tasfiye edilir ve bedelleri nam ve hesaplarına milli bir bankaya yatırılır. Bu kişiler çıkarma kararı aleyhine Danıştay'a başvurduğu takdirde malların tasfiyesi dava sonuna bırakılır denilmektedir. Kanunun 26. maddesi ise vatandaşlıktan kimlerin çıkarılacağını düzenlemiştir. 26. maddeye göre;

“Yurt dışında bulunup da Türkiye Cumhuriyeti'nin iç ve dış güvenliği ile kanunun suç saydığı şekilde iktisadi veya mali güvenliği aleyhinde faaliyette bulunan veya yurt içinde bu tür faaliyetlerde bulunup da her ne suretle olursa olsun yurt dışına çıkan ve hakkında Türkiye'de bu nedenle kamu davası açılmasına veya ceza kovuşturmasına veya hükmün infazına olanak bulunmayan ve gelmesi için yapılan duyuruya rağmen üç ay içinde, savaş, sıkıyönetim ve olağanüstü hallerde bir ay içinde yurda dönmeyen Türk vatandaşlığını sonradan kazanmış kişiler Bakanlar Kurulu karar ile vatandaşlıktan çıkarılabilir. Bu hüküm, Türkiye savaş halinde bulunduğu zaman, doğumla Türk vatandaşı olanlar hakkında da uygulanabilir” hükmünü amirdir.

Bakanlar Kuruluna burada takdir yetkisi tanınmamıştır. Çıkarma bu yönüyle iptalden farklılık arz etmektedir. 26. madde gereğince vatandaşlıktan çıkarılan birisinin mallarının tasfiye edileceği 35. maddede açıkça hüküm altına alınmıştır.

Özel Öğretim Kurumları Kanunundan kaynaklanan hükümler

8.6.1965 tarih ve 625 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu, yabancı okulların durumunu düzenlemektedir. Kanun 1983, 1984, 1985 tarihlerinde değişikliğe uğramıştır. 1983 tarihli değişikliğinde amaç kısmında yabancıların öğretim kurumu

kurmalarını mahzurlu görmektedir [Çelikel ve Gelgel, 2005]. Yasanın son halindeki düzenlemelere göre Özel Öğretim Kurumları Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten önce yabancılar tarafından açılmış bulunan özel öğretim kurumlarının, üzerinde kuruldukları arazileri genişletmemek şartı ve Milli Eğitim Bakanlığı'nın izni ile mevcut arazi üzerindeki bina, öğrenci ve teçhizat kapasiteleri en çok bir mislini geçmemek üzere artırılabilir veya yenilenebilir. Yeni arazi edinmeleri ve kapasitelerini en fazla beş misline kadar artırabilmeleri Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır (md. 20). Bunlar taşınmaz mal edinmeyecekler kapasite artırımları Bakanlar Kurulunun iznine tabi olacaktır. Ayrıca yasanın altıncı maddesinde ise bu kurumların faaliyetlerine son vermeleri halinde taşınmazlarının akıbetine ilişkin düzenleme getirmektedir. Şöyle ki bunların taşınmazları Milli Eğitim Bakanlığına devretmeleri takdirde birlikte hiçbir şekilde üçüncü şahıslara devredemeyeceklerdir.

Hilafetin İlgası ve Hanedan-ı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memleketi Haricine Çıkarılması Kanunundan kaynaklanan hükümler

03.03.1340 (1924) tarih ve 431 sayılı Hilafetin İlgası ve Hanedan-ı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun, Osmanlı devletinde padişahlık yapmış olanlar ile Osmanlı Hanedanına mensup kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleriyle ilgili konuları düzenlemiştir.

Kanun 2.maddesiyle, Osmanlı Hanedanına ait erkek ve kadın mensuplar ile damatları on gün içinde Türkiye'yi terk ve Türkiye'de ebediyen ikamet hakkından mahrum bırakmıştı. Kanunun 5.maddesi ikinci maddede sayılan kişilerin Türkiye Cumhuriyeti topraklarında taşınır ve taşınmaz mal edinmeyeceklerini hükme bağlamıştır. 2. madde de sayılan kişiler, başka bir devlet vatandaşlığında bulunsalar ve bu devlet ile Türkiye arasında taşınmaz edinmeye ilişkin bir sözleşme bulunsalar bile Türkiye'de taşınmaz edinmeyeceklerdir. Kanun 7. maddesinde hanedan mensuplarının mallarını 1 yıl içinde hükümetin kontrolü altında tasfiye etmelerini, tasfiye etmedikleri takdirde bunun Hükümetçe yapılacağını ve bedellerinin kendilerine verileceğini hükme bağlamıştır. Kanunun 8.maddesi ile de Osmanlı

İmparatorluğunda padişahlık yapmış kimselerin Türkiye Cumhuriyeti arazisi dâhilindeki tapuya kayıtlı taşınmaz malların hazineye intikal ettiği kabul edilmiştir. 431 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 06.03.1924 tarihinden sonra millete intikal etmiş olan, padişahlık yapmış kimselere ait taşınmaz malların, mirasçılarının intikalinin yapılamayacağı ve mirasçılar tarafından hiç bir hak iddia olunamayacağı da T.B.M.M.'nin 02.05.1949 tarih ve 245 sayılı yorum kararı ile kabul edilmiştir. 06.03.1924 tarihinden önce mirasçılarının intikal etmiş olan bu tür taşınmaz mallar üzerinde mirasçılarının hakları saklıdır. Daha sonra 5958 sayılı 431 sayılı Kanunun 2. Maddesinin Değiştirilmesi ve Aynı Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanunla bu istisna genişletilerek hanedanın bütün kadın azaları ve damatlar için yasaklar kaldırılmıştır. Türkiye'ye gelmelerine izin verilenler için Türk Vatandaşlığına geçme hakkı tanınmış ve kadın mensuplara genel hükümler dairesinde mal edinme hakkı verilmiştir [Levi, 2006].

Köy Kanunundan kaynaklanan hükümler

4916 sayılı kanunla getirilen değişiklikle, 18.3.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi ile yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda var olan engelleyici hüküm kaldırılmıştır. Bilindiği gibi Köy Kanunu'nun 87. maddesi yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinmesini yasaklamaktaydı.

Köy Kanununa böyle bir hüküm konularak yabancıların köylerde taşınmaz edinmelerine engel olunmasının nedeni; en küçük yerleşim yerleri olan köylerde, köylülerin yabancıların etkisinde kalmalarını engellemektir.

5444 sayılı kanunla, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinmeleri konusunda; "Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler" hükmü getirilerek yabancı gerçek kişilerin imar planı ve mevzii imar planı yapılmamış olan yerlerde taşınmaz edinmeleri yasaklanmış olup, 4916 Sayılı Kanunla yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz edinmelerini serbest hale getiren düzenleme bir nevi bertaraf edilmiş gözükmektedir. Çünkü ülkemizde

genellikle belediye olan yerlerde imar planı yapılmakta olup, belediye sınırları dışındaki yerlerde ise plansızlık hâkimdir. Her ne kadar köylerde (belediye ve mücavir sınırları dışında kalan alanlarda) İmar kanunu hükümleri uyarınca uygulama imar planı yapılması konusunda valilikler yetkili ise de, valiliklerin bu tür planlama yetkilerini pek kullanmadıkları görülmektedir. Valilikler tarafından özellikle 442 sayılı Köy Kanunu'nun ek madde hükümleri uyarınca yapılmakta olan Köy Yerleşim Planı yapılmasına ilişkin yetkilerin kullanıldığı görülmekle birlikte bu da sınırlı olarak uygulanmaktadır. Ancak bu yetkinin kullanılmadığı kullanılmayacağı anlamı taşımadığından Köy Kanununa ilişkin yasaklayıcı hükmün yasadan çıkarılması bu konudaki endişeleri haklı kılmaktadır.

Mevzii imar planı, belediyelerce yapılabileceği gibi, vatandaşların talebi ve planın giderlerinin kendilerince karşılaması neticesinde bu planı yaptırılabilirler. Kısacası 5444 sayılı yasa ile imar planı ve mevzii imar planı yapılmamış olan köylerde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerinin önüne geçilmiş olmaktadır.

Sınırlayıcı hükümlere getirilmiş istisnalar (sınırlayıcı hükümlerin istisnaları)

Hukukumuzda yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili olarak getirilen sınırlamalar bazı düzenlemelerle daraltılmış veya bunlara istisnalar getirilmiştir. Bu düzenlemeleri şu şekilde sıralayabiliriz:

Türk Vatandaşlığı Kanununa göre vatandaşlığı kaybedenler için uygulanacak istisnalar

Türk Vatandaşlık Kanunu'nun 29. md.' si 29.6.2004 yılında 5203 sayılı kanunla değişikliğe uğramış ve doğum yoluyla Türk vatandaşlığını kazanmış kişiler için istisnai bir hüküm getirilmiştir. Kanun maddesine göre;

"Bu Kanun gereğince Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler, kayıp tarihinden başlayarak yabancı muamelesine tabi tutulur. Ancak doğumla Türk vatandaşı olup

da, İçişleri Bakanlığında vatandaşlıktan çıkma izni alanlar ve bunların vatandaşlıktan çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocukları; Türkiye Cumhuriyetinin millî güvenliğine ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, askerlik hizmetini yapma yükümlülüğü ve seçme-seçilme, kamu görevlerine girme ve muafin araç veya ev eşyası ithal etme hakları dışında, sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı kalmak ve bu hakların kullanımında ilgili kanunlardaki hükümlere tabi olmak şartıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler. Kanunun 33 ve 35 inci madde hükümleri saklıdır”.

Bu tür yabancılar ayrıcalıklı yabancılar olarak görülebilir. Burada bir sorun karşımıza çıkar. Yukarıdaki maddedeki haklardan, izin aldıktan sonra başka devlet vatandaşlığına geçenlerin yararlanacağına şüphe yoktur. Acaba sağlanan olanaktan yararlanarak, başka bir devlet vatandaşlığını Türk vatandaşlığını da muhafaza ederek kazanan; ama daha sonra "çıkma izni" alma yoluyla Türk vatandaşlığıyla ilişkisi kesilenler de, TVK md.29 kapsamında sayılabilir mi? Tartışmalı olmakla beraber maddede vatandaşlıktan izin alarak herhangi bir şekilde çıkanların maddede belirtilen haklardan yararlanacağı görülmektedir [Aybay, 2005]. Metinde olmayan sınırlayıcı yorumlar istisnai nitelikte hükümlerin bu özelliğiyle bağdaşmamaktadır.

Türk Vatandaşlığından çıkma izni alarak vatandaşlıktan çıkanların çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocukları da maddedeki haklardan yararlanacaktır. Maddede yararlanılamayacak haklar sayılmak suretiyle belirtildiğinden bunun dışında kalan (taşınmaz mal edinilmesi dâhil) haklardan bu kişiler Türk vatandaşları gibi yararlanmaya devam edeceklerdir.

Türk vatandaşlığından çıkma izni alarak vatandaşlıktan çıkanların hangi devlet vatandaşlığına geçeceğine ilişkin kanunda bir sınırlama yoktur. Buna rağmen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bir genelge yayımlayarak bazı ülke vatandaşlığına geçenlerin 29. maddede ki haklardan yararlanamayacağını belirtmiştir. Bunlar: Asya ve Afrika’da ki tüm devletler ile Polonya, Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Macaristan, Arnavutluk, Çek Cumhuriyeti, Slovakya, Bosna Hersek, Slovenya, Makedonya, Sırbistan olarak sayılmıştır. Ancak yasada belirtilmeyen bu gibi hususların genelgeye konu olması genelgenin hukuka uygunluğunu tartışmalı hale getirmektedir.

Turizmi Teşvik Kanunundan kaynaklanan istisnalar

12.3.1982 tarihli Turizmi Teşvik Kanunu, mevzuatımızda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda kabul edilmiş sınırlamalara belirli şartlara tabi olarak istisna getiren bir kanundur. Turizm sektörünü, geliştirmek ve düzenlemek amacı ile çıkarılmış olan bu yasa, yerli ve yabancı yatırımcıları yatırıma teşvik amacı ile çeşitli konularda özellikle taşınmaz edinme konusunda kolaylıklar getirmiştir [Çelikel ve Gelgel, 2005]. Yasaya göre turizme ayrılmış taşınmazları, Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir.

Kanunun 8. maddesi bu konuda kamu idarelerine yetkiler vermektedir. Ancak bu haklardan yararlanılabilmesi için bazı şartların yerine getirilmesi gerektiği kanundan anlaşılmaktadır. Kanuna göre, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezleri ile bu bölgeler içinde yer alan alt bölgelerin Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi üzerine Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilir. Sektöre sağlanan haklardan yararlanmak için bakanlıktan turizm yatırım belgesi veya turizm işletmesi belgesi almak gerekmektedir.

Taşınmaz mallar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dâhil olmak üzere irtifak hakkı tesisi ve bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın uygun görüşü üzerine Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla ve bu bakanlık tarafından yapılır. Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı Köy Kanunu ile Tapu Kanununda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilir (TTK m.8/d-e). Maddede belirtilen taşınmaz iktisabı Bakanlar Kurulu kararıyla çıkarılan esaslarda (R.G.13.5.1983/18046) belirtilmiştir. Taşınmaz mal iktisabına ilişkin talepler belirli bir prosedürden sonra karşılanmaktadır. Talepler Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşarının başkanlığında, Genel Kurmay Başkanlığı, İçişleri Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Devlet Plânlama Teşkilatı Müsteşarlığı ve Tap

Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcilerinden oluşan kurulca incelenecek Kültür ve Turizm bakanlığı teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca karara bağlanacaktır.

Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunundan kaynaklanan istisnalar

Doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesi amacıyla 17 Haziran 2003 tarihinde yürürlüğe giren Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu (DYYK), Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu'nu (YSTK) yürürlükten kaldırmıştır (md 5). Her iki kanun arasındaki temel fark, YSTK' da izin ve onay sisteminin kabul edilmiş olmasına karşılık, DYYK' da bildirim sistemine geçilmiş olmasıdır. Bunun yanında, DYYK' da yatırım ve yatırımcı tanımlarının kapsamı genişletilmiştir [Tekinalp, 2003].

Kanuna göre yabancı yatırımcı (m.2) Türkiye de doğrudan yatırım yapan yabancı gerçek kişiler, yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları, yabancı ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiler ve uluslar arası kuruluşlardır.

Yasanın 3/d maddesine göre yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinmeleri serbesttir (md.3). Burada belirtilen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişi yatırımcının Türkiye de taşınmaz mal edinmesi değildir. Maddede kastedilen yabancı yatırımcının Türkiye'de kurduğu veya ortak olduğu bir şirketin yani bir Türk şirketinin Türkiye de taşınmaz mal edinebilmesidir [Aybay, 2005; Ekşi, 2006]. Dolayısıyla yabancı yatırımcı da ancak Tapu Kanununa göre taşınmaz edinebilir, bu yasaya göre değil. Ancak hemen belirtilmelidir ki yasa bu tür şirketlere taşınmaz mal edinme serbestisi verdiğinden(Türk vatandaşları gibi) bunlara ilişkin tapu kayıtları sağlıklı değildir.

Petrol Kanunundan kaynaklanan istisnalar

Petrol Kanunu da yabancılara izin ile çalışma olanağı sağlayan bir kanundur [Tekinalp, 2003]. 6236 sayılı ve 1954 tarihli Petrol Kanununa göre Petrol ile ilgili müsaade, arama ruhsatnamesi ve işletme ruhsatnamesi alma hakkı Devlet adına, Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığına aittir. Ortaklık bu hakkı bizzat veya idaresine ve sermayesine hâkim olduğu uzman kuruluşlar aracılığı ile kullanır veya Petrol Kanunu hükümleri dâhilinde bu kuruluşlara devredebilir. Petrol Kanunundaki esaslara uygun olmak şartıyla, sermayelerinde kamu payı bulunanlar da dâhil, sermaye şirketlerine veya yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişilerine müsaade, arama ruhsatnamesi, işletme ruhsatnamesi verilebilir.

Kanunun 1973 tarihli değişik 87. maddesine göre de, bir petrol hakkı sahibinin, arama, işletme veya belge sahasında veya civarında petrol ameliyatı için lüzumlu olan arazinin kullanma hakkını, arazi özel mülkiyet konusu ise anlaşma veya kamulaştırma yolu ile arazi sahipsiz ise arama ruhsatnamesine, işletme ruhsatnamesine veya belgeye kaydedilmek suretiyle iktisap edilebilir. Kanunlarda aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde petrol hakkı sahibine özel mülkiyet konusu arazinin sahibi ile anlaşmak suretiyle mülkiyetini de iktisap hakkını tanımıştır.

Toprak altındaki petrolün ise devletin mülkiyetinde olduğu(hüküm ve tasarrufu altında olduğu) belirtilmiştir.

6236 sayılı ve 1954 tarihli Petrol Kanunu'nun Türkiye Büyük Millet Meclisince kabul edilen 17.1.2007 gün ve 5574 sayılı Türk Petrol Kanunuyla yürürlükten kaldırıldığı (md. 37) belirtilmiştir. Ancak ilgili yasanın bazı maddelerinin (2,4,19 ve geçici 1. maddeleri) yeniden görüşülmek üzere Cumhurbaşkanlığınca veto edilmesi üzerine yasa meclise iade edilmiş ancak henüz görüşülerek yasalaşmamıştır.

5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanununa göre; bu kanunun faaliyet alanı olan Petrol Piyasası Faaliyetleri için taşınmaz edinme hakkını düzenlemektedir. Buna göre

kanunun kapsamına giren tesisler için gerekli arazi, arsa ve binalara ilişkin hak veya mülkiyet edinimleri, öncelikle anlaşma yoluyla yapılacaktır. Kamulaştırmayla da yapılabilir(md. 11). Bu halde mülkiyet hazineye, kullanım ise lisans sahibine aittir.

4.2. Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmesi

Osmanlı İmparatorluğu döneminde yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkı veren 1284 sayılı Sefer Kanunu, tüzel kişilere böyle bir hak vermemiştir. Zaten o tarihte yerli tüzel kişilere de henüz böyle bir hak tanınmamıştı. Bu uygulama 1912(1328 hicri) Tarihli Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanuna kadar sürmüştür. Bu kanuna göre, yabancı tüzel kişilerin kural olarak taşınmaz mal edinme hakları bulunmamasına karşılık, Osmanlı Tabiiyetindeki tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkı tanınmıştır [Çelikel, 2004]. Görülüyor ki Osmanlı İmparatorluğu'nun hiçbir evresinde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimine ilişkin düzenleme yapılmamıştır.

Cumhuriyetten sonra yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesi hususuna daha fazla endişe ile yaklaşmış, bunların sahip oldukları ekonomik güç, endişelerin sebebi olmuştur. Bu dönemde kabul edilmiş yasalarda genel olarak yabancı şirketlerin taşınmaz mal edinmelerine ilişkin özel bir düzenlemenin yapılmadığını görmekteyiz. 1934 tarihli Tapu Kanunu yabancı gerçek kişilere ilişkin düzenleme getirmiş, tüzel kişilere yönelik hüküm getirmemiş ve hatta 1924 tarihli Köy Kanunu yabancı tüzel kişilerin köy sınırları içerisinde taşınmaz mal edinmelerini yasaklamıştır (KK md.87). Yabancı şirketler için özel kanunlarla taşınmaz mal edinme imkânları tanınma yoluna gidilmiştir. Belirtilmelidir ki bu yasalar şirketlerin amaçlarıyla sınırlı olarak taşınmaz mal edinmelerine imkân tanımaktadır.

4.2.1. Yasal düzenlemeler

Anayasa'nın mülkiyet hakkı başlığını taşıyan 35. maddesinde "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir" "Yabancıların Durumu" başlığını taşıyan 16. maddesinde de "Temel hak ve hürriyetler yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak

kanunla sınırlanabilir" denilmiştir. Maddedeki "herkes" deyiminin gerçek kişiler yanında tüzel kişileri de kapsadığı açıktır.

Köy Kanunu'nun 87. maddesi yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinmesini yasaklamaktaydı. 4916 sayılı Kanun 38. maddesiyle Köy Kanunu'nun 87. maddesi iptal edilmiştir. 4916 Sayılı yasanın iptalinden sonra çıkarılan 5444 sayılı yasa ile köylerde yabancıların taşınmaz edinmeleri ile ilgili bir husus düzenlenmemiştir. Bu nedenle, köylerde de özel kanun hükümleri çerçevesinde yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz edinebileceklerdir.

Bunun dışında Maden Kanunu, Petrol Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu gibi bazı özel kanunlar yabancı tüzel kişilerin belirli şartlarda taşınmaz mal edinebileceğine ilişkin hükümler getirmiştir.

Kural olarak Türk Hukukunda 2003 tarihinde çıkarılan 4916 sayılı yasaya kadar yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinemeyecekleri, Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanuna dayanılarak kabul edilmiştir.

Tapu Kanunu'nun ilk halindeki 35. madde hükmü, karşılıklılık ve yasal sınırlamalar koşullarına uygun durumlarda, sadece yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmelerine olanak vermekteydi.

3.7.2003 tarihli 4916 sayılı yasa ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesi değiştirilmiş bazı eklemeler yapılmıştır. Yasaya göre yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilir hale gelmiş, karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında ise yabancı devletin yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyetindeki ticaret şirketlerine de tanınmasının esas olacağı belirtilmişti.

Yapılan değişlikle, genel olarak yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmelerine ilişkin yasak varlığını sürdürmekle birlikte yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri olanaklı hale getirilmişti. Tüzel kişilerde de gerçek kişilerde olduğu gibi karşılıklılık ve sınırlayıcı hükümlere riayet şartı aranacaktı. Yine sınırlı aynı haklar açısından karşılıklılığın aranmaması ticaret şirketleri içinde geçerliydi. Karşılıklılık için getirilen ölçütte bu ülkelerde kurulan diğer tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için tanınan hakların tanınması kabul edilmiştir ki bu ölçüt son derece tartışılabilir özelliğindedir. Ticaret şirketleri açısından böyle bir kıstas aranmayacak, taşınmaz edinmek isteyen şirketin bağlı olduğu devlet hukukunun yabancı şirketlere tanıdığı ölçünün Türk şirketlerine tanınmış olması karşılıklılığın gerçekleşmesi için yeterli sayılacaktı [Çelikel, 2004]. Anayasa Mahkemesi de 4916 sayılı yasayı iptal gerekçesinde aynı hükme daha farklı bir açıdan yaklaşmış ve bu hükmün başka bir sorun da yaratabileceğine dikkat çekmiştir. Mahkeme, "yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri" ibaresi ile Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet uyruklarının, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık bulunan devletlerde kuracakları ticaret şirketleri aracılığı ile Türkiye sınırları içinde taşınmaz mal edinebileceklerini ve bu durumun da karşılıklılık koşulunu özünde etkisiz kılabileceğini vurgulamıştır [Levi, 2006].

4916 sayılı yasanın iptali üzerine çıkarılan 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda iptal gerekçeleri dikkate alınmış olacak ki daha detaylı bir düzenlemeye gidilmiştir.

Yeni düzenlemeye göre, sadece yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, bazı şartlarla Türkiye'de taşınmaz mal edinebilirler ve bunların lehine sınırlı aynı hak tesis edilebilir. Bu hüküm 4916 sayılı eski düzenlemede de mevcuttu. Yeni yasayla yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilir hükmü getirilmiştir. Ticaret şirketi dışındakilerin taşınmaz mal edinmeyeceği belirtilmiştir. Yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin genel

düzenlemelerin genel içerik ve tarihsel süreçteki değişimi EK 8’de verilmiştir (bkz. EK - 8).

Genel açıklamalardan sonra taşınmaz mal edinme konusunda değinilmesi gereken yabancı tüzel kişi neveleri incelenebilir.

4.2.2. Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesi

Yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz mal edinmesi

4916 sayılı Kanun ile Tapu Kanununda yapılan değişiklikten önce, yabancı şirketlerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine bazı ikili antlaşmalarla izin verilmişti. Tapu Kanunu’nun eski 35. madde hükmü, sadece yabancı gerçek kişilerin (hakiki şahısların) taşınmaz mal edinmelerine olanak vermekteydi.

2003 tarihli 4916 sayılı yasa ile yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesine ilişkin yasak sürmekle birlikte ticaret şirketleri için istisna getirilmiş, ticaret şirketlerinin taşınmaz mal edinebileceği hükme bağlanmıştır. Bunlar içinde karşılıklılık ve sınırlayıcı hükümlere uymak şartı aranmış, karşılıklılığın tespitinde yabancı ülkedeki diğer ülke vatandaşlarına sağlanan haklardan Türk şirketlerinin de yararlandırılması şeklinde karışık bir ölçüt getirmişti. Sınırlı aynı haklar bakımından ise karşılıklılık aranmamıştı. Ayrıca 30 hektarlık sınır bunlar içinde aranmış bu miktar üzeri taşınmaz edinimi, Bakanlar Kurulu’nun iznine bağlanmıştı.

Anayasa Mahkemesi’nin 4916 sayılı yasayı iptalinden sonra iptal kararındaki gerekçeler de nazara alınmaya çalışılarak 5444 sayılı yasa çıkarılmıştır. Yasaya göre,

a) Kendi ülke kanunlarına göre kurulan yabancı ticaret şirketlerinin ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinebileceği(özel kanun hükümlerinden anlaşılması gereken şirketin uğraş alanıyla ilgili mevzuat çerçevesinde taşınmaz mal edinebileceğidir) belirtilmiştir. 4916 sayılı yasa öncesi

dönemde özel kanunların öngörüldüğü bir istisnalar sistemi mevcuttu. Faaliyetlerine göre bunlar Turizm Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu, Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu gibi kanunlar çerçevesinde taşınmaz mal edinebiliyorlardı. Bunun dışındakilerin taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinmeyeceği belirtilmiştir. Ancak yasanın özel kanun hükümleri çerçevesinde tüzel kişilerin taşınmaz mal edinebileceğini kabul edip sonraki fıkralarında bu kişilerin hangi koşullarda taşınmaz mal edinebileceğine ilişkin kurallar koyması yasanın sözel yorumunda karışıklıklar doğmasına yol açmaktadır [Aynı doğrultuda, bkz. Levi, 2006, Tekinalp, 2006]. Yine yasada kendi ülkesi deyiminden Tüzel kişinin kurucularının bağlı olduğu ülkenin mi yoksa tüzel kişinin bizzat kendisinin tabiiyetinde olduğu ülkenin mi anlaşılması gerektiği belirsizdir (Anayasa mahkemesinin 4916 sayılı yasanın iptal kararında kurucuların vatandaşlığına vurgu ile çekince de kaldığını belirtmek gerekir).

b) 5444 sayılı yasanın yabancı ticaret şirketlerinin, taşınmaz mülkiyeti edinme hakkından yararlanması için aradığı özel şart, şirketin yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulmuş olması ve söz konusu şirketin tüzel kişiliğe sahip olmasıdır. Bunların taşınmaz edinebilecekleri yerlerde karşılıklılık, kanunda böyle bir şart olmadığından aranmayacaktır.

c) Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Burada hukuka aykırı bir yetki devrinin varlığı gündeme gelmektedir. 4916 sayılı yasanın iptal gerekçesinde Anayasa mahkemesinin kanunla düzenlenmesi gereken bir hususta Bakanlar Kuruluna yetki verilmesini yasama yetkisinin devri olarak görmesi manidardır. Kararda “kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir” denilmesi, böylece

‘ülke güvenliği’ yanında ‘kamu yararı’ gibi sınırları belirsiz bir kavrama dayanarak Bakanlar Kuruluna bu maddenin uygulanmayacağı yerleri saptama konusunda geniş bir takdir yetkisi verilmesi, yasama yetkisinin devrine yol açmaktadır. Yabancıların durumunun özel olarak düzenlendiği Anayasa'nın 16. maddesinde, temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği öngörülmektedir. Dava konusu maddenin son fıkrasıyla Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin kullanılmasının ise yabancılar yönünden sınırlama içerdiği açıktır. Bu sınırlamanın doğrudan yasayla yapılmaması veya uygulamaya yönelik yetkilendirmenin sınırlarının ve ilkelerinin belirlenmemesi Anayasa'nın 16. maddesiyle de bağdaşmamaktadır.” denilerek bu tür yetki devirleri Anayasaya aykırı görülmüştür.

Yabancı dernek ve vakıflar ile temsilciliklerin durumu

Medeni Kanunu'nun 47. ve 55. maddelerinde tüzel kişiler, 56. ve 100. maddelerinde dernekler, 101. ve 117. maddelerinde ise vakıflar düzenlenmiştir. Ayrıca dernek ve vakıflara ilişkin dernek ve vakıflar kanunları ve cemaat vakıflarını ilgilendiren özel nitelikte düzenlemeler getirilmiştir.

Yabancı dernekler

Anayasa'nın 33. maddesine göre herkes önceden izin almadan dernek kurabilir ve kurulan derneklere üye olabilir. Dernek kurma özgürlüğü ancak milli güvenlik, kamu düzeni, genel sağlık ile genel ahlakın ve başkalarının hak ve hürriyetlerinin korunması amacıyla kanunla sınırlanabilir.

Dernekler Kanununa göre (md.22) dernekler taşınmaz mal edinebilir. Bu konuda herhangi bir tereddüt olmamak gerektir. Dernekler Kanunu yabancı dernekler için de uygulanır (DK md.36). Yabancı dernekler taşınmaz mal edinebilir mi ve yabancı dernek kavramı neyi ifade eder. 31.3.2005 tarihli Dernekler Yönetmeliğinde, yabancı dernekler tanımlanmıştır (md.4). Buna göre yabancı dernek kavramı merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile merkezleri yurt dışında bulunan kar

amacı gütmeyen kuruluşları ifade eder. Böylece derneklerin ve kar amacı gütmeyen diğer uluslararası kuruluşların yabancılık vasfının tayininde "merkezlerinin bulunduğu yer" esas alınmıştır [Ekşi, 2006]. Derneklerin merkezinin nasıl saptanacağı hususu da Dernekler Kanunu'nun 3. maddesinde belirtilmiştir. Buna göre derneklerin yönetim yeri, onların merkezini tanımlar.

Türk Medeni Kanununa göre yabancı dernekler, uluslararası alanda işbirliği yapılmasında yarar görülen hallerde ve karşılıklı olmak koşuluyla Dışişleri Bakanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle İçişleri Bakanlığı'nın izniyle Türkiye'de faaliyette ve işbirliğinde bulunabilirler, şube açabilirler, üst kuruluşlar kurabilir ve kurulmuş üst kuruluşlara katılabilirler. Yabancı derneklerin Türkiye'de temsilcilik veya şube açmaları mümkün olmasına rağmen bu derneklerin taşınmaz mal edinip edinemeyeceğine ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. 5444 sayılı kanuna göre yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinemeyeceği ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemeyeceği belirtildiğinden artık derneklerin taşınmaz mal edinemeyecekleri yasal olarak saptanmıştır.

Yabancı vakıflar

Bir mal topluluğu olan vakıfların da tüzel kişiliğe sahip olduğu Türk Medeni Kanununda belirtilmiştir. Dolayısı ile bunlarında tabiiyetinden bahsedilecek ve tabiiyetlerine göre de yabancılık unsuru taşıyacaklardır.

Yabancı vakıf kavramı derneklerde olduğu gibi Dernekler Yönetmeliği'nin 4. maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre yabancı vakıf, merkezi yurt dışında bulunan vakıfları ifade eder. Böylece vakıfların yabancılık vasfının tayininde "merkezlerinin bulunduğu yer" esas alınmıştır. Merkezleri yurt dışında bulunan vakıflar yabancı statüsündedirler. Bunların merkezlerinin bulunduğu yer içinde idare merkezleri kıstasının uygulanacağı söylenebilir [Tekinalp, 2003].

Yabancı vakıfların taşınmaz mal edinmesine ilişkin düzenlemeyi Tapu Kanununda değişiklik yapan 5444 sayılı yasada bulabiliriz. Kanunda yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinmeyeceği ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemeyeceği belirtildiğinden yabancı vakıflarında taşınmaz mal edinmeyeceği sonucu çıkarılabilir.

9.11.2006 günlü 5555 sayılı Vakıflar Kanunu ile yabancıların Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde vakıf kurabilecekleri belirtilmiştir. Yasanın beşinci maddesinin son fıkrasında, yabancıların Türkiye'de hukuki ve fiili mütakabiliyet esasına göre yeni vakıf kurabilecekleri belirtilmiştir. Yasada dikkate değer nokta bu şekilde kurulacak bir vakıf için aranan şart mütakabiliyettir (karşılıklılık). Mütakabiliyetin hukuki ve fiili olması yasa gereğidir. Ayrıca yabancılar yasanın dokuzuncu maddesinin mefhumu muhalifinden hareketle vakıf yöneticisi olabileceklerdir. Söz konusu madde vakıf yöneticisi olamayacakları belirtmiş bunlar arasında yabancıları saymamıştır. Ancak ilgili yasanın yukarıda belirttiğimiz beşinci maddesi Cumhurbaşkanlığınca veto edilmiş ve yeniden görüşülmek üzere meclise iade edilmiştir.

Yabancı temsilcilik ve konsoloslukların taşınmaz mal edinmesi

4.9.1984 tarihli ve 3042 sayılı kanunla uygun bulunarak Bakanlar Kurulu'nun 6.11.1984 tarih ve 87/8724 sayılı kararı ile katılmamıza karar verilen ve 24.12.1984 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 18 Nisan 1961 tarihli "Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Konvansiyonu", çok taraflı bir sözleşmedir ve ülkemizde imzalanmıştır. Konvansiyonda yabancı elçiliklerin taşınmaz mal edinmesine ilişkin 21. madde de, kabul eden devlet kendi ülkesinde gönderen devlet misyonu için gereken binaları edinmesini kolaylaştıracak, yer bulmasına yardımcı olacaktır. Kabul eden devlet gönderen devletlere diplomatik amaçlara uygun taşınmaz temin etmede idari yardımda bulunmakla yükümlüdür. Yine Konsolosluk ilişkileri hakkında Viyana Konvansiyonu da kabul eden devletin gerektiğinde konsolosluk mensuplarına uygun mesken temini hususunda yardımcı olacağına ilişkin düzenleme

mevcuttur. Bu konvansiyonların yanında Türkiye'nin imzaladığı iki taraflı konsolosluk antlaşmaları ile de konsoloslukların taşınmaz mal edinmeleri düzenlenmiştir. Yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin genel düzenlemelerin genel içerik ve tarihsel süreçteki değişimi EK 8'de verilmiştir (bkz. EK - 8).

4.3. Cemaat Vakıflarının Taşınmaz Mal Edinmesi

Cemaat Vakıfları, tüzel kişiler içerisinde ayrıksı bir yapıya sahip olmakla birlikte tarihsel süreç içerisinde varlıkları da Osmanlı İmparatorluğu Dönemine dayanmaktadır. Osmanlı Devleti döneminde tüzel kişilere taşınmaz mal edinme hakkı son dönemlere kadar tanınmamıştır. 1912 (1328) tarihli Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkule Tasarrufları Hakkındaki Kanun ilk defa bu hakkı Osmanlı tüzel kişilere tanınırken, geçici maddesiyle azınlık cemaat vakıfların durumu ve taşınmazlarıyla ilgili bir hüküm getirmiştir. Yasa, yabancı tüzel kişilerin bu haktan yararlanmalarını uygun görmemiş fakat cemaat vakıflarının taşınmazlarının kendi tüzel kişilikleri adına tescili ile ilgili hüküm getirmiştir. Yasanın geçici maddesiyle gayrimüslim cemaat vakıflarına ait hayır kurumlarının tasarruf ettikleri fakat muvazaa yolu ile gerçek kişiler adına kayıtlı olan taşınmaz malların, yasanın ilanından itibaren 6 ay içinde başvurmaları halinde bu kurumlar adına tescil edileceği kabul edilmiştir [Çelikel, 2004]. Bu dönemde gayrimüslim cemaatler ilişkin vakıflar yabancı sayılmadıkları gibi tüzel kişileri olmadığından edindikleri taşınmaz mallar çeşitli kişiler adına kaydedilmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Devleti kurulduktan sonra çıkarılan 1935 tarihli ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu beraberinde 36 Beyannameyi olarak bilinen uygulamayı getirmiştir. 2762 sayılı kanunun 44. maddesi gayrimüslim cemaat vakıflarının taşınmazlarını düzenlemekteydi. 1328 tarihli yasadan sonra tapuya verilen belgeler ve diğer delillerle vakıf olarak tasarruf edildiği anlaşılan taşınmazların vakıf adına tescilin yapılarak tapularının verileceği hüküm altına alınmıştır. 2762 sayılı kanunda ayrıca bu vakıfların ellerinde bulunan taşınmazları Vakıflar Genel Müdürlüğüne bildirmeleri istemiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 8.5 1974 tarihli ve E:1971/2–820, K:1974/505 sayılı kararıyla, bu şekilde verilmiş beyannamelerle ilgili olarak önemli bir uygulama getirmiştir. Kararda, anılan beyannameler vakıfname olarak kabul edilmiş, vakıfnamelerde hibe veya vasiyet kabul edilebileceği açıkça belirtilmediğinden hareketle, bu vakıfların yeniden taşınmaz mal edinemeyeceği sonucuna varılmıştır. Bundan sonraki ihtilaflar ve uygulamalarda iki binli yıllara kadar bu karar ışığı altında çözümlenmeye çalışılmıştır [Çelikel, 2005/2].

Avrupa Birliği uyum sürecinde çeşitli yasalarda değişiklik yapılması, 2000 yılından sonra hız kazanmıştır. 1935 tarihli 2762 sayılı Vakıflar Kanununa 9.8.2002 gün ve 24842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4771 sayılı yasayla bu kanunun 1. maddesine eklemeler yapılmıştır. 4771 sayılı yasayla eklenen 2762 sayılı yasanın birinci maddesi cemaat vakıflarının, Bakanlar Kurulu’nun izniyle vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın dini, hayri, sosyal, eğitsel, sıhhi ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak üzere taşınmaz mal edinebilecekleri ve bunlar üzerinde tasarruf edebilecekleri belirtilmiştir. Vakıfların bu ihtiyaçlarını karşılamak üzere tasarrufları altında bulundurdukları taşınmazları yasanın yürürlük tarihinden itibaren altı ay içinde başvurulması halinde vakıf adına tescil olunacağı ve vakıf adına bağışlanan, vasiyet olunan taşınmazlarında bu kapsamda olduğu hüküm altına alınmıştır. 2002 tarihli bu yasa cemaat vakıflarının Bakanlar Kurulu izniyle ancak belli amaçlar için taşınmaz mal edinme serbestisi getirmişti. Taşınmaz mal edinme konusunda Bakanlar Kuruluna izin yetkisi verilmesi bazı çevrelerce eleştirilmiş prosedür uzaması ve zaman kaybı olarak nitelendirilmiştir. Eleştiriler yöneltilen bu değişiklik, 2.1.2003 tarih ve 4778 sayılı yasayla Vakıflar Kanunu’nun birinci maddesinde değişiklik yapılmış, Bakanlar Kuruluna verilen bu yetki alınarak Vakıflar Genel Müdürlüğüne verilmiştir. Ayrıca buna ilişkin yönetmelik çıkarma yetkisinin de genel müdürlüğün bağlı bulunduğu devlet bakanlığına ait olduğu belirlenmiştir. 18.3.2003 tarih ve 1903 sayılı yasa ile de 4771 sayılı yasa ile verilen altı aylık süre on sekiz aya çıkarılmıştır. Ayrıca yasanın verdiği yetkiye dayanılarak hazırlanan yönetmelik 24.1.2003 tarihinde kabul edilmiş ve cemaat vakıflarının Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün izniyle ve belirtilen amaçlarla taşınmaz mal edinebilecekleri kurala bağlanmıştır.

1935 tarihli 2762 sayılı yasayı yürürlükten kaldıran 5555 sayılı 9.11.2006 tarihli Vakıflar Kanunu, Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yasanın kapsam başlıklı ikinci maddesinde bu kanunun mazbut, mülhak, yeni vakıflar ile cemaat ve esnaf vakıflarını kapsadığı belirtilmiştir. 5555 sayılı yasa cemaat vakıflarını, vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince tüzel kişilik kazanmış, mensupları Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan Türkiye’deki gayrimüslim cemaatler ait vakıflar olarak tanımlamıştır (VK md.3).

Yasa vakıfların özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olduklarını belirttikten sonra yabancıların Türkiye’de vakıf kurabileceklerini kurala bağlamıştır (VK md.5). Yasanın 12. maddesinde de vakıfların taşınmaz mal edinebilecekleri hükme bağlandıktan başka edinmiş oldukları mallar üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilecekleri, bu vakıflara başlangıçta özgülenen malların denetim makamı olan Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün görüşü ve mahkeme kararıyla değiştirebilecekleri veya paraya çevirebilecekleri, sonradan edinmiş oldukları mallarına bağımsız uzman (ekspertiz) kuruluşlarınca düzenlenen rapora dayalı olarak vakıf yetkili organınca değiştirilip paraya çevrilebileceği kuralına yer verilmiştir (VK md.12).

Vakıfların edindikleri veya değiştirdikleri taşınmaz malları tapuya tescil tarihinden itibaren bir ay içerisinde Vakıflar Genel Müdürlüğüne bildirileceği yasayla kurala bağlanmıştır.

5555 sayılı yasanın geçici 7. maddesinde 1936 beyannamesinde kayıtlı olup halen cemaat vakıflarının tasarruflarında bulunan nam-ı müstear veya nam-ı mefhumlar adına tapuda kayıtlı taşınmazlar ile 1936 beyannamesinden sonra cemaat vakıfları tarafından satın alınmış veya cemaat vakıflarına vasiyet edildiği veya bağışlandığı halde mal edineme gerekçesiyle halen hazine veya genel müdürlük veya vasiyet edenler ya da bağışlayanlar adına tapuda kayıtlı taşınmazların tapu kayıtlarındaki hak ve mükellefiyetleri ile birlikte yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren on sekiz ay içinde müracaat edilmesi halinde vakıflar meclisinin olumlu kararından sonra tapu sicil müdürlüklerince cemaat vakıfları adına tescillerinin yapılacağı belirtilmiştir.

Yabancılar açısından bir düzenleme de 12. madde de yer almış, kurucuların çoğunluğu yabancı uyruklu olanların vakıflarının taşınmaz mal edinmeleri hakkında 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin uygulanacağı belirtilmiştir.

5555 sayılı yasaya göre cemaat vakıfları, diğer vakıflar gibi sınırlama olmadan ve izin almadan taşınmaz mal edinebilecek ve onları tasarruf edebileceklerdir. 5555 sayılı bu kanun TBMM'de kabul edildikten sonra Cumhurbaşkanlığına sunulmuş, Cumhurbaşkanlığınca yasanın 5, 11, 12, 14, 16, 25, 26, 41 ve 68. maddeleri bir daha görüşülmek üzere kısmen meclise iade edilerek veto edilmiştir. Veto edilen maddeler incelendiğinde görüleceği üzere bunların büyük bir çoğunluğu yabancılık unsuru taşıyan maddelerdir.

Türkiye cumhuriyeti sınırları içerisinde toplam 161 cemaat ve 1 adet esnafa mahsus vakıf faaliyet göstermektedir. Bu vakıfların çoğu İstanbul ve Marmara bölgesinde olmak üzere Rum, Ermeni ve Musevi cemaatleriyle Bulgar, Gürcü, Süryani ve Kaldanilere ait vakıflardır [www.vakıflar.gov.tr, 2007]

4.4. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesinde Uluslararası Sözleşmeler Düzeni

Yabancılar hukukunun milletlerarası hukuktan doğan en önemli kaynağı sözleşmelerdir [Çelikel ve Gelgel, 2005]. Devletler taraf oldukları iki veya çok taraflı sözleşmelerle vatandaşlarına karşılıklı ve çeşitli haklar tanırlar. İki taraflı sözleşmeler özellikle ikamet, ikamet ve ticaret, dostluk, suçluların geri verilmesi, konsolosluk, adli yardım, ulaştırma, kültür alanlarında yapılır. Çok taraflı sözleşmeler ise Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme gibi sözleşmeler örnek olarak verilebilir. Antlaşmalar düzenindeki genel ilke "*karşılıklılık*" ve "*yasal düzenlemelere*" uymadır [Tekinalp, 2003]. Anayasaya göre, usulüne göre onaylanmış sözleşmeler bağlayıcı niteliktedir. Sözleşmeler belli prosedürden geçerek hazırlanıp onaylanırlar. Ondan sonra bağlayıcı nitelik kazanırlar. Bunların bazıları Resmi Gazete'de yayımlanırken bazıları için bu şart Anayasada öngörülmemiştir.

4.4.1. Yabancı gerçek kişiler açısından sözleşmeler düzeni

Türkiye'nin imzaladığı ikamet, ikamet ve ticaret ve seyrusefain konsolosluk sözleşmelerinde taşınmaz mal edinimine ilişkin düzenlemeler mevcuttur. Yapılan sözleşmelerde, karşılıklılık ve yasal düzenlemelere uyma şartının aranacağı belirtilmiştir. Gerçek kişilerin durumunu düzenleyen bazı sözleşmelerin üzerinde durmak açıklayıcı olacaktır.

Mültecilerin Hukuki Durumu Hakkındaki Birleşmiş Milletler Cenevre Sözleşmesi mültecilere, menkul ve gayrimenkul mülkiyeti ve buna bağlı haklarda genel olarak aynı durumda bulunan yabancılardan daha az elverişli olmayan bir muamele uygulanması esasını getirmektedir (md. 13). Akit devlette 3 yıl ikametden sonra mültecilerin karşılıklılık uygulamasından muaf tutulacakları hükmü vardır. Taşınmaz mal ediniminde de muafiyet hükmüne atıf vardır.

Ayrıca gerek ikili konsolosluk antlaşmalarında gerek Çok Yanlı Konsolosluk İlişkilerine Dair Viyana Sözleşmesinde, konsoloslara tanınan kolaylıklar arasında, mesken başlığı altında ikametgâh ve idari binalar açısından, bunların iktisabında, kabul eden devletin, gönderen devlet mensubu konsoloslara yardımcı olacağından bahsedilmiştir. Bu hususa daha önce ayrıntılarıyla değinilmiştir.

Yine bazı devletlerle akdedilen ikamet sözleşmelerinde taşınmaz mal edinimine ilişkin düzenlemeler mevcuttur. Örnek verilirse, İsviçre ile akdedilen 20.07.1931 tarihli ikamet mukavelenamesinin 2. maddesinde, yüksek akit taraflardan her birinin tebaaları, diğerinin ülkesinde, memleketin kanun ve nizamlarına uyararak, karşılıklı kanunlarda öngörülen hususlar ayırık olmak üzere, her nevi taşınır ve taşınmaz malları en ziyade müsaadeye mazhar millet tebaaları derecesinde ihraz tasarruf ve ferağ etmek hakkına malik olacaklardır. Özellikle anılan tebaalar aynı koşullar altında, bu malları satma, alma, bağışlama, devretme, değiştirme, evlenme mukavelesi, vasiyet yollarıyla veya herhangi bir suretle serbestçe tasarruf edebileceklerdir. Görüldüğü üzere belirtilen şartlara uygun olarak bu sözleşmeler akdedilmektedir.

4.4.2. Yabancı tüzel kişiler açısından sözleşmeler düzeni

Türkiye'nin yaptığı ikamet, ikamet ve ticaret, ikamet ticaret ve seyrüsefain antlaşmalarının hepsinde tüzel kişilerin daha çok ortaklıkların kendileri için "gerekli", "zaruri" gayrimenkul mülkiyetine "karşılıklı" olarak sahip olabilecekleri şeklinde hükümler bulunmaktadır.

Sözleşmeler akit taraf uyruğundaki şirketlerin, birbirlerinin ülkesinde karşılıklı olarak tanınacağı ve birbirlerinin ülkesinde karşılıklı olarak tanınmış olan şirketlerin taşınmaz edinme hakkına sahip oldukları kabul edilmiştir. Ancak bu hak genellikle üç şartın yerine getirilmesine bağlanmıştır [Çelikel ve Gelgel, 2005]. Bunlar;

- a) Yürürlükteki kanun ve nizamlara uyulması,
- b) Taşınmaz edinmenin şirketin işletmesi için zaruri olması,
- c) Taşınmaz edinmenin şirketin gayesini teşkil etmemesi.

Yapılan ikili sözleşmelerde ortaklıkların muamelelerini yapabilmeleri için gerekli taşınmazlara sahip olabilecekleri belirtilmektedir. Tanınan olanak, işlevlerin gerektirdiği ölçüyü aşamaz. Örneğin, Türkiye ile İngiltere arasında imzalanarak 31.3.1930 tarihli ve 1674 sayılı kanunla kabul ve tasdik edilmiş bulunan 1.3.1980 tarihli "Ticaret ve Seyrisefain Sözleşmesi" bunlardan biridir. Bu sözleşmenin 13. maddesinde, "Akit taraflardan her birinin şirketleri ile diğer tarafın ülkesinde, ülke kanunlarında yer alan sınırlandırmalar saklı kalmak üzere, şirketlerin işleyebilmesi için lüzumlu olan taşınmaz malların karşılıklılık şartıyla edinebilecektir. Şu kadar ki bu takdirde taşınmaz edinme şirketin asıl gayesini teşkil etmeyecektir" denilmiştir [Esmer, 1998].

4.5. Yeni Düzenlemeye Göre Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Miras Hakkı

Miras değişik anlamlarda kullanılmaktadır. Miras, ölen kişinin mal varlığıdır. Miras terekenin mirasçılara geçişini anlatmak için kullanılan terimdir [Öztan, 2002]. Miras

hukuku muris (miras bırakan), mirasçı ve tereke (muristen kalan mal varlığı) üçlüsü arasındaki ilişkileri düzenleyen hukuktur.

Önceleri yabancılara tanınmayan miras hakkı insan haklarında ve mülkiyet hakkındaki gelişmelere paralel olarak günümüz devletlerince belirli şartlarda tanınmaktadır. Anayasamızın 35. maddesi de miras hakkını güvence altına almıştır. Maddeye göre herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar kamu yararı nedeniyle sınırlandırılabilir.

Yabancıların miras haklarına ilişkin olarak menkul mirasçılığı açısından problem yoktur. Ancak gayrimenkul mirasçılığı açısından bu söylenemez. Çünkü yabancıların ülke topraklarında bu nitelikteki mallara sahip olması yukarıda açıklandığı üzere çeşitli şartlara tabi tutulmuştur. Mülk edinme açısından yabancılar için yaptığımız gerçek ve tüzel kişi ayırımını burada da yapacağız. Yasal metinler gerçek ve tüzel kişiler için ayrı hükümler getirmiştir.

4.5.1. Yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul mirasçılığı

5444 sayılı kanun, konuyu bir fıkrada açıklamıştır. Kanunun bir diğer fıkrası karşılıklıktan ne anlaşılması gerektiğine yönelik olduğundan karşılıklılık şartı içinde belirtilen fıkraya uygulanacak kurala ilişkin yukarıda yaptığımız açıklamalara atıf yapılacaktır. Yasaya göre Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. Ölüme bağlı, tasarruflarda yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynî hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir. Yasa karşılıklılığı ve intikal türünü esas alarak sonuca gitmiştir. Sınırlayıcı hükümlerin uygulanmaması için,

a) Karşılıklılığın olduğu bir ülke uyuğunda bulunulmalı

b) Kanuni miras yoluyla mal intikal etmeli (yasaya göre intikali öngörülen mirasçılık)

Buna göre karşılıklılık olan bir devlet vatandaşına kanuni miras yoluyla taşınmaz mal intikal ederse birinci fıkraya yani taşınmaz mal edinme şartlarındaki kayıt ve sınırlamalar (ki bunlardan karşılıklılık zaten arandığından geriye kanuni sınırlayıcı hükümler kalmaktadır) bakılmayacaktır.

Kanuni miras dışında intikal halleri içinse aynı fıkranın ikinci cümlesi açıklayıcıdır. Buna göre ölüme bağlı tasarruflarda maddede belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanacaktır. Yani karşılıklılık olsa dahi malın intikal şekli kanuni mirasçılık dışında ölüme bağlı tasarrufla gerçekleşmişse artık ilgili kısıtlamalarda aranacaktır.

Karşılıklılığın olmadığı bir devlet uyruğuna bir taşınmaz malın miras olarak intikali halinde ise bu devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemlerinin yapılarak tasfiye edileceği belirtilmiştir.

4.5.2. Yabancı tüzel kişilerin gayrimenkul mirasçılığı

Türk Medeni Kanunu'nun 48. maddesinde: "Tüzel kişiler, cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehildirler" denilmiştir, yine Türk Ticaret Kanunu'nun "Hükmi Şahısların Ehliyeti" başlığını taşıyan 137. maddesinde de "ticaret şirketleri hükmi şahsiyeti haiz olup, şirket mukavelesinde yazılı işletme mevzuunun çevresi içinde kalmak şartıyla hakları iktisap ve borçları iltizam edebilirler" denilmiştir. Tüzel kişilerin mirasçılığı ile ilgili kanunlarımızda yer alan genel bir düzenleme yoktur.

Tüzel kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinmeleri konusunda özel düzenleme Tapu Kanununda yer almıştır. 4916 Sayılı Kanunun 19. maddesiyle değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35/3. maddesinde yabancıların mirasçılığıyla ilgili düzenleme şu şekildeydi:

“Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulu’nun iznine tabidir. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulu’nun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir”.

Madde metninden de anlaşılacağı üzere tüzel kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinip edinemeyecekleri konusunda tam bir açıklık yoktu, ama söz konusu maddenin gerekçesinde şöyle denmekteydi: “Ticaret şirketleri” ifadesi, Türk Ticaret Kanununda tanımlanan şirketlere tekabül eden imalat, hizmet, ticari, zirai ve benzeri alanlarda faaliyet göstermek üzere yabancı ülkelerde kurulmuş şirketleri kapsamaktadır. Kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruflarla yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi de karşılıklı olma şartına bağlı olacaktır. Yabancı gerçek kişilerin dışında, ticaret şirketleri veya diğer yabancı tüzel kişilerin ölüme bağlı tasarrufla Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinmeleri mümkün olmayacaktır. Madde gerekçesinden anlaşılacağı üzere gerçek kişiler karşılıklı olma şartına uymak koşuluyla ülkemizde miras yoluyla taşınmaz mal edinebilirken, yabancı tüzel kişiler (dernekler, vakıflar ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri) ülkemizde mirasçılık yoluyla taşınmaz mal edinemeyeceklerdir.

Aynı şekilde yeni 5444 sayılı yasada da bu konuda açıklayıcı bir düzenleme yoktur. Yabancı tüzel kişilerin özel kanunları çerçevesinde taşınmaz mal edinebileceği düşünüldüğünde yabancı tüzel kişilerin kanuni miras yoluyla ve ölüme bağlı tasarruf yoluyla ülkemizde taşınmaz edinmeleri söz konusu değildir.

4.6. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesinde Yeni Düzenlemeye Göre İmar Planlarının Rolü

Yabancılar taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak sahibi olma hakkı tanınması ve bu hakkı kullanacakları yerlerin tespiti ve sınırları bazı farklılıklara sebep olmaktadır.

Anayasa Mahkemesi'nin Tapu Kanununda değişiklik yapan 4916 sayılı yasayı iptal kararıyla oluşan boşluğu dolduracak olan 5444 sayılı "Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun", 7 Ocak 2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yasada "Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır" hükmü getirilmiştir.

Taşınmaz mal edinme şartları daha önce belirtilmekle beraber yasayla getirilen bir yenilik bulunmaktadır. Daha önceki düzenlemelerde olmayan bu husus yabancı gerçek kişilerin sadece işyeri ve mesken olarak kullanılmak üzere taşınmaz mal edinebileceğine ve uygulama imar planı ile mevzii imar planı içindeki bu amaçlara ayrılan yerlerde taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinebileceklerine ilişkindir.

Bu nedenle doğabilecek etkilerin saptanması ve değişikliklerin nasıl olabileceğinin tahmini, yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri sahaların belirlenip açıklanmasına bağlıdır. Uygulama imar planı ile mevzii imar planının içerikleri ve hangi amaçla yapıldıkları bu bölümde ele alınacaktır. Ayrıca köy alanlarında planlama yabancıların taşınmaz mal edinimiyle doğrudan ilintili olmasıyla önem taşımaktadır ve bu bölümde üzerinde durulacak konulardan birisidir.

4.6.1. İmar planları ve kavramsal çerçeve

Planlama, içeriği ne olursa olsun önceden saptanmış sürede hedef ya da hedeflere belirlenen sürede ulaşmak için izlenecek yön ve yöntemleri belirleme eylemleri olarak tanımlanabilir [Akdeniz, 2001]. Geleceği rastlantıya bırakmak istemeyen bireyler hayatlarını belirli bir plan dâhilinde önceden kontrol etme çabası içine girmiş ve planlama da bu çabaların sonucu oluşmuştur. Planlamanın mekânsal içerik ve ayrıntıları, tarihsel gelişim ve oluşum süreci çalışmanın kapsamı dışında kalmakta olduğundan üzerlerinde durulmayacaktır.

Kentsel planlamanın fiziksel mekânı yönlendirme aracı imar planlarıdır [Akdeniz, 2001]. 3194 sayılı imar kanununa göre planlama kademeleri aşağıdaki gibidir.

- 1- Bölge Planları
- 2- Çevre düzeni planları
- 3- İmar planları
 - a- Nazım İmar Planları
 - b- Uygulama İmar Planları

Bölge Planları, 3194 sayılı İmar Kanununda tanımlandığı şekliyle, sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerinin yerleşmelerin gelişme potansiyelinin sektörel hedeflerin faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımın belirlemek üzere hazırlanan planlardır.

Çevre Düzeni Planları, herhangi bir bölge için ülkesel kalkınma planına uygun olarak bölge planı yapıp ta hangi sektörlerin o bölgede ne ağırlıkta gelişeceklerini, sektörel hedefler, sosyo-ekonomik gelişme hedefleri, bölgedeki yerleşmelerin gelişme potansiyelleri saptanarak bölgesel kalkınma planları belirlenince, bu politikaları mekâna indirmek hangi sektör için nerede hangi büyüklükte yer alacağı, nerelerde ne yoğunlukta yerleşeceği, yerleşmelerin birbirleri ile olan ilişkileri kentsel birimler açısından nerelerin hangi birime bağlı olduğu sektörler arası eşgüdümün nasıl sağlanacağı, alt düzey plan hazırlarken koruma ilkelerinin neler olacağı, hava su ve gürültü kirliliğinin önlenmesi için ne gibi önlemler alınacağı, sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda koruma kullanma dengesinin nasıl kurulacağı ilkelerinin de 1/200.000 veya duruma göre 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planları ile belirlenmesi gerekecektir.

İmar planları

Kent ölçeğinde planlama imar planları ile hayata geçirilmektedir.

İmar planları fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek, toprağın kullanma dengesini en

rasyonel şekilde belirlemek üzere hazırlanan planlar olup kendi aralarında ikiye ayrılırlar. Bunlar da ölçek ve hazırlandıkları amaca göre nazım ve uygulama imar planlarıdır [Ünal E., 1989].

İmar planları hali hazır haritalar üzerine yapılmaktadır. Bu nedenle İmar Kanunu'nun 7. maddesine göre belediye ve valilikler hali hazır haritaları yapıp yaptırmakla yükümlü kılınmıştır. Yerleşim yerlerinin büyük bölümü imar planı yaptırmak durumundadır. Nüfusu 10 000'i aşan yerlerin imar planının yapılması zorunludur. Nüfus bu miktarı aşmamışsa mücavir alan sınırları içindeyse ilgili yer belediye meclisi, mücavir alan sınırları dışındaysa valilikçe imar planı yapılıp yapılmamasına karar verilecektir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalıp nüfusu 10 000'in altında olan yerler için il idare kurullarının kararıyla plan yapımına karar verilir.

Nazım imar planları

Varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan, onaylı hâlihazır haritalar üzerine çizilen, varsa kadastral durumu gösteren, arazi kullanımlarının genel kullanılış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini gelecekteki nüfus yoğunluklarını ve yapı yoğunluklarını bildiren ve ayrıntılı bir raporla açıklanıp raporuyla bir bütün olan planlardır. Bu planlar uygulama imar planlarının hazırlamasına esas olmak üzere 1/2.000 – 1/5.000 ölçekli olup belediyelerce yapılır. Büyükşehir belediyelerinde bu yetki büyükşehir belediyelerine aittir.

Uygulama imar planları

Onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen, nazım plana uygun olarak hazırlanan, bölgelerin yapı adalarını, yoğunluk ve düzenini, yolları, imar uygulama programlarına esas olacak uygulama ve diğer esaslar ile etaplarını, diğer bilgileri ayrıntılı olarak gösteren ve 1/1.000 ölçeğinde yapılan planlardır. Bu planlar belediyelerce yapılır. Büyükşehirlerde bu planların Büyükşehir belediyelerinin onayından geçmesi gerekmektedir. Ayrıca uygulaması

da büyükşehirlerde büyükşehir belediyesince denetlenir [Akdeniz, 2001]. Mücavir alan dışında ise bu yetki valiliklere verilmiştir.

Uygulama imar planları şehrin alfabesidir. Bu planların tamamı tek başına yapılabileceği gibi etaplar halinde de yapılabilirler. Bu halde parselasyon planının etaplar halinde yapılmasına olanak sağlanır.

İmar planları yapıldıktan sonra gelişme, büyüme ya da değişen gereksinimlerin etkisiyle imar planlarında değişiklik ve eklemeler yapma söz konusu olabilmektedir. Bu uygulamalar revizyon imar planı, ilave imar planı, mevzii imar planı ve imar planı değişikliği şeklinde karşımıza çıkmaktadır [Çamur Cihangir, 2002].

Mevzii imar planları

Mevcut imar planı sınırları dışında olup planla bütünleşmeyen konumda olan alanlar için hazırlanan sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerini kendi bünyesinde sağlamış olan planlardır. 3194 sayılı İmar Kanununa göre hazırlanan İmar Planı Yapılması ve Değişikliklere Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelikte mevzii imar planı, mevcut imar planlarının yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması halinde yeni yerleşim alanlarının kullanıma gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde bu yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında planla bütünleşmeyen konumdaki sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan ve ruhuyla bir bütün olan planlar şeklinde tanımlanmıştır.

Mevzi planlar yabancıların mülk edinmesini kolaylaştırması nedeniyle önem taşımakta plan bütününden kopuk olmasıyla hassas bir noktayı oluşturmaktadır.

4.6.2. Köy alanlarında planlama

Tapu Kanunuyla yabancılara uygulama imar planı ve mevzi imar planı içinde konut ve işyeri amaçlı taşınmaz edinebilme hakkı tanındığından, köy alanları ile ilgili

planlamaya da değinmekte konumuz açısında fayda vardır. Çünkü bu alanlar kural olarak nüfusu bu planların yapılmasına pek elverişli olmayan alanlardır. 07.04.1924 tarihli 68 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 442 kanun numaralı Köy Kanunu’nun 1. Maddesinde, “Nüfusu iki binden aşağı yurtlara “köy” ve nüfusu iki bin ile yirmi bin arasında olanlara “kasaba” ve yirmi binden çok nüfusu olanlara “şehir” denir. Nüfusu iki binden aşağı olsa dahi belediye teşkilatı mevcut olan nahiyeye, kaza ve vilayet merkezleri kasaba itibar olunur ve Belediye Kanununa tabidir.” hükmü yer almış, Aynı kanunun ikinci maddesinde de “Cami, mektep, otlak, yaylak, baltalık gibi orta malları bulunan ve toplu veya dağınık evlerde oturan insanlar bağ ve bahçe ve tarlalarıyla birlikte bir köy teşkil ederler.” hükmüne yer verilmiştir.

Köy alanlarında planlama imara ilişkin düzenlemeler 3194 sayılı İmar Kanununda yer almakla birlikte, köylük alanlarda imar yetkilerinin kullanımıyla ilgili hükümlere, 3367 sayılı 442 sayılı Köy Kanununa 7 ek madde eklenmesi hakkında kanun ve 3203 sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü yasasında da rastlanmaktadır. 3367 sayılı yasayla köylerde gereksinim duyulması halinde-valilikçe resen veya köy ihtiyar heyetinin olumlu bulması ve muhtarın talebi halinde köy yerleşme planlarının yapılması öngörülmüştür. Ayrıca planı bulunmayan köy alanları için plansız alanlar imar yönetmeliğinin getirdiği koşullara uyulacağı bu yönetmeliğin ikinci maddesinde belirtilmiştir [Çamur Cihangir, 2002]. İmar kanununa göre nüfus ölçütü esas alındığından 10 000’in altında olan yerlerde imar planı yapım ve uygulama sürecinde belediye ve mücavir alan sınırlarında ilgili belediye dışında ise valilik yetkili kılınmıştır. Planı bulunmayan alanlarda imar işleri ise plansız alanlarda imar yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

4.7. Köy Kanunu, Belediye Kanunu ve İmar Kanununun Birlikte Değerlendirilmesi

Köy Kanunu, İmar Kanunu ve Belediye Kanunu birlikte ele alınarak, yabancılar için öngörülen uygulama imar planı ve mevzii imar planı yapılan yerler içinde taşınmaz alım hakkını veren 5444 sayılı yasanın uygulamaya nasıl etki edeceği yorumlanabilir.

a) İmar Kanununa göre, son nüfus sayımında, nüfusu 10.000'i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılması mecburidir (İK md.7). Son nüfus sayımında nüfus 10.000'i aşmayan yerleşmelerde, imar planı yapılmasının gerekli olup olmadığına belediye meclisi karar verecektir. Belediye de ancak nüfusu 5.000'in üzerinde olan yerlerde kurulabilir.

b) Köy Kanunda nüfus ölçütünden hareketle tanımlama yapılmış ve nüfusu 2.000'in altında olan yerler köy kabul edilmiş olduğundan İmar Kanunu açısından bu yerlerde plan yaptırılması zorunluluğu yoktur.

c) Nüfusu 2.000 ile 20.000 arasında olan yerler Köy Kanununda kasaba olarak nitelenmiştir. Bu yerlerde belediye kurulmak isteniyorsa Belediye Kanunundan hareket edilecektir. 9.7.2004 tarihli 5215 sayılı Belediye Kanunu'nun 4. maddesinde, Nüfusu 5.000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulabilir İl ve ilçe merkezlerinde belediye kurulması zorunludur hükmüne yer verilmiştir. Dolayısıyla nüfusu 5.000 in üzerinde olan bir yerde belediye kurulmuş ve plan yapılmak isteniyorsa bu kararı İmar Kanunu 7. maddeye göre belediye meclisi verecektir. Belediye kurulmasının şartları yasada düzenlenmiştir.

d) Eski belediye kanununa göre belediye kurulabilmesi için 2.000 nüfus yeterli görüldüğünden kırsal karaktere sahip olursa da belediye olarak kurulan yerlerin hemen hepsi imar hizmeti götürebilmenin ve düzenli gelişmenin ön koşulu olan uygulama imar planlarını yaptırmışlardır [Çamur Cihangir, 2002]. Bu da 5444 sayılı yasaya göre 2. 000 nüfusun üstünde olup planlaması yapılmış olan bu yerlerde yabancıların taşınmaz edinebilmesi sonucunu doğuracaktır.

Tapu Kanunu ile yabancıların taşınmaz mal edinmesine getirilen bir sınırlama olarak yabancıların ancak uygulama imar planı ve mevzii planı yapılmış olan yerlerde konut ve işyeri olarak işletilmek üzere taşınmaz mal edinebileceği belirtilmiştir. Yukarıdaki açıklamalarla birlikte ele alındığında şu sonuca varılmaktadır: Öncelikle uygulama imar planı yapılmayan yerler ile mevzi planı olmayan yerlerde taşınmaz mal edinilemeyecektir. Ancak daha önce özellikle belediye kurulmasındaki ikibin

nufus sınırındaki bütün belediyelerin imar planının bulunması ve buna ek olarak mevzii plan olanağı, yabancıların taşınmaz mal edinimini kolaylaştırıcı olmaktadır. Yasal düzenleme plan yapılan yerlerde de konut ve işyeri olarak işletilme amaçlı taşınmaz mal edinimine izin vermiştir.

5. TÜRKİYE GENELİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMESİNİN MEKANSAL BOYUTU

Türkiye Cumhuriyeti topraklarında taşınmaz mal edinmek isteyen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin il cemaat vakıflarının edindikleri taşınmaz mal miktarı ve bu kişilerin hangi ülke uyruğunda olduğu, edindikleri taşınmaz malların cinsi, ulaşılan son veriler kapsamında ele alınarak değerlendirilmiştir.

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmesine ilişkin olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğündeki istatistikî kayıtlar, kadastro çalışmalarının yapılmaya başlandığı ve 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yürürlük tarihinden itibaren tutulmaya başlandığından bu tarih temel alınmıştır. Kadastro çalışmalarında, yabancılara ait olan taşınmazlarda kayda geçirilmiştir. Bu nedenle mahreç tarih 1934 yılı olarak ele alınacaktır. Yani kayıtların veri kaydına esas tarihi 1934 yılından sonraya ilişkindir.

Yapılan yasal düzenlemelerin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilme gerekçeleri yabancıların taşınmaz mal edinmesinin endişe verici boyutlarını ortaya koymuştur. Bu düzenlemeler sonucunda yabancı gerçek kişilerin Türkiye genelinde edinmiş oldukları taşınmazlar, öncelikle yasal düzenlemelerin yürürlüğe girdiği tarihler göz önüne alınarak dört tarih altında ele alınmıştır (veriler Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün istatistiksel raporlarından alınmıştır). Şöyle ki konu gerçek kişiler açısından 1934 tarihi ile 4916 sayılı yasanın yürürlükten kalktığı Nisan 2005 tarihi birinci ana dönem, 4916 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği Temmuz 2003 yılı ile yürürlükten kalktığı Nisan 2005 birinci alt dönem, 1934 tarihi ile Temmuz 2006 tarihi arası 2. ana dönem ve 5444 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği Ocak 2006 tarihi ile Temmuz 2006 tarihi arasındaki ikinci alt dönem olarak konu ele alınarak incelenmiştir. Sıra haline verilirse:

1- *1. Dönem:* 1934 – 2005 (Nisan) döneminde Türkiye genelinde taşınmaz mal edinen yabancı uyruklu gerçek kişilere ait taşınmazların analizi.

2- 1. *Alt Dönem:* 2003 (Temmuz) – 2005 (Nisan) döneminde Türkiye genelinde taşınmaz mal edinen yabancı uyruklu gerçek kişilere ait taşınmazların analizi.

3- 2. *Dönem:* 1934 – 2006(Temmuz) döneminde Türkiye genelinde taşınmaz mal edinen yabancı uyruklu gerçek kişilere ait taşınmazların analizi.

4- 2. *Alt Dönem:* 2006 (Ocak) – 2006 (Temmuz) döneminde Türkiye genelinde taşınmaz mal edinen yabancı uyruklu gerçek kişilere ait taşınmazların analizi ele alınmıştır.

Ayrıca çalışmada gerçek kişiler tarafından yukarıda belirtilen tarihlerde edinilen taşınmazların sadece arsa/arazi, meskenli arsa/arazi ve bağımsız bölüm olarak kullanılmak üzere edinilenleri incelenmiştir. Gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmesine ilişkin veriler üç başlık altında ele alınmıştır: a)- Edinilen taşınmaz malın miktarı b)- Edinilen taşınmaz malın niteliği c)- Taşınmaz malı alan gerçek kişilerin uyruksal durumu.

Yabancı gerçek kişilerin uyruksal olarak değerlendirmesi ve analizi yapılırken taşınmaz mal alan ve sayı itibariyle en fazla olan ilk beş ülke uyruğu ele alınarak değerlendirme yapıp tablolar bu yapıldıktan sonra genelle mukayese edilecektir.

Yabancı tüzel kişilerin kural olarak taşınmaz mal edinmeyeceği yukarıdaki bölümde incelenmiştir. Yabancı tüzel kişilerin edinebilecekleri taşınmazlar ancak getirilen özel yasalarla mümkündür. Yabancı Yatırımları Teşvik Kanunu ile Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında kurulan şirketler aşağıda açıklanacağı üzere bir Türk şirketi statüsüne büründüğünden bunların sahiplerinin uyrukluk noktasında takibi yapılamamaktadır. Çünkü bu şirketler TTK hükümlerine göre kurulmuş olup Türk şirketlerine tanınan haklardan aynen faydalanırlar. Bu açıdan bu şekilde kurulan şirketlere ilişkin sağlıklı veriler bulunmamaktadır. Yabancıların şirketleşerek taşınmaz mal edinmeleri bu şekilde şirketler kurarak sağlanabilmekte, bu şirketler aynen Türk şirketleri gibi taşınmaz mal edinebilmektedirler. Çalışmada sadece Yabancı Yatırımları Teşvik Kanunu ve

Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında kurulan şirketlerce edinilen taşınmaz mallar ile cemaat vakıflarınca edinilen taşınmazlar(belirtilen guruplar yabancı statüsünde değerlendirilmediğinden) incelenmiştir. Yukarıda ismi geçen özel yasalar dışındaki özel yasaları gereği taşınmaz mal edininen şirketlerin edinmiş oldukları taşınmazlara ilişkin verler ve bunların değerlendirilmesi çalışma kapsamı dışında tutulmuştur.

5.1. 1. Dönem: 1934 – 2005 (Nisan) Döneminde Türkiye Genelinde Taşınmaz Mal Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Ait Taşınmazların Analizi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, tapu ve kadastro bilgi sistemi olan TAKBİS projesiyle, Türkiye genelindeki taşınmaz işlemlerinin bir merkezden izlenmeye olanaklı hale getirilmeye çalışmıştır.

Tapu kayıtlarına göre ülkemizdeki yedi coğrafi bölgede de yabancı gerçek kişilere ait taşınmaz mal bulunmaktadır.

Yabancı gerçek kişilerin edindikleri taşınmaz mallara ilişkin istatistiki bilgiler üç noktadan hareketle açıklanabilir. Bu noktaların belirlenmesinde gerek Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ilişkin son değişiklikler(yabancıların sadece mesken ve işyeri amaçlı taşınmaz mal edinebilmesi) gerekse çıkarılan yasaların talebi hangi ölçüde etkilediği hususları etkili olmuştur.

Tapu Kanunu'nun değişik 35. maddesiyle yabancı gerçek kişilere konut ve işyeri amaçlı taşınmaz mal edinme şartı getirildiğinden bu gibi yerlerin ne şekilde talep gördüğü ile edinilen taşınmaz mal miktarının seneler ve çıkarılan yasalara göre gösterdiği değişim ortaya konulmuş yasaların etkileri somut olarak belirlenmeye çalışılmıştır.

5.1.1. Edinilen taşınmazın miktarı

15.04.2005 tarihi itibariyle Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü istatistiki kayıtlarına geçen taşınmaz mal edinmiş gerçek kişi sayısı 52 818'dir.

Bu kişilerce edinilmiş olan taşınmaz mal sayısı da 49 567' dir. Edinilen taşınmazların toplam alanı 272 511 493 m² olup, toplam yüzölçümü içerisinde arsa sayısı 16 976 493 ve alan itibariyle 267 423 852 m², binalı arsa/arazi sayısı 4 827 ve alan itibariyle 1 994 598 m², bağımsız bölüm toplam sayısı 27 764 ve alan olarak 3 093 037 m² dir.

15.04.2005 tarihine kadar yabancılar tarafından edinilen 49 567 taşınmazı edinen ilk beş ülke uyruğuna bakarak sıralanırsa, ilk sırada Yunanistan uyruklular görmektedir. Onu Almanya, İngiltere, Suriye ve Hollanda uyruklular izlemektedir.

15.04.2005 tarihine kadar toplam 52 818 kişi taşınmaz mal edinmiştir. Bunun uyruksal dağılımında ilk beş sıranın ilkinin Yunanistan uyruklular almaktadırlar. Onu Almanya, İngiltere, Suriye ve Hollanda uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5.1. 1934 – 2005 (Nisan) döneminde Türkiye'de yabancı uyruklu gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar

Uyruk	Taşınmaz Sayısı	%	Kişi sayısı	%	Toplam alan m ²	%
Toplam	49 567	100	52 818	100	272 511 493	100
Yunanistan	12 508	25,23	14 340	27,14	4 264 137	1,56
Almanya	12 413	25,04	13 144	24,88	7 865 611	2,88
İngiltere	7 666	15,46	10 171	19,25	4 057 407	1,48
Suriye	4 621	9,32	2 473	4,68	241 437 304	88,59
Hollanda	1 911	3,85	2 431	4,60	706 910	0,25
Diğer	10 448	21,07	10 259	19,42	14 180 124	5,20

Yabancılar tarafından edinilen taşınmazın miktar olarak büyük bir kısmı Hatay ili nedeniyle Suriye uyruklular tarafından edinilmiş gözükmektedir. Suriye uyruklular yukarıda belirtilen hesaplama dahil edilmezse 44 946 taşınmaz 50 345 yabancı gerçek kişi tarafından edinilmiştir. Bu taşınmazlar 31 074 189 m² lik bir alanı kapsamaktadır.

2005 yılının Nisan ayı itibariyle bu tarihe kadar 4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı 2003- 2005 tarihleri de dahil olmak üzere Yunanistan uyruklular taşınmaz mal sayısı açısından ilk sırada yer almışken, taşınmaz mal miktarı açısından (%88) Suriye uyruklular ilk sıradadır. Bunda Hatay ilinin sonradan ülkemize dahil olması ve Hatayın demografik yapısının etkili olduğu açıktır. Yine Yunanistan uyrukluların bir kısmının Türk asıllı Yunanistan uyruklular olması da bunlar tarafından edinilen taşınmaz mal miktarının fazla olması sonucunu doğurmuştur [CDDK, 2006]. Belirtilen ülke uyrukları hesaba katılmazsa Almanya uyruklular gerek taşınmaz sayısı gerekse taşınmaz mal miktarı açısından ilk sıradadır. Onu İngiltere ve diğer Avrupa ülke uyruklular izlemektedir. Avrupa ülke uyrukluların tercihlerinde etken olan faktörler çalışma kapsamı dışında kaldığından üzerinde durulmayacaktır. Süreç içerisinde de Avrupa ülkeleri gerek edinilen taşınmaz miktarı gerekse taşınmaz sayısı açısından her zaman önde olmuştur (Suriye uyruklular hariç tutulursa).

5.1.2. Edinilen taşınmazın niteliği

Taşınmaz malın niteliğinden kasıt taşınmazın kullanım şeklidir. Dört şekilde kullanım esas alınarak tasnif yapılmıştır. Bunlar: Arsa, konut, meskenli konut ve arazi amaçlı edinimlerdir.

Arsa/arazi olarak taşınmaz edinimi

Yabancı gerçek kişiler bu tarihler arasında edinmiş oldukları toplam 49 567 taşınmazın 16 976 sini arsa/arazi olarak edinmiştir. Bu kişilerin edindikleri taşınmazın yüzölçümü 267 423 858 m² dir.

Ülke uyrukları açısından ilk beş sıra şu şekilde oluşmaktadır. Suriye uyruklu yabancı gerçek kişiler ilk sıradadır. Onu Yunanistan, Almanya, İngiltere ve ABD uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5.2. 1934 – 2005 (Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	16 976	100	267 423 858	100
Suriye	4 162	24,51	241 194 257	90,19
Yunanistan	5 606	33,02	3 819 477	1,42
Almanya	3 212	18,92	6 451 658	2,41
İngiltere	1 141	6,72	2 782 123	1,04
ABD	353	2,07	2 689 066	1,00
Diğer	2 502	14,73	10 487 277	3,92

Suriye, Yunanistan uyrukluların yukarıda (bkz. Bölüm 5.1) belirtilen özellikleri nedeniyle taşınma mal sayısı açısından ilk sırada yer aldığı görülmekle birlikte Almanya uyruklular arsa/arazi miktarı açısından Yunanistan uyrukluları geçmiştir.

Suriye uyruklular hesaplama dahil edilmezse 12 814 arsa/arazi vasıflı taşınmaz yabancı gerçek kişiler tarafından edinilmiştir. Bu taşınmazlar alan olarak 26 229 601 m² lik bir alanı kapsamaktadır.

Meskenli arsa/arazi olarak taşınmaz edinimi

Bu tarihe kadar meskenli arsa/arazi olarak edinilen taşınmaz mal sayısı 4 827' dir. Bu kişilerin edindikleri taşınmaz yüzölçümü ise 1 994 598 m² dir.

Meskenli arsa/ arazi olarak yabancılar tarafından edinilen taşınmazın ilk sıradaki beş ülke uyruğuna göre dağılımı yapıldığında Yunanistan uyruklular ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Onu Almanya, İngiltere, Suriye ve İtalya uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5.3. 1934 – 2005 (Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce meskenli arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Meskenli Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	4 827	100	1 994 598	100
Yunanistan	1 709	35,40	259 831	13,02
Almanya	766	15,86	468 365	23,48
İngiltere	515	10,66	335 983	16,84
Suriye	443	9,17	241 071	12,08
İtalya	245	5,07	70 528	3,53
Diğer	1 149	23,80	618 820	31,02

Suriye uyrukluların arsa-arazi olarak edindikleri taşınmazlar miktar ve yüzölçümü olarak diğer ülke uyruklarından fazla gözükmekle birlikte üzerinde meskenli olarak edinilen arsa/arazi miktarı açısından Yunanistan, Almanya ve İngiltere uyrukluların gerisinde kalmıştır. Bu da Suriye uyrukluların arsa arazi olarak taşınmaz mal kayıtlı miktarının fazlalığını göstermekte, bunun dışında kalan ülke uyruklarının ise meskene yöneldiklerini ortaya koymaktadır.

Suriye uyruklular hesaplamaya dahil edilmezse 4 384 meskenli arsa/arazi vasıflı taşınmaz yabancı gerçek kişiler tarafından edinilmiştir. Bu taşınmazlar alan olarak 1 753 527 m² lik bir alanı kapsamaktadır.

Bağımsız bölüm olarak taşınmaz edinimi

15.04.2005 tarihine kadar yabancı gerçek kişilerce edinilmiş 27 764 bağımsız bölüm vasıflı taşınmaz bulunmaktadır. Bu kişilerin edindikleri taşınmaz malın yüzölçümü ise 3 093 037 m² dir.

İlgili tarihler arasında bağımsız bölüm olarak taşınmaz mal edinen gerçek kişilerin uyruksal durumuna bakılırsa, ilk sırada Almanya uyrukluların yer aldığı

görülmektedir. Onu İngiltere, Yunanistan, Hollanda ve İrlanda uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5.4. 1934 – 2005 (Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Bağımsız Bölüm Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	27.764	100	3.093.037	100
Almanya	8.435	30.38	927.588	29.98
İngiltere	6.007	21.63	993.298	32.11
Yunanistan	5.193	18.70	184.829	5.97
Hollanda	1.609	5.79	233.362	7.54
İrlanda	961	3.46	195.337	6.31
Diğer	5.559	20.02	558.623	18.06

Suriye uyruklular hesaplamaya dahil edilmezse (Suriye uyruklular bu tarihe kadar 16 adet bağımsız bölüm vasıflı taşınmazı 1 976 m² olarak edinmişler) 27 748 adet bağımsız bölüm vasıflı taşınmaz yabancı gerçek kişiler tarafından edinilmiştir. Bu taşınmazlar alan olarak 3 089 085 m² lik bir alanı kapsamaktadır.

Avrupa ülkeleri vatandaşları (özellikle Almanya ve İngiltere uyruklular) bağımsız bölüm vasıflı taşınmaz mal ediniminde ilk sırada yer almakta Suriye uyruklular sıralamaya dahi girmemektedir.

5.2. I. Alt Dönem: 2003 (Temmuz) - 2005 (Nisan) Tarihlerinde Türkiye Genelinde Taşınmaz Mal Edinen Yabancı Uyruklulara Ait Taşınmazların Analizi

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile Köy Kanununda değişiklik yapan 4916 sayılı kanun 3.7.2003 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 4916 sayılı yasa Anayasa

Mahkemesi'nin 14.3.2005 tarihli ancak 26.4.2005 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan kararıyla iptal edildiğinden, ilgili tarihlere yaklaşık olarak tekabül eden 19.7.2003 tarihi ile 19.4.2005 tarihi arasında yabancılar tarafından edinilen taşınmaz malların miktar ve niteliği, 4916 sayılı yasanın mekana yansımalarını göstererek karşılaştırma yapılabilmesine imkan verecektir. Bu açıdan, 4916 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarih ile iptali arasında geçen yaklaşık iki yıllık sürede yabancı gerçek kişiler tarafından edinilen taşınmazlar, ülke uyruğuna göre aşağıdaki şekillerde gruplandırılmıştır.

5.2.1. Edinilen taşınmazın miktarı

Belirtilen tarihler arasında tapu kayıtlarında taşınmaz edinen yabancı gerçek kişi sayısı 15 482' dir. Bu kişiler tarafından edinilen taşınmaz sayısı 13 031' dir.

Edinilen taşınmazın toplam alanı 7 859 406 m² olup, bu alan içerisinde arsa/arazi olarak edinilen taşınmaz sayısı 2 505 ve alan itibarıyla 5 762 529 m² dir. Binalı arsa/arazi sayısı 671 olup, yüzölçümü 621 263 m² dir. Yine toplam alan içerisinde yabancılar tarafından 9 855 sayı ve 1 475 614 m² bağımsız bölüm edinilmiştir.

19.7.2003 tarihinden 19.4.2005 tarihine kadar yabancılar tarafından edinilen toplam 13 031 taşınmazı edinen ilk beş ülke uyruğuna bakarak sıralanırsa ilk sırada İngiltere uyruklular görülmektedir. Onu Almanya, İrlanda, Hollanda ve Danimarka uyruklular izlemektedir.

Belirtilen tarihler arasında toplam 15 482 yabancı gerçek kişi, taşınmaz mal edinmiştir. Bunun uyruksal dağılımında ilk beş sıranın ilkinin İngiltere uyruklular oluşturmaktadır. Onu Almanya, İrlanda, Hollanda ve Danimarka uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5.5. 2003 (Temmuz) - 2005 (Nisan) döneminde yabancı uyruklu gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar

Uyruk	Taşınmaz Sayısı	%	Kişi sayısı	%	Toplam alan m ²	%
Toplam	13 031	100	15 482	100	7 859 406	100
İngiltere	5 329	40,89	7 257	46,87	2 068 056	26,31
Almanya	2 969	22,78	2 761	17,83	3 157 889	40,17
İrlanda	918	7,04	1 184	7,62	237 496	3,02
Hollanda	794	6,09	1 048	6,76	326 912	4,15
Danimarka	469	3,59	641	4,14	237 572	3,02
Diğer	2 552	19,58	2 591	16,73	1 831 481	23,30

4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı dönemde, taşınmaz mal ediniminde o döneme kadar ilk sırada olan Suriye uyruklular gerek sayı gerekse miktar olarak sıralamaya girememiştir. 4916 sayılı yasadaki en fazla faydalanan yabancı ülke uyrukları İngiltere uyruklular olmuştur. 4916 sayılı yasaya kadar Almanya uyruklular taşınmaz mal sayısı ve miktarı açısından ilk sırada yer alırken belirtilen yasayla birlikte İngiltere uyruklular öne çıkmaya başlamıştır. Yine 4916 sayılı yasadaki Almanya ve diğer Avrupa ülkelerinin bunlar dışındaki ülkelere nazaran daha yüksek oranda yararlandığı görülmektedir.

5.2.2. Edinilen taşınmaz niteliği

Arsa/arazi olarak taşınmaz edinimi

19.7.2003 tarihinden 19.4.2005 tarihine kadar yabancılar tarafından arsa/arazi olarak edinilen taşınmaz sayısı toplam 2 505'tir. Bu taşınmazın toplam yüzölçümü 5 762 529 m² dir.

Çizelge 5.6. 2003 (Temmuz) - 2005 (Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	2 505	100	5 762 529	100
Almanya	1 077	42,99	2 755 468	47,81
İngiltere	694	27,70	1 158 882	20,11
Yunanistan	129	5,14	212 640	3,69
Avustralya	112	4,47	173 406	3,00
Hollanda	88	3,51	197 705	3,43
Diğer	405	16,16	1 264 428	21,94

Ülke uyrukları açısından ilk beş sıra şu şekildedir. Almanya uyruklu yabancılar ilk sıradadır. Onu İngiliz, Yunan, Avustralya ve Hollanda uyruklular izlemektedir.

Meskenli arsa/arazi olarak taşınmaz edinimi

Bu tarihler arasında meskenli arsa/arazi olarak edinilen taşınmaz mal sayısı 671 dir. Bu taşınmazların yüzölçümü ise 621 263 m² dir.

Çizelge 5.7. 2003 (Temmuz) - 2005 (Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce meskenli arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Meskenli Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	671	100	621 263	100
İngiltere	233	34,72	173 850	27,98
Almanya	177	26,37	167 163	26,90
Yunanistan	76	11,32	10 564	1,70
ABD	33	4,91	36 737	5,91
Fransa	23	3,42	12 310	1,98
Diğer	129	19,22	220 639	35,51

Meskenli arsa/arazi olarak yabancılar tarafından edinilen taşınmazın ilk sıradaki beş ülke uyuğuna göre dağılım yapıldığında İngiltere uyruklular ilk sırada yer almaktadır. Onu Almanya, Yunanistan, ABD ile Fransa uyruklular izlemektedir.

Bağımsız bölüm olarak taşınmaz edinimi

İlgili tarihler arasında yabancı gerçek kişilerinden bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmaz sayısı toplam 9 855'tir. Bu taşınmaz malların yüzölçümü ise 1.475.614 m² dir.

Çizelge 5.8. 2003 (Temmuz) - 2005 (Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Bağımsız Bölüm Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	9.855	100	1.475.614	100
İngiltere	4.402	44.66	735.324	49.83
Almanya	1.713	17.38	235.258	15.94
İrlanda	845	8.57	184.948	12.53
Hollanda	683	6.93	119.281	8.08
Danimarka	419	4.25	32.770	2.22
Diğer	1.793	18.19	168.033	11.38

İlgili tarihler arasında bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmaz mal sayısının edinilenlerin uyruksal durumuna bakılırsa ilk sırada İngiltere uyrukluların yer aldığı görülmektedir. Onu Almanya, İrlanda, Hollanda, Danimarka uyruklular izlemektedir.

4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı dönemde Almanya uyruklular arsa ve arazi olarak taşınmaz mal edinimine yönelirken, İngiltere uyrukluların mesken olarak kullanabilecekleri taşınmazlara yöneldiği görülmektedir.

5.3. 4916 Yasanın Yürürlükte Kaldığı Yaklaşık İki Yıllık Dönemde Yabancı Gerçek Kişiler Tarafından Edinilen Taşınmaz Malların, Nitelik Açısından Yasanın Yürürlüğe Girdiği Tarihteki Durumla Karşılaştırılması

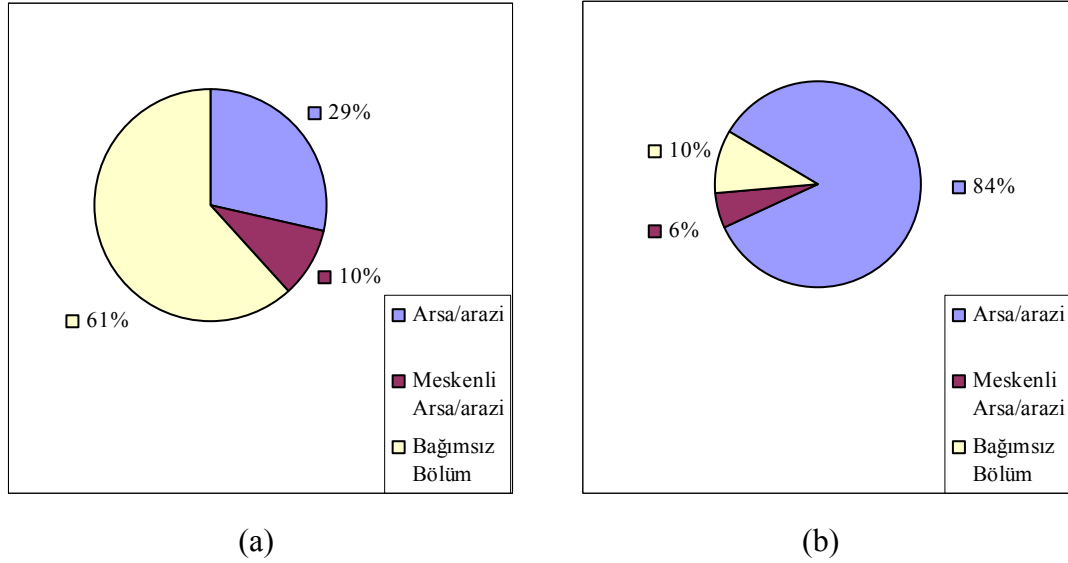
4916 sayılı yasanın yürürlük tarihi 3.7.2003, aynı yasanın iptalinin R.G. yayım tarihi 26.4.2005'tir. Nisan 2005 dönemi itibariyle edinilen toplam taşınmazın nitelik açısından oransal durumuna bakılırsa (Suriye uyruklular hariç tutulmuştur);

Çizelge 5.9. 1934 – 2005 (Nisan) döneminde edinilen toplam taşınmazın arsa/arazi, meskenli arsa/arazi, bağımsız bölüm olarak miktarı

Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü(m ²)	%
Toplam	44 946	100	31 074 189	100
Arsa/Arazi	12 814	28,50	26 229 601	84,40
Meskenli Arsa/Arazi	4 384	9,75	1 753 527	5,64
Bağımsız Bölüm	27 748	61,73	3 089 085	9,94

4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı dönem de dahil edildiğinde 2005 Nisan ayı itibariyle, Suriye uyruklular hariç tutulduğunda edinilen taşınmazın büyük alan olarak bir kısmı arsa arazi vasıflı taşınmazdır. Sayı olarak bağımsız bölüm vasıflı taşınmazın yabancı gerçek kişiler tarafından fazla edinildiği gözükmektedir.

1934 yılından 4916 sayılı yasanın iptalinin Resmi gazetede yayımlandığı kaldırıldığı 2005 Nisan tarihine kadar yabancı gerçek kişiler tarafından edinilen taşınmaz sayısı ve niteliğine bakılırsa,



Şekil 5.1. 1934/2005 (Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce edinilen toplam taşınmaz malın sayı ve miktar(m²)olarak nitelik durumu a) Taşınmaz Sayısı, b) Taşınmaz Yüzölçümü

1934 tarihi ile Nisan 2005 dönemi arasında yabancı gerçek kişiler tarafından edinilen toplam taşınmaz malların sayı olarak %61' bağımsız bölüm, %29'u arsa/arazi, %10'u meskenli arazi olarak edinilmişken, bunların kapsadıkları alan açısından arsa/arazi olarak edinimi %84 ile ilk sırada gelmekte bağımsız bölüm ise yüzölçümü olarak %10'luk bir alanı kapsamaktadır.

4916 sayılı yasanın iptaline kadar Suriye uyruklular hariç tutulduğunda oluşan bu durum, yabancı gerçek kişilerin sayı olarak az gözükmesine karşın miktar olarak arsa/arazinin ediniminin büyüklüğünü gözler önüne sermektedir. 4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı yaklaşık iki yıllık sürede edinilen toplam taşınmazın nitelik açısından oransal durumu incelenirse;

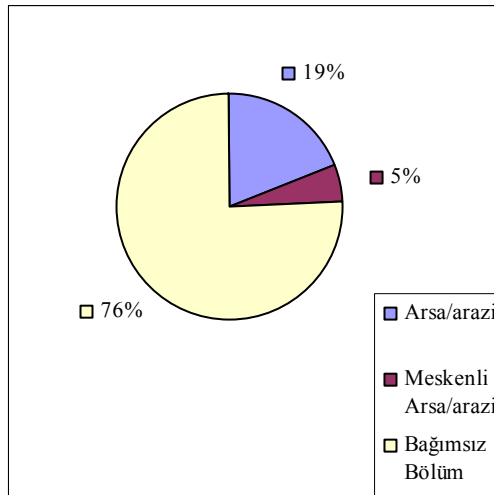
Çizelge 5.10. 2003 (Temmuz) - 2005 (Nisan) döneminde edinilen toplam taşınmazın arsa/arazi, meskenli arsa/arazi, bağımsız bölüm olarak miktarı

Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü(m ²)	%
Toplam	13 031	100	7 859 406	100
Arsa/Arazi	2 505	19,22	5 762 529	73,32

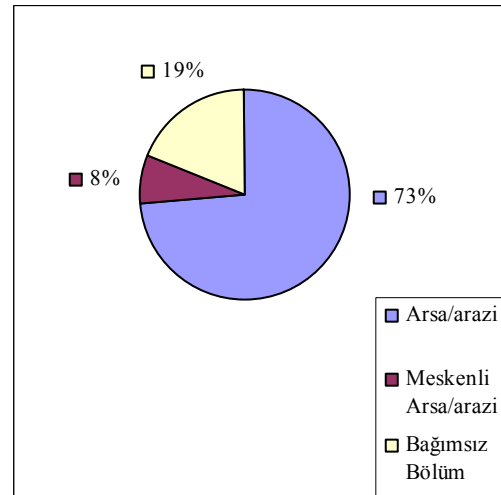
Çizelge 5.10. (Devam) 2003 (Temmuz) - 2005 (Nisan) döneminde edinilen toplam taşınmazın arsa/arazi, meskenli arsa/arazi, bağımsız bölüm olarak miktarı

Meskenli Arsa/Arazi	671	5,14	621 263	7,90
Bağımsız Bölüm	9 855	75,62	1 475 614	18,77

4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı dönemde, o döneme kadar yabancı gerçek kişiler tarafından edinilen toplam taşınmaz mal sayısının yaklaşık 1/3'ü oranında taşınmaz mal edinilmiştir. Suriye uyruklular dışarıda tutulduğu zaman aynı şekilde edinilen toplam taşınmaz mal miktarı da 4916 sayılı yasanın yürürlüğe girene kadar edinilen taşınmaz miktarının yaklaşık dört katıdır. Başka bir deyişle 4916 sayılı yasa da dahil olmak üzere yabancılar tarafından toplam 31 317 236 m² taşınmaz mal edinilmiştir. Bu miktarın 7 859 406 m² lik kısmı 4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı dönemde edinilmiştir (yaklaşık ¼ lük kısmı). Bu da 4916 sayılı yasanın daha çok arsa/arazi alımını doğurduğu sonucunu vermektedir.



(a)



(b)

Şekil 5 2. 2003(Temmuz) - 2005 (Nisan) döneminde yabancı gerçek kişilerce edinilen toplam taşınmaz malın sayı ve miktar(m²) olarak nitelik durumu
a) Taşınmaz Sayısı, b) Taşınmaz Yüzölçümü

4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı yaklaşık iki yıllık sürede Suriye uyruklular hariç tutulduğunda yabancılar tarafından edinilen toplam taşınmazın %76'sı bağımsız bölüm, %19'u arsa/arazi, %5'i meskenli arsa/arazi olarak edinilmiştir.

4916 sayılı yasadaki faydalanarak taşınmaz mal edinen yabancı uyrukluların toplam içinde sayı olarak bağımsız bölüm vasıflı taşınmazları daha fazla edindiği görülmektedir. Yasadan faydalanarak taşınmaz mal edinenler miktar olarak en fazla(%73) arsa ve arazi vasıflı taşınmaz mal edinmişlerdir. Yasa hem bağımsız bölüm vasıflı taşınmaz alımını hem de arsa ve arazi vasıflı taşınmaz alımını özendirmiştir.

4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı dönemde taşınmaz mal sayısı açısından oransal olarak en çok bağımsız bölüm vasıflı taşınmaz mal edinildiği görülmektedir. Şöyleki, 4916 sayılı yasanın iptal edildiği dönemde (2005 Nisan) bu döneme kadar toplam 27 764 taşınmaz bağımsız bölüm olarak kullanılmak üzere edinilmişken, bu miktarın 9 855'lik kısmı 4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı 2003-2005 tarihleri arasında edinilmiştir. Dolayısıyla 4916 sayılı yasa yürürlüğe girince yabancı gerçek kişilerce o güne kadar edinilen bağımsız bölüm amaçlı taşınmazın 1/3 oranında artışa sebep olmuştur.

5.4. II. Dönem: 1934 – 2006 (Temmuz) Döneminde Türkiye Genelinde Taşınmaz Mal Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Ait Taşınmazların Analizi

Çalışmanın yapıldığı ve verilerin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünden alındığı tarih olan 07.07.2006 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde yabancı gerçek kişilerce edinilen taşınmaz mal miktarının ülke uyrukları ve taşınmaz niteliğine göre sınıflandırılması da aşağıdaki guruplara ayrılarak gösterilmiştir.

5.4.1. Edinilen taşınmazın miktarı

07.07.2006 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde yabancılar tarafından edinilen taşınmaz mal

sayısı 56 953'tür. Bu taşınmazların toplam yüzölçümü 178 702 061 m² olup, taşınmazları edinen yabancı gerçek kişi sayısı 65 803' tür.

Rapora göre 07.07.2006 tarihine kadar ülkemizde en fazla taşınmaz mal edinen yabancı uyruklu gerçek kişi Almanya uyruğunda olanlardır. Onu Yunanistan, İngiltere, Hollanda ve Suriye uyruklular izlemektedir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler tarafından edinilen taşınmaz mal sayısının uyrukluk durumuna bakılırsa Almanya uyrukluların ilk sırada yer aldığı görülür. Onu Yunanistan, İngiltere, Suriye ve Hollanda uyruklular izlemektedir.

Edinilen taşınmaz mal miktarının 178 702 061 m² olduğu söylenmişti. Bu miktarı taşınmaz mal edininen ülke uyruklarından ilk beşi ele alarak değerlendirilirse, Suriye uyruklular ilk sırada yer alırken, onu Almanya, İngiltere, Lübnan ve Yunanistan vatandaşları izlemektedir.

Çizelge 5.11. 1934 – 2006 (Temmuz) döneminde yabancı uyruklu gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar

Uyruk	Taşınmaz Sayısı	%	Kişi Sayısı	%	Toplam Alan (m ²)	%
Toplam	56 953	100	61 803	100	178 702 061	100
Almanya	13 982	24,55	14 339	23,20	9 541 636	5,33
Yunanistan	12 217	21,45	13 925	22,53	3 928 648	2,19
İngiltere	10 406	18,27	14 032	22,70	4 145 583	2,31
Suriye	4 599	8,07	2 485	4,02	149 133 060	83,45
Hollanda	2 455	4,31	3 104	5,02	1 116 362	0,62
Diğer	13 294	23,41	13 918	22,51	10 836 772	6,06

Suriye uyruklular hesaplamaya dahil edilmezse 52 354 taşınmaz, 59 318 yabancı gerçek kişi tarafından edinilmiştir. Edinilen taşınmazın toplam alanı ise 29 569 001 m² dir.

Temmuz 2006 tarihi itibariyle Almanya, Yunanistan ve İngiltere uyruklu yabancı gerçek kişiler sayı itibariyle diğer ülke uyruklarının yüzde sekseninden fazlasına sahip gözükülmektedirler. Ancak Hatay ili ve nüfus yapısı gibi faktörler nedeniyle belirtilen tarih itibariyle taşınmaz mal miktarı açısından Suriye uyruklular ilk sıradaki yerlerini korumaktadır. Nisan 2005 tarihi itibariyle toplam taşınmaz mal miktarının % 88,59'unu elinde bulunduran Suriye uyrukluların, Temmuz 2006 tarihi itibariyle sahip oldukları miktar %83'e gerilemiştir. Buradan Suriye uyrukluların sahip oldukları taşınmaz mal miktarının diğer ülke uyruklarının edinimine paralel olarak gerilediğini göstermektedir.

6.3.2. Edinilen taşınmaz niteliği

Arsa/arazi olarak taşınmaz edinimi

07.07.2006 tarihine kadar yabancı gerçek kişilerin edinmiş oldukları 56 953 taşınmazın 17 903'ü arsa/arazi olarak edinilmiştir. Bu kişilerin edindikleri taşınmazın yüzölçümü 172 569 108 m² dir. Ülke uyrukları açısından ilk beş sıra şu şekilde oluşmaktadır. Suriye uyruklu yabancı gerçek kişiler açık farkla ilk sıradadır. Onu Almanya, Yunanistan, İngiltere ve Lübnan uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5.12. 1934 – 2006 (Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	17 903	100	172 569 108	100
Yunanistan	5 417	30,25	3 510 803	2,03
Suriye	4 150	23,18	148 935 015	86,304
Almanya	3 793	21,18	7 953 405	4,60
İngiltere	1 393	7,78	2 249 856	1,30
Lübnan	314	1,75	3 951 416	2,28
Diğer	2 836	15,97	5 968 613	3,45

Suriye uyruklular hesaplamaya dahil edilmezse, 13 753 arsa arazi vasıflı taşınmaz yabancılar tarafından edinilmiştir. Bu taşınmazlar 23 634 093 m² dir. Nisan 2005 tarihi itibariyle toplam arsa/arazi vasıflı taşınmaz mal miktarının %90,19'unu elinde bulunduran Suriye uyrukluların, Temmuz 2006 tarihi itibariyle sahip oldukları miktar %86,304'e gerilemiştir. Göreceli olarak diğer ülke uyruklarının edindikleri miktar bu bağlamda artmıştır.

Meskenli arsa/arazi olarak taşınmaz edinimi

Yabancı gerçek kişilerce edinilen toplam 56 953 taşınmazın 5 143'ü Meskenli arsa/arazi olarak edinilmiştir. Bu kişilerin edindikleri taşınmaz yüzölçümü ise 2 212 302 m² dir.

Meskenli arsa/arazi olarak yabancılar tarafından edinilen taşınmazın ilk sıradaki beş ülke uyruğuna göre dağılımı yapıldığında Yunanistan uyrukluların ilk sırada yer aldığı görülür. Onu Almanya, İngiltere, Suriye ve İtalya uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5.13. 1934 – 2006 (Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce meskenli arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Meskenli Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	5 143	100	2 212 302	100
Yunanistan	1 685	32,76	237 055	10,71
Almanya	901	17,51	605 068	27,35
İngiltere	631	12,26	491 160	22,20
Suriye	434	8,43	196 263	8,87
İtalya	248	4,82	65 058	2,94
Diğer	1 244	32,62	617 698	27,92

Suriye uyruklular hesaplamaya dahil edilmezse, 4 709 meskenli arsa/arazi vasıflı taşınmaz yabancı gerçek kişiler tarafından edinilmiştir. Bu nitelikteki taşınmazların yüzölçümü ise 2016039 m² dir.

Nisan 2005 tarihi itibariyle toplam meskeni arsa/arazi miktarının %13,02' sine sahip olan Yunanistan uyrukluların, Temmuz 2006 tarihi itibariyle sahip oldukları miktar %10,71'e gerilemiştir. Aynı şekilde Suriye uyruklularında bu nitelikteki taşınmaz mallarında gerek oran gerekse sayı olarak gerilemiş, buna karşılık Almanya ve İngiltere uyruklular sahip oldukları miktarı artırmışlardır.

Bağımsız bölüm olarak taşınmaz edinimi

Yabancı gerçek kişilerin edinmiş oldukları toplam 56 953 taşınmazın 33 907'si bağımsız bölüm olarak edinilmiştir. Bu kişilerin edindikleri taşınmaz malın yüzölçümü ise 3 920 631 m² dir.

Bağımsız bölüm olarak taşınmaz mal edinen gerçekden Almanya uyruklular ilk sıradadır. Onu İngiltere, Yunanistan, Hollanda ve İrlanda uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5 14. 1934 – 2006 (Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Bağımsız Bölüm Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	33 907	100	3 920 631	100
Almanya	9 288	27,39	983 163	25,07
İngiltere	8 382	24,72	1 404 567	35,82
Yunanistan	5 115	15,08	180 790	4,61
Hollanda	2 073	6,11	299 742	7,64
İrlanda	1 761	5,19	311 858	7,95
Diğer	7 288	21,49	740 531	18,88

Suriye uyruklularca edinilen 15 adet (1 782 m²) bağımsız bölüm vasıflı taşınmazlar hesaplama dahil edilmezse 33 89 bağımsız bölüm vasıflı taşınmaz 3 918 869 m² olarak yabancı gerçek kişiler tarafından edinilmiştir. Nisan 2005 tarihi itibarıyla bu nitelikteki taşınmaz mal sahipliğinde ilk sırada olan Almanya uyruklular yine ilk sırada gözükmeye karşın İngiltere uyrukluların oransal olarak (%21' den %24'e) sahiplik miktarının arttığı, Almanya uyruklularınsa %30'dan %27 ye düştüğü görülmektedir.

5.5. II. Alt Dönem: 2006(Ocak) - 2006(Temmuz) Döneminde Türkiye Genelinde Taşınmaz Mal Edinen Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Ait Taşınmazların Analizi

5444 sayılı “Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesi 07.01.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak değiştirilmiş ve bu tarihten sonra gerek yeni şartlar gerekse bazı ayrıksı hükümlerle yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesi düzenlenmiştir. Bu konu yukarıdaki bölümlerde ayrıntılı olarak açıklanmıştır (bkz. Bölüm 4).

07.01.2006 tarihindeki değişiklikten sonraki alım miktarı ve alınan taşınmazların niteliksel durumu, yasanın getirdiği düzenlemenin uygulamaya nasıl yansıdığını göstermesi açısından önem arz etmektedir.

5.5.1. Edinilen taşınmazın miktarı

Bu tarihler arasında (yaklaşık altı ay içerisinde) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde yabancılar tarafından edinilen taşınmaz mal sayısı 4 605'tir. Bu taşınmazların toplam yüzölçümü 1 800 742 m² olup bu taşınmazları edinen yabancı gerçek kişi sayısı 6 053' tür.

Belirtilen tarihlerde taşınmaz mal edinen 6 053 kişinin uyruksal durum olarak ilk sırasında İngiltere uyruklular görülmektedir. Onu İrlanda, Almanya, Hollanda ve

Norveç uyruklular izlemekte olup, görüldüğü üzere ilk beş sırayı Avrupa ülke uyruklular oluşturmaktadır.

Bu kişiler tarafından edinilen taşınmaz mal sayısında uyrukluk durumuna göre sıralama yapılırsa, İngiltere uyrukluların ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Onu Almanya, İrlanda, Hollanda ve Norveç uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5.15. 2006 (Ocak) – 2006 (Temmuz) döneminde uyruklu gerçek kişilerce edinilen taşınmazlar

Uyruk	Taşınmaz Sayısı	%	Kişi Sayısı	%	Toplam Alan (m ²)	%
Toplam	4 605	100	6 053	100	1 800 742	100
İngiltere	1 876	40,73	2 752	45,46	456 548	25,35
Almanya	806	17,50	749	12,37	639 390	35,50
İrlanda	547	11,87	801	13,23	88 159	4,89
Hollanda	357	7,75	468	7,73	74 182	4,11
Norveç	296	6,42	432	7,13	35 247	1,95
Diğer	723	15,70	851	14,05	507 216	28,16

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü kayıtlarında, belirtilen tarihlede edinilen taşınmaz malın yüzölçümü 1 800 742 m² olarak görülmektedir. Bu miktarı taşınmaz mal edininen ülkelerden Almanya uyruklular ilk sırada yer alırken onu İngiltere, KKTC, İrlanda ve Hollanda vatandaşları izlemektedir.

5.5.2. Edinilen taşınmazın niteliği

5444 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde değişiklik yapan yasayla birlikte yabancı gerçek kişilerin sadece konut ve işyeri amaçlı taşınmaz mal edineceği belirtilmiş ve bu amaçlar dışında taşınmaz mal edinilmesi yasaklanmıştır. Bu açıdan yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yaklaşık altı aylık dönemde edinilen taşınmazın niteliksel durumu aşağıdaki şekildedir:

Arsa/arazi olarak taşınmaz edinimi

Yabancı gerçek kişilerin edinmiş oldukları toplam 4 605 taşınmazın 476'sı arsa/arazi olarak edinilmiştir. Bu kişilerin edindikleri taşınmazın yüzölçümü 1 069 864 m² dir.

Ülke uyrukları açısından ilk beş sıra şu şekilde oluşmaktadır. Almanya uyruklu yabancı gerçek kişiler ilk sıradadır. Onu İngiltere, Avustralya, Yunanistan ve Hollanda uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5 16. 2006 (Ocak) – 2006 (Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	476	100	1 069 864	100
Almanya	232	48,73	549 297	51,34
İngiltere	105	22,05	58 304	5,44
Avustralya	40	8,40	288 939	27,00
Yunanistan	30	6,30	6 753	0,63
Hollanda	22	4,62	22 925	2,14
Diğer	47	9,87	143 646	13,42

Meskenli arsa/arazi olarak taşınmaz edinimi

5444 sayılı yasa yürürlüğe girdikten sonra yaklaşık altı aylık sürede 4 605 taşınmazın 183'ü Meskenli arsa/arazi olarak edinilmiştir. Edinilen taşınmazın yüzölçümü ise 169 097 m² dir.

Meskenli arazi olarak yabancılar tarafından edinilen taşınmazın ilk sıradaki beş ülke uyruğuna göre dağılımı yapıldığında İngiltere uyrukluların ilk sırada yer aldığı görülür. Onu Almanya, Yunanistan, Hollanda ve İtalya uyruklular izlemektedir.

Çizelge 5.17. 2006 (Ocak) – 2006 (Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce meskenli arsa/arazi olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Meskenli Arsa/Arazi Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	183	100	169 097	100
İngiltere	66	36,06	101 240	59,87
Almanya	48	26,22	33 744	19,95
Yunanistan	20	10,92	1 887	1,11
Hollanda	10	5,46	2 135	1,26
İtalya	5	2,73	2 152	1,27
Diğer	34	18,57	27 939	16,52

Bağımsız bölüm olarak taşınmaz edinimi

Yeni yasayla birlikte gerçek kişilerce edinilen toplam 4 605 taşınmazın 3 946'sı bağımsız bölüm olarak edinilmiştir. Bu kişilerin edindikleri taşınmaz malın yüzölçümü ise 561 781 m² dir.

Çizelge 5.18. 2006 (Ocak) – 2006 (Temmuz) döneminde yabancı gerçek kişilerce bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmazlar

Uyruk	Bağımsız Bölüm Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	3 946	100	561 781	100
İngiltere	1 705	43,20	297 004	52,86
Almanya	526	13,32	56 349	10,03
İrlanda	524	13,27	60 125	10,70
Hollanda	325	8,23	49 122	8,74
Norveç	291	7,37	34 772	6,19
Diğer	575	14,57	64 409	11,46

İlgili tarihler arasında bağımsız bölüm olarak taşınmaz mal edinen gerçek kişilerin uyruksal durumuna bakılırsa, ilk sırada İngiltere uyrukluların yer aldığını görülmektedir. Onu Almanya, İrlanda , Hollanda ve Norveç uyruklular izlemektedir.

5.6. 5444 Sayılı Yasanın Yürürlük Sonraki Döneminde Yabancı Gerçek Kişiler Tarafından Edinilen Taşınmaz Malların, Yasanın Yürürlüğe Girdiği Tarihteki Durumla Nitelik Açısından Karşılaştırılması

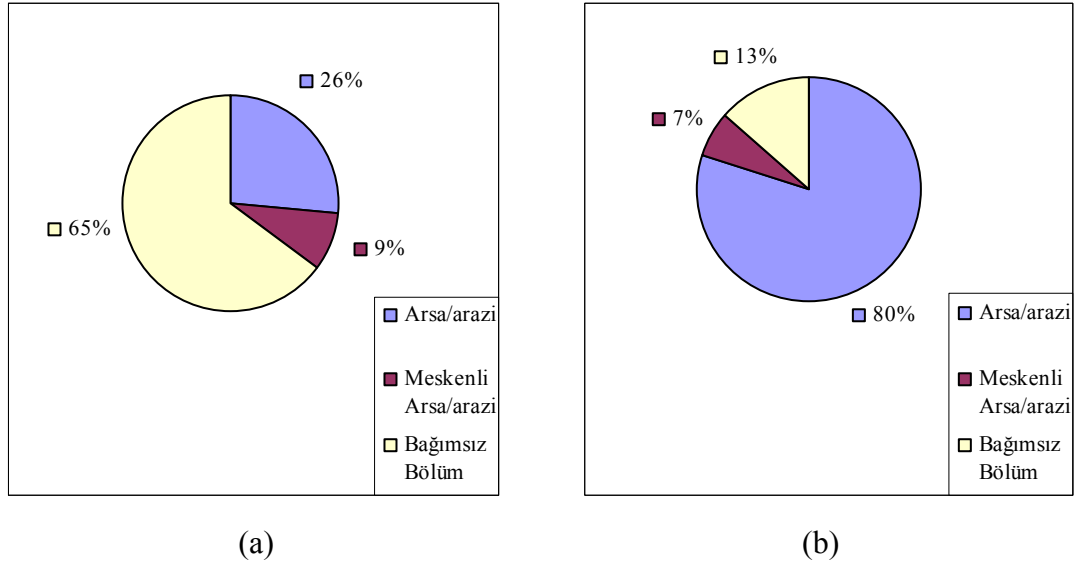
5444 sayılı yasa 07.01.2006 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

1934 ile Temmuz 2006 döneminde Edinilen toplam taşınmazın nitelik açısından oransal durumuna bakılırsa (Suriye uyruklular hariç tutulmuştur);

Çizelge 5.19. 1934 – 2006 (Temmuz) döneminde edinilen toplam taşınmazın arsa/arazi, meskenli arsa/arazi, bağımsız bölüm olarak miktarı

Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü(m ²)	%
Toplam	52 354	100	29 569 001	100
Arsa/Arazi	13 753	26,26	23 634 093	79,92
Meskenli Arsa/Arazi	4 709	8,99	2 016 039	6,81
Bağımsız Bölüm	33 892	64,73	3 918 869	13,25

Nisan 2005 tarihinde arsa arazi olarak edinilen taşınmaz miktarı oransal olarak %84 iken Temmuz 2006 itibarıyla genel içerisinde %79,92'ye gerilemiştir. Buna karşılık bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmazlar oransal olarak %9,94'ten %13,25'e yükselmiş, aynı şekilde meskenli arsa arazi edinim miktarı da oransal olarak bir miktar artmıştır(%5,64'ten %6,81'e yükselmiştir). Buradan 4916 sayılı yasanın arsa/arazi alımına etkisinin 5444 sayılı yasadan fazla olduğu çünkü bu vasıflı yerlerinin edinimini kolaylaştırıcı hükümler taşıdığı sonucu çıkarılacaktır.



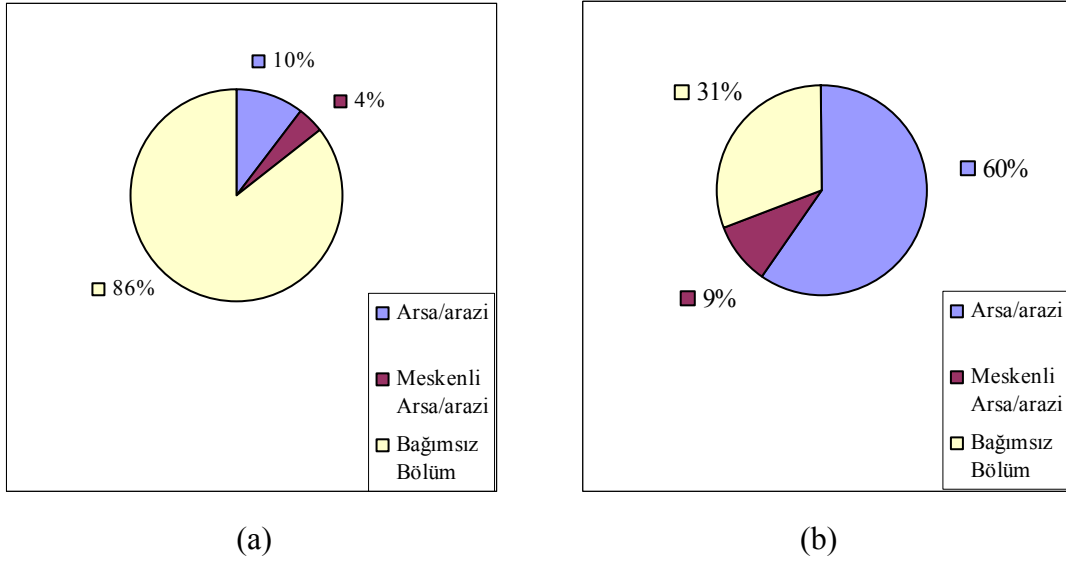
Şekil 5.3. 1934 – 2006 (Temmuz) Döneminde yabancı gerçek kişilerce edinilen toplam taşınmaz malın sayı ve miktar(m²) olarak nitelik durumu a) Taşınmaz Sayısı, b) Taşınmaz Yüzölçümü

07.01.2006 tarihi ile 24.07.2006 tarihleri arasında edinilen toplam taşınmazın nitelik açısından oransal durumuna bakılırsa;

Çizelge 5.20. 2006 (Ocak) – 2006 (Temmuz) döneminde edinilen toplam taşınmazın arsa/arazi, meskenli arsa/arazi, bağımsız bölüm olarak miktarı

Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü(m ²)	%
Toplam	4 605	100	1 800 742	100
Arsa/Arazi	476	10,33	1 069 864	59,41
Meskenli Arsa/Arazi	183	3,97	169 097	9,39
Bağımsız Bölüm	3 946	85,68	561 781	31,19

5444 sayılı yasanın yürürlüğe girmesini takiben yabancı gerçek kişilerin konut talebinin arttığı, edinilen taşınmaz mal miktarının bağımsız bölüm olarak kullanılma oranının artmasıyla açıklanabilir.



Şekil 5.4. 2006 (Ocak) – 2006 (Temmuz) Döneminde yabancı gerçek kişilerce edinilen toplam taşınmaz malın sayı ve miktar(m²) olarak nitelik durumu a) Taşınmaz Sayısı, b) Taşınmaz Yüzölçümü

4916 sayılı yasa yürürlükte kaldığı dönemde (yaklaşık iki yıl) arsa/arazi olarak edinilen taşınmaz mal miktarı 2 505'tir. 5444 sayılı yasanın yürürlüğe girmesini izleyen 7 aylık süre içinde bu rakam 476'da kalmıştır. Aynı şekilde bağımsız bölüm olarak edinilen taşınmaz mal sayısı 4916 sayılı yasa yürürlükteyken 9 855, 5444 sayılı yasanın yürürlüğe girmesini izleyen 7 aylık sürede bu amaçla 3 946 taşınmaz mal edinilmiştir. Buradan, 5444 sayılı yasadan faydalanan yabancıların daha çok bağımsız bölüm olarak kullanım amaçlı taşınmaz mal edindiği gözlemlenmektedir. Yine yabancılar tarafından edinilen taşınmaz malın yüzölçümü, oransal olarak 4916 sayılı yasa ile 5444 sayılı yasayla karşılaştırıldığında; 5444 sayılı yasadan faydalanarak taşınmaz mal edinenlerin 4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı döneme oranla bağımsız bölüm olarak edindikleri taşınmaz malın miktarı(m²) oransal olarak diğer amaçlar için(arsa/arazi, meskenli arsa/arazi) taşınmaz mal ediniminden fazladır. Oysa 4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı dönemde arsa/arazi olarak edinilen taşınmaz mal(%73,32) miktarı 5444 sayılı yasayla karşılaştırıldığında (%59,41) oransal olarak fazlalığıyla dikkat çekmektedir. Bu farkın 4916 sayılı yasanın arsa/arazi alımını kolaylaştırıcı niteliğinden kaynaklandığı sonucuna varılmıştır.

5.7. Yabancı Tüzel Kişilerce Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Edinilen Taşınmaz Malların Miktar ve Nitelik Analizi

Tapu Kanunu'nun 35.maddesinde 3.7.2003 tarihinde 4916 sayılı yasayla değişiklik yapılana kadar yabancı tüzel kişilerin kural olarak Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinmesi mümkün değildi. 4916 sayılı yasa ile yasal sınırlara uymak ve karşılıklı olmak kaydıyla yabancı ticaret şirketlerine sınırlarımız dahilinde taşınmaz mal edinme imkanı tanınmıştır. Bu kanun 4.3.2005 gün ve E:2003/79,K:2005/14 sayılı Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

İptal kararı üzerine 29.12.2005 gün ve 5444 sayılı yasayla yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35.maddesi ticaret şirketleri açısından 4916 sayılı yasa ile getirilen sınırlamaları kaldırmış, bunun yerine özel kanunlardaki sınırlamalara uygun olarak taşınmaz mal edinilebileceği belirtilmiştir. Bu durumda özel kanunlara gidilerek bunlara ilişkin verilerin irdelenip analiz edilmesi gerekmektedir.

Çalışmada yabancı tüzel kişilerce edinilen taşınmazlar, Yabancı Yatırımları Teşvik Kanunu ve Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında kurulan şirketlerce edinilen taşınmaz mallar ile cemaat vakıflarınca edinilen taşınmazlar(belirtilen guruplar yabancı statüsünde değerlendirilmediğinden) incelenmiştir. Dolayısıyla ismi geçen özel yasalar dışındaki özel yasaları gereği taşınmaz mal edinen şirketlerin edinmiş oldukları taşınmazlar çalışma kapsamı dışında tutulmuştur.

Yabancı tüzel kişiler kendi aralarında guruplara ayrılmıştı. Sınırlarımız dahilinde taşınmaz mal edinmesine müsaade edilen tüzel kişileri yukarıda açıklanmıştı. İstatistiki veriler burada ticaret şirketleri ile cemaat vakıflarına ilişkin olarak ele alınıp incelenecektir.

Yabancı ticaret şirketlerinin merkezi Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde olanlar Türk şirketi, merkezi yutdışında olan şirketler ise yabancı ticaret şirketi olarak vasıflandırılmıştı. Türk şirketi vasıflı şirketlerin taşınmaz mal edinmesine ilişkin kurallara 18.1.1954 tarihli 2644 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu'nun 35.

maddesi ile bu yasa'yı yürürlükten kaldıran 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununda rastlanmaktadır. Özellikle Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu, yabancı yatırımların Türkiye de kuracakları veya katılacakları tüzel kişiliğe sahip şirketlerin Türk vatandaşlarının taşınmaz mal edinimine açık yerlerden de taşınmaz edinebilme imkanı getirdiğinden, ayrıca bu bölgelerde sınırlı aynı hak edinme imkanı sağladığından özellik arz etmektedir. Tapu Kanunu'nun 35.maddesiyle getirilen yeni düzenlemeyle yabancı tüzel kişilerden yabancı ticaret şirketi dışındakilerin Türkiye de taşınmaz mal edinmeyeceği belirtilerek yabancı dernek ve vakıfların taşınmaz mal edinmeyeceği kurala bağlanmıştır.

5.7.1. Yabancı ülkelerde kurulan şirketlere ait taşınmazlar

Çalışma, yabancı şirketlere ait olan taşınmazlara ilişkin 31.12.2003 – 31.12.2004 dönemlerinde edinilmiş taşınmazları kapsamaktadır. Veriler Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu'nun 2006 tarihli raporundan alınmış olup raporda belirtildiği üzere Tapu Kadastro kayıtları yukarıda belirtilen dönemi kapsamaktadır. Veri aralığı kısa da olsa bu dönemde gerçekleştirilen taşınmaz mal edinimi oluşturulması beklenen politikalar, hukuki düzenlemeler ve yabancı tüzel kişilerin mekâna ilgisinin saptanması açısından önemli ipuçları sunmaktadır. Anılan dönemde beş farklı ülke uyruklu ticaret şirketi taşınmaz mal edinmiştir. Edinilen taşınmazın toplam yüzölçümü 69 165 m² dir. Bu taşınmaz miktarının %75'i işyeri, %19'u arazi amaçlı edinilmiş taşınmazlardan oluşmaktadır.

Çizelge 5.21. 31.12.2003 – 31.12.2004 tarihlerinde yabancı şirketlerce edinilen taşınmazlar

Kökene	Taşınmaz Sayısı	Nitelik	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	5		69.165	100,0
Lüksemburg	1	İşyeri	52.000	75,2
Surinam	1	Arazi	13.406	19,4
Belçika	1	Bağ ve bahçe	3.000	4,3

Çizelge 5.21. (Devam) 31.12.2003 – 31.12.2004 tarihlerinde yabancı şirketlerce edinilen taşınmazlar

İngiltere	1	Konut	421	0,6
Belçika	1	Konut	338	0,5

Dikkat çeken bir nokta yabancı şirketlerin merkezlerinin bulunduğu ülkelerden Surinam, karşılıklı olmayan ülkeler grubunda yer almasına rağmen taşınmaz mal edinmiştir. Kamu idaresinin hassasiyeti sözkonusu durumlarda önem arz etmektedir.

5.7.1. 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Yasasına göre kurulan şirketlere ait taşınmazlar

Yasa kapsamında kurulmuş 70 yabancı sermayeli şirket mevcuttur. Yasaya göre kurulan şirketlerde hakim sermayedar yabancı ortak farklı ülkenin uyuğunda bulunmakla birlikte bu şirketlere ilişkin sağlıklı bilgiler ticaret sicilinde olsun tapu kayıtlarında olsun açık olmadığından kesin rakamlarla tespiti mümkün olmamaktadır. Yasa Doğrudan yabancı yatırımlar Kanunuyla yürürlükten kaldırılmıştır(DDYK md 5).

Yasa kapsamında 18.1.1954 – 31.12.2004 tarihleri arasında 292 taşınmaz mal edinilmiş ve edinilen butaşınmaz malların toplam yüz ölçümü ise 1 399 837 m² olarak kayıtlara geçmiştir. Bu oranın %25 i arazi (1 120 724 m²), %9,7 si Bağ-Bahçe (136 459 m²), %7 si arsa (99 758 m²), %2,4 ü işyeri (33 188m²), %0,7 si konuttur [CDDK, 2006].

Edinilen taşınmaz malın % 43'ü (126) Marmara Bölgesinde, %36,9'u (108) Ege Bölgesinde, %13'ü (39) Akdeniz Bölgesinde, %4'ü (12) Güneydoğu Anadolu Bölgesinde, %1'i (5) Karadeniz Bölgesinde, %0,7'si (2) İç Anadolu Bölgesinde bulunmaktadır.

Çizelge 5.22. 6224 sayılı yasaya göre kurulan şirketlerce edinilen taşınmazların niteliği

Nitelik	Şirket Sayısı	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	70	292	100	1 399 837	100
Arazi	18	73	25,00	1 120 724	80,06
Bağ-bah.	2	15	5,14	136 459	9,75
Arsa	25	113	38,70	99 758	7,13
İşyeri	25	69	23,63	33 188	2,37
Konut	14	22	7,53	9 708	0,69

6224 sayılı yasa kapsamında kurulan şirketlerin arsa ve arazi olarak edindikleri taşınmazlar, edinilen toplam taşınmaz miktarının %87' sini oluşturmaktadır. Yüzölçüm olarak yalnızca edinilen toplam arazi miktarının %2'si işyeri vasıflı arazi olarak görülmektedir. Şirkelerin bu şekilde arsa ve arazi niteliğindeki taşınmazlara yönelmesi ekonomik güçlerinden kaynaklandığı gibi şirketler hakkındaki taşınmaz edinimlerinden doğan tereddütleri doğrular niteliktedir.

Çizelge 5.23. 6224 sayılı yasaya göre kurulan şirketlerin coğrafi bölgelere göre edindikleri taşınmazlar

Bölge Adı	Şirket Sayısı	%	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Genel Toplam	70	100	292	100	1 399 837	100
Ege	11	15,71	108	36,99	781 324	55,82
Marmara	42	60,00	126	43,15	280 062	20,01
Akdeniz	10	14,29	39	13,36	179 674	12,84
Güneydoğu Anadolu	2	2,86	12	4,11	136 472	9,75
Karadeniz	3	4,29	5	1,71	16 471	1,18
İç Anadolu	2	2,86	2	0,86	5 834	0,42

6224 sayılı yasadaki faydalanarak edinilen taşınmaz büyük bir kısmı (%60) Marmara Bölgesinde bulunmaktadır. Ancak Ege Bölgesinde ki şirket sayısı genel toplamın %15'ini oluşturmasına rağmen bu şirketlerin edindikleri taşınmazların yüzölçümü genel toplamın %56'sını oluşturmaktadır.

Yüzölçümü büyüklüğüne göre yapılan sıralamada hakim ortağı Hollanda uyruklularının 942 901 m² (%67) ile ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Onu İngiltere uyruklular 133 489 m² ile, Almanya uyruklular 62 132 m² ile, İtalya uyruklular 30 313 m² ile, İsviçre uyruklular 18 459 m² ile, Kuveyt uyruklular 16 255 m² ile, Avusturya uyruklular 12 064 m² ile ve Birleşik Arap Emirlikleri 10 709m² ile izlemektedir.

Çizelge 5.24. 18.1.1954 tarihinden 31.12.2004 tarihine kadar 6224 sayılı yasaya göre kurulan şirketlere(uyruğa göre) ait taşınmazlar

Uyruk	Şirket Sayısı	%	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Genel Toplam	70	100	292	100	1.399.837	100
Hollanda	5	7,14	89	30,48	942.901	67,36
İngiltere	6	8,57	13	4,45	133,489	9,54
Almanya	8	11,43	54	18,49	62.132	4,44
İtalya	3	4,29	3	1,03	30.313	2,17
İsviçre	1	1,43	1	0,34	18.459	1,32
Kuveyt	2	2,86	3	1,03	16.255	1,16
Avusturya	1	1,43	1	0,34	12.064	0,86
B.Arap E.	2	2,86	3	1,03	10.768	0,77
Tayland	2	2,86	3	1,03	10.709	0,77
ABD	3	4,29	11	3,77	9.152	0,65
Diğer	37	52,86	111	38,01	153.595	10,97

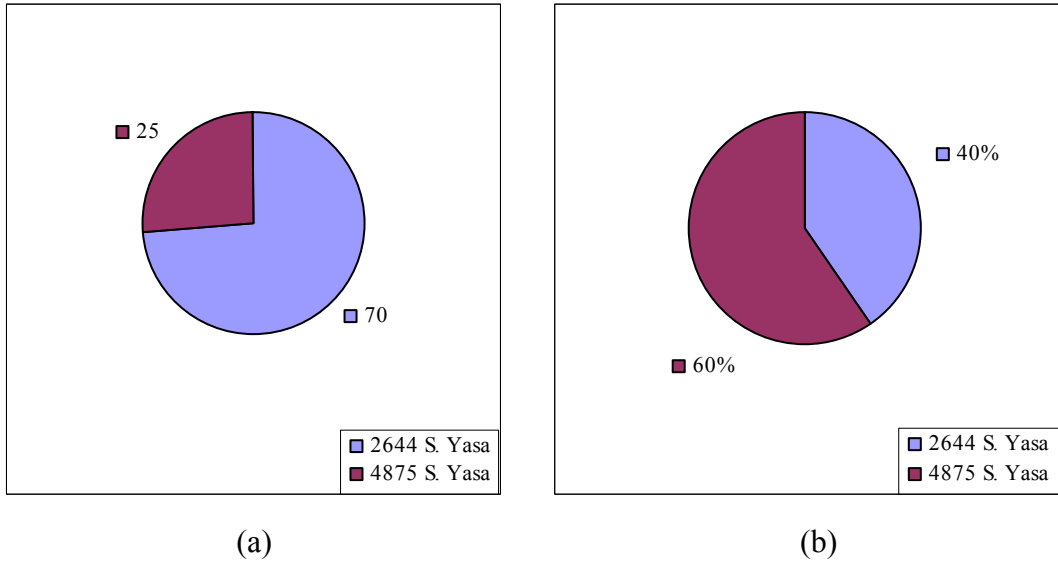
6224 sayılı yasa kapsamında taşınmaz edinen şirketler incelendiğinde bunların uyrukluk durumunun farklılaştığı ve fazlalaştığı görülmektedir. Çizelgede Hollanda uyrukluların şirket sayısının beş olmasına rağmen edindikleri taşınmaz miktarının genel toplamın %30'unu oluşturduğu, bunlarca edinilen taşınmaz mal miktarınınsa yüzölçüm olarak toplam yüzölçümünün %67'sine isabet ettiği dikkat çekmektedir.

5.7.2. 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamındaki şirketlere ait taşınmazlar

Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun amacı, doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesi ve yabancı yatırımcıların haklarının korunmasıdır. Yasanın amaç maddesinde, yabancı yatırımlar için uygulanan izin ve onay sisteminin yerine bilgilendirme sistemine geçildiğini belirtmektedir. Yasanın üçüncü maddesinde yabancı yatırımcıların Türkiyede kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinme noktasında serbest olduklarını düzenlemiştir. Bu şirketler tebaya temsil esasından başka hiçbir şarta tabi olmadan taşınmaz mal edinebileceklerdir. Yasanın bu hükümlerinin Anayasa Mahkemesinin 1985 ve 1986 tarihli kararlarıyla uyumlu olup olmadıkları üzerinde durulabilir. Mahkeme o yıllarda konuyu sadece gerçek kişiler açısından ele almıştır. Bu şekilde Türkiye'de kurulan bu şirketler Ticaret Kanununa göre Türk şirketleridir. Ancak bu şirketlerin tüm ortaklarının yabancı bir adi şirket olması hali veya merkezi yutdışında bulunan bir şube olması hallerinde şube merkezin tabiyetinde olacağından merkezin bulunduğu yerle karşılıklılık yoksa bu halin varlığı Anayasaya aykırılık sonucunu doğuracaktır [Çelikel, 2004].

Bu yasaya göre verilecek istatistiksel bilgiler de sağlıklı sonuçlar vermekten uzaktır. Yasa kapsamında kurulan birçok şirket, bu özelliklerini belirtmeden taşınmaz mal edinebildiklerinden tapu kayıtlarına yansımamakta, buda sağlıklı sonuçların ortaya konulmasını imkansızlaştırmaktadır.

4875 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 17.06.2003 tarihi ile 31.12.2004 tarihleri arasında 25 yabancı sermayeli şirket tarafından edinilmiş toplam 2 078 106 m² yüzölçümünde 223 taşınmaz bulunmaktadır.



Şekil 5.5. 2644 sayılı yasa ile 4875 sayılı yasa kapsamında edinilen taşınmazların sayısı ve yüzölçümüyle karşılaştırılması a) Taşınmaz Sayısı, b) Taşınmaz Yüzölçümü

4875 sayılı yasadan faydalanan şirketler sayısı olarak ele alınan tarih itibariyle 6224 sayılı yasaya göre az gözükse de (6224 sayılı yasadan faydalanan şirket sayısı 70, 4875 sayılı yasadan faydalanan şirket sayısı 25) edindikleri taşınmazın miktar açısından yüzölçümü 6224 sayılı yasaya göre oldukça fazladır. Şöyle ki, 6224 sayılı yasa 1954 yılından yürürlükten kaldırıldığı döneme kadar 70 şirket tarafından 292 taşınmaz edinmişken, 4875 sayılı yasayla yaklaşık bir buçuk yıl içinde 25 şirket tarafından 223 taşınmaz mal edinilmiştir. Yine 6224 sayılı yasa kapsamında edinilen taşınmaz mal miktarı 1 399 837 m² iken, 4875 sayılı yasa kapsamında edinilen taşınmaz mal miktarı 2 078 106 m²'dir. Belirtmek gerekirken 4875 sayılı yasa, bu yasa kapsamında şirket kurulmasını kolaylaştırmıştır.

Taşınmazların yüzölçümü açısından 1 687 274 m² ile (%81) İç Anadolu Bölgesi ilk sırada yer almaktadır. Onu 340 112 m² ile (%16) Ege Bölgesi, 32 221 m² ile (%1,6) Marmara Bölgesi, 18 499 m² ile (%1) Akdeniz Bölgesi izlemektedir. 223 taşınmazın

168'i (% 75) Ege Bölgesinde, 29'u İç Anadolu Bölgesinde(%13), 19' u Marmara Bölgesinde(%8), 7'si de Akdeniz Bölgesinde(%23) bulunmaktadır.

Çizelge 5.25. 17.06.2003 tarihinden 31.12.2004 tarihine kadar 4875 sayılı yasaya göre kurulan şirketlerin coğrafi bölgelere göre edindikleri taşınmazlar

Bölge Adı	Şirket Sayısı	%	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Genel Toplam	25	100	223	100	2 078 106	100
İç Anadolu	2	8,0	29	13,0	1 687 274	81,2
Ege	3	12,0	168	75,3	340 112	16,4
Marmara	15	60,0	19	8,5	32 221	1,6
Akdeniz	5	20,0	7	3,1	18 499	0,9

Şirketlerce edinilen 223 taşınmazın niteliğine bakılırsa, 169'unun arsa olarak kullanıldığı, 36'sının arazi olduğu, 13'ünün konut, 4'ünün bağ bahçe ve birisinin işyeri olarak kullanıldığı görülmektedir.

Çizelge 5.26. 17.06.2003 tarihinden 31.12.2004 tarihine kadar 4875 sayılı yasaya göre kurulan şirketlere ait taşınmazlar (niteliğine göre)

Nitelik	Şirket Sayısı	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	25	223	100	2 078 106	100
Arazi	7	36	16,14	1 734 100	83,45
Arsa	6	169	75,78	234 988	11,31
Bağ- Bahçe	2	4	1,79	107 370	5,17
Konut	9	13	5,83	1 432	0,07
İşyeri	1	1	0,45	216	0,01

Yasa çerçevesinde edinilen taşınmazları ülke uyrukları açısından (hakim ortağı) ele alınırsa, Ürdün uyrukluların hakim ortak olduğu iki şirketin toplam taşınmazın 31

ine 1 693 314 m² (%13,9) sahip olmakla ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Onları Güney Kore 145 000 m², İngiltere 88 136 m², ABD 10 677 m², Belçika 10 041 m², B.Arap Emirlikleri 5 420 m², Malta 2 918 m² ile izlemektedir.

5.8. Cemaat Vakıflarına Ait Taşınmazlar

Gayrimüslimlerin Osmanlı İmparatorluğu döneminde kurmuş oldukları vakıfların mülkiyet hakları Lozan Antlaşması'nın 3. maddesiyle koruma altına alınmıştır. Bu vakıflar cemaat vakıfları olarak varlıklarını sürdürmektedirler (bkz. Bölüm 2.3.3, 4.3).

Vakıflar Genel Müdürlüğü kayıtlarına göre 161 cemaat vakfı ülkemizde mevcuttur. Bu vakıfların 74 tanesi Rum, 52'si Ermeni, 18'i Musevi, 9'u Süryani, 2'si Bulgar, 1'i Gürcü, 1'i Melami, ve 1'i de bağımsız Türk ortadoks vakfidir (24.1.20003 gün ve 25003 sayılı RG.).

Cemaat vakıflarına ait taşınmaz bilgileri sağlıklı değildir. Çünkü bunlara ait taşınmazların yaklaşık dörtte birinin yüzölçümü kayıtları bilinmektedir. Bu cemaatlere ait 2 103 taşınmazdan 676 sinin yüzölçüm bilgisi kayıtlarda mevcuttur. Bu nedenle belirtilecek araştırma sonuçları kesin bilgiler vermekten uzak olmasının yanında taşınmazların bir kısmına ait verileri içermektedir.

Devlet Denetleme Kurumu'nun 31.12.2004 tarihli raporuna göre 142 vakıf tarafından edinilen toplam 1 427 taşınmaz bulunmaktadır. Bu taşınmazların alan olarak değeri 2 584 763 m² dir.

1 427 taşınmazın 446'sı konut(149 849 m²), 374'ü işyeri (41 459 m²), 232'si arsa(240 252 m²), 152'si ibadet yeri (319 910 m²), 68'i arazi (505 m²), 61'i bağ-bahçe (793 565 m²), 59'u eğitim tesisi (278 706 m²), 27'si mezarlık (1 401 m²), 8 tanesi de diğer nevi amaçlar için kullanılan taşınmazlardır.

1427 taşınmazın 650 tanesi (%45,6) Rum vakıflarına, 510 tanesi (%35,7) Ermeni vakıflarına, 122 tanesi (%8,5) Süryani vakıflarına, 113 tanesi (%7) Musevi vakıflarına, 32 tanesi (%2) diğer cemaat vakıflarına ait bulunmaktadır [CDDK, 2006].

Çizelge 5.27. Cemaat vakıf sayısı ve taşınmazın vakıflara dağılımı

Cemaat Adı	Vakıf Sayısı	%	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçüm (m ²)	%
Toplam	142	100	1.427	100	2.584.763	100
Rum	65	45,8	650	45,6	1.249.160	48,3
Süryani	6	4,2	122	8,5	779.147	30,1
Ermeni	49	34,5	510	35,7	352.771	13,6
Musevi	16	11,3	113	7,9	18.280	6,9
Diğer	6	4,2	32	2,2	25.405	1,0

Çizelge 5.28. Yabancı vakıflarca edinilmiş taşınmazların niteliğine, taşınmaz sayısına ve yüzölçümüne göre dağılımı

Nitelik	Vakıf Sayısı	%	Taşınmaz Sayısı	%	Yüzölçümü (m ²)	%
Toplam	142	100	1 427	100	2 584 763	100
Bağ	6	4,23	61	4,27	793 565	30,70
Arazi	4	2,82	68	4,77	505 453	19,56
İbadet	53	37,32	152	10,65	319 910	12,38
Eğitim	19	13,38	59	4,13	278 706	10,78
Mezarlık	22	15,49	27	1,89	253 895	9,82
Arsa	15	10,56	232	16,26	240 525	9,31
Konut	19	13,38	446	31,25	149 849	5,80
İşyeri	4	2,82	374	26,21	41 459	1,60

5.9. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesinin Mekansal Boyutuyla Değerlendirilmesi

Yabancı gerçek kişilerin Tapu ve Kadastro kadastro kayıtları tetkikinden görüleceği üzere çıkarılan yasalarla edinmiş oldukları taşınmaz mal miktarında önemli oranda artışlar olmuştur.

4916 yasanın yürürlüğe girdiği dönem (Temmuz 2003) ile iptal edildiği Nisan 2005 dönemi arasında 13 031 taşınmaz 15 482 yabancı tarafından edinilmiştir. Yani belirtilen Nisan 2005 tarihi itibarıyla edinilen 49 567 taşınmazın 13 031'i(yaklaşık dörtte biri) 4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı dönemde yabancı gerçek kişilere satılmıştır. Yine aynı tarihler arasında 52 818 olarak belirlenen yabancı 15 482'si(yaklaşık üçte biri) bu tarihler arasında mülk sahibi olmuştur. Görüldüğü üzere, 4916 sayılı yasanın yürürlükte kaldığı yaklaşık iki yıllık dönemde o tarihe kadar edinilen taşınmazın yaklaşık dörtte biri oranında taşınmaz mal yabancılara satılmıştır. Yasadan en fazla yararlanan üç ülke ise İngiltere, Almanya ve İrlanda uyruklulardır.

4916 sayılı yasanın Anayasa Mahkemesince iptal edilmesini takiben 7.1.2006 tarihinde 5444 sayılı yasa çıkarılmış ve Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 07.07.2006 tarihli kayıtlarına göre Türkiye de toplam 56 953 taşınmaz 61 803 yabancı tarafından edinilmiştir. Ülke uyruğu baz alındığında Almanya, Yunanistan ve İngiltere uyruklular ilk üç sırayı oluşturmaktadır. 7.1.2006 tarihli 5444 sayılı yasanın yayımı tarihinden 24.7.2006 tarihleri arasında 4 605 taşınmaz 6 053 yabancı tarafından satın alınmıştır. Taşınmazı edinen yabancıların uyruksal durumu bakımından İngiltere, Almanya ve İrlanda uyruklular ilk üç sırada yer almaktadır. Altı ay gibi bir zaman diliminde önceki tarihlerle mukayese edildiğinde önemli sayılabilecek miktarda taşınmaz mal yabancılar tarafından edinilmiş görülmektedir. Görüldüğü üzere çıkarılan yasalardan faydalanarak taşınmaz edinen yabancıların büyük çoğunluğu Avrupa ülkeleri uyruklu yabancılarıdır.

Yabancı tüzel kişilerin kural olarak taşınmaz edinme hakkı bulunmamasıyla birlikte özel yasalarla kendilerine tanınan haklar kapsamında sahip oldukları taşınmazlara ilişkin sağlıklı veriler yoktur. Ancak Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında edinilen taşınmazların tetkikinden görüleceği üzere (bkz. Bölüm 5.7.2) son dönemlerde çıkarılan yasalar tüzel kişilerinde bu kanunlar kapsamında alınan taşınmaz mal alımını önemli orana artırmıştır.

Yabancıların ülkemiz toprakları dahilinde taşınmaz mal edinmelerine salt manada iyelik (mülkiyet) sorunu gibi bakılamayacağından 1980 li yıllardan sonra izlenen ekonomik ve siyasi politikalar sonucu tarihsel süreç içerisinde çıkarılmış olan yasalarla buna imkan sağlanmışsa da, yasaların Anayasaya uygunluğunu denetleyen Anayasa Mahkemesince bu yasalar belirli gerekçelerle iptal edilmiştir (bkz. Bölüm 3.2.3). Mahkeme kararlarında yabancıların taşınmaz mal edinmesi hususunun salt bir mülkiyet sorunu olmadığı bu nedenle etraflıca ele alındıktan sonra yapılacak düzenlemelerin kamu yararına uygun olması gerektiği vurgulanmıştır.

Anayasa Mahkemesi Köy Kanunundan da bahsederek Köy Kanunu'nun sınırlama getiren maddesinin devlette milli birlik ve beraberliğin korunması amacıyla bilhassa sosyal ve kültürel açıdan gelişmemiş, devlet denetiminin istenilen etkinlikte görülmediği yörelerin yabancı unsurlara açık tutulmasının doğuracağı endişeler dile getirilmiştir.

Anayasa Mahkemesi iptal kararında, stratejik alanların, tarım alanlarının istisnaya tabi tutulmamasını da Anayasaya aykırı bulmuştur. Belli ölçekte bir yatırım veya faaliyet alanı bakımından taşınmaz mal ediniminin gerekçesini yabancı ticaret şirketleri açısından kamu yararına uygunluk şartı olarak aramıştır. Bu durum olmadan kamu yararından bahsedilemeyeceği belirtilerek ticaret şirketleri açısından kamu yararının ne zaman gerçekleşeceği vurgulanmıştır.

Yabancılar çoğunlukla tarım ve turizm alanlarına ilgi göstermektedirler. Bunun bir sonucu olarak konut ve villa satışları artmakta, otel pansiyon gibi turizm altyapısı, yüksek gelir elde etmek için konutlara dönüştürülmektedir. Yabancılar

emekliliklerini geçirmenin yanı sıra yatırım amaçlı da taşınmaz edinmektedirler. Ayrıca kayıtdışı turizm etkinliklerinde bulunmaları nedeniyle yerel halkın turizm gelirlerinin azalmasına da sebep olmaktadır. Bu nedenle becerili turizm işgücü yerini konut bakımı ve temizlik gibi ikincil işlere devretmektedir. Bu gelişmeler yerel halkı mülksüzleştirmekte yetenekli turizm işgücü yitirilmekte ve Türk nüfusu turizm bölgelerini terk etmekle karşı karşıya kalmaktadır. Kıyı bölgelerinde konuta olan talep fiyatları artırmakla kalmayıp vatandaşların buralarda mülk edinimini imkansız hale getirmektedir [Köktürk, 2006].

Yabancılara taşınmaz mal satışının ekonomide getireceği değişim ve iyileşmesinde uzun vadede sonuçlarının beklenen gibi olmayacağı ileri sürülmektedir. Hazineye gelir getirilmesi gerekçesiyle taşınmaz mal satışı yoluna gidilmesi, bunlara gelir getirici kaynak olarak bakılmasının yanlışlığı, bazı yazarlarca vurgulanmıştır [Geray, 2006]. Ayrıca uzun dönemde yabancılara taşınmaz mal satışının yurt dışında el değiştirmeye başlaması veya kiraya verilmesi süreci ülke ekonomisine beklenenin aksine fayda vermeyeceği yorumlarını doğurmaktadır [Köktürk, 2006]. Yine yatırım amacıyla taşınmaz mal edinen yabancıların elde ettiği geliri yurtdışına çıkarması olasılığının varlığı da ekonomik açıdan başka bir risk niteliğindedir.

Anayasası'nın sosyal ve ekonomik haklar bölümünü düzenleyen üçüncü bölümünün kamu yararı alt başlığında ve 44. maddede düzenlenen toprak mülkiyeti bir anlamda devletin üstleneceği görevler belirtilmektedir. Maddede devletin, toprakların verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, topraksız veya yeter toprağı olmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alacağı belirtilmiştir.

Kamu yararı çok işlevli bir kavram olarak ele alınmaktadır. Kamusal işlerin hukuka uygunluğunu ölçmede kullanılmaktadır. Devletin doğrulamasını yapmak için kullanılmaktadır. Çok işlevli olması nedeniyle esnek bir yapıya sahip olup her zaman kullanım alanı bulabilmektedir. Yasama organının her yasayı kamu yararına uygun yaptığı farzedilir [Akıllıoğlu, 1991]. Ancak bunun doğruluğunun tespiti için denetim mekanizması ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda yargı organları devreye

girmektedir. Şöyleki Anayasa Mahkemesinde yasama organınca çıkarılan birçok yasa hakkında verilen kararlarda kamu yararı kavramı kullanılmaktadır [Bilgen, 1999]. Kamu yararı kavramı toplum yararına çokça mukayese edilmektedir. Genel olarak kamu için yararlı olan toplum içinde yararlıdır ve mukayese özel yarar ile kamu yararı arasında yapılmalıdır. Öğretide toplum yararının kamu yararından daha geniş bir anlam ifade ettiği Anayasada iki kavram ayrımının vurgulandığı ifade edilmektedir [Azrak, 2002]. Yabancıların taşınmaz mal edinmesi kamu yararı ve toplum yararı birlikte ele alınarak değerlendirilmelidir.

1980'li yıllardan sonraki yasal düzenlemeler ile 2000'li yıllarda daha yoğun olarak yaşanan yabancıların taşınmaz mal edinmesi, bugün özellikle kimi kıyı illerinin toplumsal, ekonomik ve mekansal yapısını yeniden biçimlendiren önemli etmenlerden biri haline gelmiştir [Geray, 2006].

Yabancıların taşınmaz mal edinmesinin kırsal alanlarda doğurduğu yaşanan ve yaşanabilecek sonuçlara bakılırsa; tarıma dayalı ekonomik faaliyetlerin hızla yok edilmekte olduğu, tarımsal üretimde çöküş yaşandığı, buna bağlı olarak yoksulluk ve işsizliliğin arttığı söylenebilecektir.

Ülke ekonomisi açısından yabancıların taşınmaz mal edinmesinin en büyük olumsuz etkisi tarım sektöründe yaşanan küçülmedir. Tarım sektöründe uygulanan devlet politikasının bir sonucu olarak çiftçinin üretmeden destek alması toprakla bağıni zayıflatmakta yüksek bir fiyat önerisi karşısında toprağını kolayca elden çıkarabilmektedir [Balbay, 2004]. Yabancıların eline geçen tarım toprakları bir süre sonra çiftçinin ücretli olarak çalışacağı bir işletme haline gelecek ya da tarım potansiyeli olan bu alanlar yapılaşmaya açılarak tarım arazileri kullanım amacı dışına çıkarılacaktır. Belirtilen iki halde de ülke çıkarları zarar görmektedir [Aras Erdoğan ve ark., 2004]. Bu durumda kamu yararına uygun olduğundan bahsetmek mümkün değildir. Yine düzenlemelerle ülkeye özgü bitkilerin bulunduğu değerli tarım topraklarının imara açılması, yabancıların taşınmaz mal edinmesiyle birlikte zorlanmakta, böylece imara açık olmayan bazı sahaların yapılaşması sağlanmaktadır [Geray, 2006.]. Bu şekilde birçok tarım ve kültür bitkilerinin

bulunduğu alanlar ile özel koruma alanları yapılaşmaya maruz kalmaktadır [Aras Erdoğan ve ark. , 2004].

Yabancıların taşınmaz mal edinmesi mekansal açıdan kentsel alanlarda da önemli sonuçlar doğurmaktadır. Kentsel alanlarda yabancılara konut satımı, konut talebini artırarak kentlerin yayılması, yoğunluklarının artması gibi istenmedik, kaçak yapılaşmalara neden olmaktadır [Geray, 2006]. Bu şekilde meydana gelen bir talep artışı konut sektöründeki spekülâtif hareketliliği artırmakta bu da konutsuz vatandaşların alım gücünü olumsuz yönde etkileyerek sosyal ve ekonomik refahı zayıflatmaktadır. Ayrıca bu hal uzun vadede yöre halkının emlak piyasasında yer bulamamasını da beraberinde getirmektedir. Konut sektöründeki bu şekilde bir hareketliliğin belirli yörelerde ve bölgelerde yoğunlaşması beraberinde çarpık kentleşme sorununu da gündeme getirecektir. Yabancı yerleşik nüfusun kıyı yerleşmelerinde dikkate değer boyutlara erişmesi ile kentsel oluşumlarda etkili aktörlerden biri haline gelmeleri sözkonusu olmaktadır.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye sınırları içerisinde taşınmaz mal edinmelerinin hukuki boyutu ve edinmiş oldukları taşınmazların zaman içerisinde çıkarılan yasalara göre nasıl değişiklik gösterdiği, edinilen taşınmazların nicelik ve nitelikleri ve mekâna yansımalarının sonuçları üzerinde durulmuştur.

Ulus devletlerin büyük şirketler ve sermaye karşısında zayıflaması, her türlü malın ve hizmetin sınırsız dolaşımı demek olan ve ekonomik liberalizmin eş anlamlısı olarak sunulan küreselleşmenin, Birleşmiş Milletler, Avrupa Birliği, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı(OECD), IMF, Dünya Bankası gibi uluslararası kuruluşlara dayalı olarak bütün dünyayı etkisi altına aldığı bir dönemdeyiz. Küreselleşmenin artması beraberinde insan hareketliliğini ve haberleşmenin olağanüstü bir hızla ve yaygınlaşmasını doğurmuş, ülke uyruklarının farklı ülkelerde taşınmaz mal edinme güdüsünü de artırmıştır. Yabancı sermayenin küresel işbölümü çerçevesinde yatırım yaptığı az gelişmiş ülkelere olan ilgisi de yabancılara taşınmaz mal satışına kuşkuyla yaklaşmaya sebep olmaktadır. Mülkiyet hakkı günümüz milletlerinde genel kabul görmekle birlikte mülkiyet hakkının herkese eşit düzeyde tanınıp tanınmaması devletlere göre farklılık arz etmektedir. Hiçbir devlet uyruğuna sahip olmayan vatansızlar ile mülteci statüsüne sahip olanlar dışında devletler yaptıkları yasal düzenlemelerde mütekebbiliyet (karşılıklılık) esasını aramaktadırlar. Çalışmada görüldüğü gibi yabancı gerçek kişilere insan hakları alanında kural olarak uyruklarla eşit şekilde mülkiyet hakkının tanınması yönünde bir eğilim vardır. Diğer ülkelerde yabancılara taşınmaz mal satışı konusu özellikle tarımsal arazilere ilişkin olarak ele alınmakta, Avrupa ülkelerinin getirdiği kısıtlamalar konusunun stratejik önemine dikkat çekilmektedir [Anayasa Mah. 14.3.2005 gün ve E:2003/70,K:2005/14 sayılı kararı]. Anayasa Mahkemesi'nin 9.10.1986 gün ve E:1996/18,K:1986/24 sayılı kararında da belirtildiği üzere yabancılara klasik insan hak ve özgürlüklerinden vatandaşlar gibi yararlandırılması günümüzde genellikle kabul edilmiş bir ilke niteliğinde ise de, yerine göre kamunun çok yönlü çıkarları açısından çeşitli düşüncelerle vatandaşlar bakımından sınırlandırılabilen söz konusu hakların, yabancılara yönünden de sınırlandırılması demokratik esaslara aykırı

görülmemektedir. Şöyle ki İnsan Hakları Evrensel Beyannameinde yabancıyı ülkesinde barındıran devlete bu imkân açıkça tanınmış bulunmaktadır. Devletin asli maddi unsurunu oluşturan ülkede, yabancıların arazi ve emlak edinmesinin ortaya çıkardığı siyasi, iktisadi, sosyal, hukuki ve mali çok önemli ve karmaşık sorunlar nedeniyle yabancılar hukukunda çeşitli sistemler gelişmiş ve devletler kendi milli çıkarlarına uygun gördükleri esas ve yöntemleri benimsemişlerdir. Yabancıya, ülkesinde mülk edinme hakkını hiç tanımayan devletler olduğu gibi, söz konusu hakkı vatandaşa aynı statüde tanıyan (tebaya temsil), kanuni ya da akdi mütekabiliyet (sözleşmeye dayalı) esasını koşulsuz benimseyen veya önceden izin alma, yabancıların alacağı arazinin önceden miktar ve yerinin devletçe belirlenmesi, ülkede yerleşme veya vatandaşlığa kabulün mümkün olması türünden koşullara bağlamış olan devletler de vardır. Örneğin Rusya Federasyonu, yabancılar sınır ve tarım arazilerinde mülk edinme hakkını vermemektedir. İspanya, tarım alanında sadece Avrupa Birliği ülke vatandaşlarına bu imkânı verirken, Danimarka taşınmaz edinilmesini ülkede beş yıl ikamet şartına bağlamıştır. Yunanistan’da yabancılar sınırda, sınıra yakın bölgelerde ve adalarda taşınmaz mal edinmemekte taşınmaz mal edinen bir yabancı taşınmazını satabilmesine karşılık bundan elde ettiği geliri ülke dışına çıkaramamaktadır. Yine İsviçre ve İsveç’te yabancılar tarım arazisi edinmemektedir [E. Korutürk, 2006].

Osmanlı İmparatorluğu döneminde 1868 (7 sefer 1284) tarihli Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanuna kadar yabancıların taşınmaz mal edinmesi mümkün değildi. Yabancılar Osmanlı ülkesinde bu tarihe kadar İslam Fıkhı esaslarına göre de taşınmaz mal edinmemişlerdir. Fıkhî esaslara göre yabancı darül harb (gayri müslim olup Osmanlı sınırları dışında yaşayanlar) sayılırdı ve taşınmaz edinmesi mümkün değildi. Devlet içerisinde sürekli yaşayan gayrimüslimler de zımmi olarak adlandırılır ve “cizye” denilen vergiyi mal ve canlarının korunması karşılığında verirlerdi. Harbi ancak İslam toprağına izinle girerdi. Bu halde müstemen olarak isimlendirilir ama yine taşınmaz mal edinemezdi. 1284 tarihli yasayla yabancı gerçek kişilere Hicaz hariç imparatorluğun her bölgesinde taşınmaz mal edinme imkânı tanınmıştır. Bu hak yasayla gerçek kişilere tanınmış, ancak tüzel kişilerden bahsedilmemiştir.

Kurtuluş savaşını takiben imzalanan Lozan antlaşması ile tam manada mütakabiliyet esası getirilmiş ve uluslararası ilişkilerde eşitlik ilkesi benimsenmiştir. 2644 sayılı 1934 tarihli Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile kanuni sınırlamalara uymak ve karşılıklı olmak kaydıyla yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinip bunları tasarruf edebilecekleri benimsenmiş, ancak yasa tüzel kişiler hakkında hüküm kurmamıştır. Tapu Kanununun belirtilen bu maddesi ile sınırlama içerikli diğer kanun olarak görülen Köy Kanunu'nun 87. maddesine, 1980'li yıllarda eklemeler yapılmak istenmiş buna ilişkin olarak 21.6.1984 tarihinde çıkarılan 3029 sayılı yasa Anayasa Mahkemesi'nin E:1984/14,K:1985/7 sayılı kararıyla iptal edilmiş, yine bu yasaya benzer nitelikte 22.4.1986 tarihinde 3278 sayılı yasa çıkarılmış bu yasa da Anayasa Mahkemesi'nin 9.10.1986 gün ve E:1986/18,K:1986/24 sayılı kararıyla iptal edilmiştir (bkz. Bölüm 3.2.3). 3029 sayılı yasada Tapu Kanununun 35. maddesi ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin karşılıklılık ilkesi de kaldırılarak Bakanlar Kurulunun izniyle her yerde taşınmaz edinebileceği belirtilmişken, yasanın iptalinden sonra çıkarılan 3278 sayılı yasada da bazı ülkeler sayılmak suretiyle bu ülkeler için karşılıklılık şartının aranmayacağı belirtilmiştir ancak düzenlemeler Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmiştir.

Konunun yeniden gündeme gelmesi, 2003 tarihli 4916 sayılı kanunla olmuştur. 19 Temmuz 2003 gün ve 4916 sayılı "Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un" 19. maddesiyle 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi değiştirilip yeniden düzenlenerek yabancı gerçek ve tüzelkişilere köyler de dâhil olmak üzere ülkemizde toprak edinme hakkı tanınmıştır. Düzenleme ile 1924 yılında kabul edilen 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi ve Tapu Kanunu'nun 36. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni düzenlemeye göre, "karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uymak kaydıyla yabancı gerçek kişilerle beraber, tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerine de taşınmaz mal edinme hakkı tanınmış, ayrıca yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz mal edinmesinde karşılıklılık koşulu kaldırılmış, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülke vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilip bedele çevrilmesi

hükmü getirilmiştir.” Buradaki önemli değişiklik, daha önceden köylerde yabancıların tarım arazisi edinmeleri yasaklanmış iken, yeni düzenlemeyle yabancı gerçek ve tüzel kişilere köylerde tarım toprağı edinmeleri hakkının tanınmış olmasıdır.

Anayasa Mahkemesi, 14.3.2005 günü, 2003/70 esas ve 2005/14 sayılı kararıyla bu düzenlemeleri iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi’nin bu kararının bazı bölümleri daha sonra çıkarılan 5554 sayılı yasanın yorumlanması açısından önem taşır. Mahkeme yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinme haklarının tarihsel gelişimini ele almış, Türkiye Cumhuriyeti döneminde Lozan Barış Antlaşmasıyla, 1868 (7 Sefer 1284) tarihli Kanunun kabul ettiği tebaaya temsil sistemi yerine tam bir ahdi mütekabiliyet sistemi getirilmek suretiyle, yabancıların ülkede mülk edinme imkânı kısmen sınırlandırıldığını belirtmiş, Lozan antlaşmasıyla akdi mütekabiliyet sistemini kabul eden Türkiye Cumhuriyetinin bu antlaşmadan yedi ay kadar sonra çıkardığı Köy Kanununda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köyde gayrimenkul edinmelerini yasakladığını, böyle bir yasağın yeni kurulan Devlette milli birlik ve beraberliğin korunması amacıyla ve özellikle sosyal ve kültürel açıdan gelişmemiş ve Devlet denetiminin istenilen etkinlikte görülemeyeceği yörelerin yabancı unsurlara açık tutulmasının yaratabileceği bir takım sakıncalardan duyulan endişe nedeniyle getirildiğinden kuşku olmayacağını, bugün de söz konusu amaç ve nedenlerin önem ve değerini kaybettiğinin söylenemeyeceğini kararında açıklamıştır. Ayrıca Türk hukuk öğretisinde, (Anayasa Mahkemesi’nin E.1984/14, K.1985/7 sayı ve 13.06.1985 tarihli kararının gerekçesinde belirttiği gibi) ilke olarak yabancı şirketlerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmeyecekleri konusunda görüş birliği oluştuğunu, genel hukuk öğretisinde de, yabancı kamu hukuku tüzel kişilerinin, özellikle devletlerin, bir başka devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmelerine imkân tanınmasının uygun görülmediğini; bir devletin başka bir devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmesinin o devletin siyasi bütünlüğü ilkesine aykırı düşeceği ve siyasi anlaşmazlıklara yol açacağına dikkat çekilerek bazı istisnalar dışında bu konuda mütekabiliyet esasının dahi geçerli sayılmayacağı belirtilmiştir.

Kararda da belirtildiği gibi sınırlamaların nedeni, ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesinin salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemeyeceği gerçeğidir. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız asli - maddi unsuru, egemenlik ve bağımsızlık simgesidir. Ülke, devlet otoritesinin geçerli olacağı alanı belli eder. Devlet, sahip olduğu üstün kudretine dayanmak suretiyle, ülkede yerleşik olan ve devletin diğer asli maddi unsurunu oluşturan insan topluluğunun güvenliğini ve yararını kollamak ve gözetmek durumundadır. Bu asli görevi nedeniyle ülke üzerinde egemenliğe dayalı üstün bir hakka sahiptir. Toprak ile alakalı konuda, insan haklarına saygılı, ölçülü, adil bir sınırlama, devlet için bir nefsi müdafaa tedbiri niteliğindedir. Ülkenin belli bölgelerinde toprak alacak yabancıların o bölgelerde çoğunluk sağlayarak etkinlik kazanmaları, bu yöndeki gelişmelerle yabancılar tarafından mülk edinilen ülke topraklarının ülkeden kopma noktasına gelmesi, akıldan çıkarılmaması gereken ve yakın tarihte örnekleri bulunan durumlardır.

Ayrıca Avrupa Birliği ülkelerinin çoğunda yabancıların tarım arazilerinde taşınmaz mal edinmesine imkân verilmezken; Köy Kanunundaki değişikliklerle ülke topraklarının tümünün yabancıların mülk edinmesine açık tutulması karşılıklılık koşulunun sadece sözde kaldığını ve içinin boşaltılmış olduğunu göstermektedir. Bu şekilde bir yaklaşım karşılıklılık ilkesine aykırı olduğu gibi, ülkenin bölünmez bütünlüğünü de tehlikeye atabilir. Çünkü bu şekilde ülke toprakları, yabancılar tarafından kolayca satın alma yoluyla ele geçirilebilir (İsrail'in kurulması örneğinde olduğu gibi).

Anayasa Mahkemesinin 2003 tarihli kararında da belirtildiği gibi milletimize ve ülkemize bir katkı, örneğin belli ölçekte bir yatırım veya faaliyet alanı bakımından taşınmaz mal edinilmesinin gerekliliği gibi koşullar söz konusu olmadan yabancı ticaret şirketlerinin ülkede taşınmaz mal edinmesine imkân tanınmanın, kamu yararı ile de ilgisinden bahsedilemeyecektir. Bu bağlamda kamu yararı olmaksızın, stratejik alanlar, tarım alanları gibi kısımlar dışta tutulmadan ve mülk edinme hakkının sınırlarında denklik aranmadan ülke topraklarının yabancı gerçek kişilerle yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz mal edinmesine, sözde kalmaya mahkûm bir

karşılıklılık koşulu çerçevesinde açılmasının ülkenin bölünmez bütünlüğü ilkesiyle bağdaşması da beklenemez.

Anayasa Mahkemesince 4916 sayılı yasa iptal edildikten sonra 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı yasa çıkarılarak Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yeniden düzenleme yapılmıştır. Kanun maddesi içeriği Anayasa Mahkemesi kararları ile birlikte incelendiğinde önemli eksiklikler taşıdığı görülmektedir. Yasanın iptali için Anayasa Mahkemesine başvurulmuştur.

Verilen iptal kararlarına rağmen ısrarla eksik yapılan düzenlemeler, yasalar iptal edilene kadar hukuken geçerliliklerini koruduklarından ve yabancılar hukukunda kazanılmış haklara saygı ilkesinin varlığı söz konusu olduğundan, bu ara dönemlerde yabancılar tarafından edinilen taşınmazlara ilişkin haklar hukuken korunmaktadır. 5444 sayılı yasa yabancı tüzel kişiler açısından genel sınırlama kuralına uymuş ve özel kanunlara atıf yaparak tüzel kişilerin özel kanunlarda öngörüldüğü şekilde taşınmaz mal edinebileceklerini belirtmiştir. Yasa karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durumun esas alınacağını belirtmesine rağmen bu ilkenin kişilere toprak mülkiyetinin tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında yabancı devletin kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların Türkiye cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınmasının esas olacağı belirtilerek çelişkiye düşülmüştür. Bu durum Anayasa Mahkemesinin aradığı anlamda ve Anayasanın öngördüğü ülkelerarası eşitlik prensibine ve dolayısıyla kamu yararına aykırıdır. Yasa 4916 sayılı önceki yasaya göre detaya inmiş, yabancıların il bazında ve ülke genelinde edinebilecekleri taşınmaz mal miktarına ilişkin sınırlamalar getirmiştir. İl bazında edinilecek miktarın 2,5 hektarı geçemeyeceği belirtilmiş ancak bunun ilin yüz ölçümünün binde beşine kadar artırılması Bakanlar Kurulunun yetkisine bırakılmıştır. Bu sınırlama, yalnızca gerçek kişiler için getirilmiş tüzel kişiler açısından sınır konulmamıştır. Ayrıca yasayla getirilen uygulama ve mevzi planın yapılmış olması kıstası özellikle belediye kurulmasındaki ikibin nüfus sınırındaki bütün belediyelerin imar planının bulunması ve buna ek olarak mevzii plan olanağı, yabancıların taşınmaz mal edinimindeki mekansal sınırları ortadan kaldıracaktır. Yasanın dikkat çeken bir diğer hükmü, yabancı gerçek ve tüzel kişiliğe sahip ticaret

şirketlerinin sulama, enerji, tarım, maden, sit, dini ve kültürel özellikler nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanlar belirlemeye Bakanlar Kurulu'nun yetkili kılınmış olunmasıdır. Anayasa Mahkemesinin gerek 1986 günlü gerekse 2003 günlü kararlarında belirtildiği üzere bu şekilde bir yetki devri yasama yetkisinin Bakanlar Kuruluna devri niteliği taşımaktadır. Mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının yasa ile belirleneceği kuralına aykırılık teşkil eder. Yasa bütün olarak incelendiğinde Anayasa Mahkemesi'nin önceki iptal kararlarındaki gerekçelere benzer hükümler taşıdığı görülmektedir.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin yanında Avrupa Birliği uyum yasaları çerçevesinde Vakıflar Kanununda yapılan değişiklikle cemaat vakıflarının herhangi bir yerden izin almaksızın taşınmaz mal edinmesine imkân tanınmıştır. Ancak yasanın buna imkân veren 12. maddesi, diğer bazı maddeleriyle birlikte Cumhurbaşkanlığınca veto edilmiştir. Veto gerekçesinde Yargıtay Genel Kurulu'nun 8.5.1974 gün ve K:1974/505 sayılı kararından da bahsedilerek varlıkları Lozan Antlaşmasıyla belirlenmiş cemaat vakıflarının mülhak vakıflar arasından çıkarılıp yeni vakıflara benzer türde değerlendirilmesine, bu vakıfların amaç ve etkinlikleri doğrultusunda giderek gelişmelerine ve etkinliklerinin artırılmasına olanak tanınacağı vurgulanmıştır [www.çankaya.gov.tr, 2006].

Öneriler

Yabancıların taşınmaz mal edinmesiyle ilgili mevzuat çeşitli yasalara serpiştirilmiş durumdadır. Karmaşanın ve uygulamada ortaya çıkan çelişkilerin giderilmesi açısından bunların bir yasa altında birleştirilmesi kamu yararı, uygulayıcılar ve hak sahipleri açısından önemli görülmektedir.

Yapılan düzenlemeler ile Anayasa Mahkemesinin iptal kararları arasındaki dönemde yabancıların taşınmaz mal satın alımında artışlar dikkat çekicidir. Anayasa Mahkemesi kararları geriye yürümeyeceğinden ve bu dönemde alınan taşınmazlar

hukuken korunduğundan yasal düzenlemeler yapılırken azami dikkat gösterilmelidir.

Ülkemizde taşınmaz mal edinen ülkeler içerisinde (Suriye uyruklular dışarıda tutulduğunda) ilk sırada Avrupa ülkeleri bulunmaktadır. Özellikle İngiltere, Almanya, Yunanistan ve Fransa uyruklular son dönemde çıkarılan yasalarla yüksek oranda taşınmaz mal edinmişlerdir. Hukuki düzenlemeler yapılırken karşılıklılığın tam olarak uygulanıp uygulanmadığı bu ülkeler temel alınarak değerlendirilmeli (örneğin Avrupa ülkelerinin birçoğu tarım alanlarında yabancılara taşınmaz mal edinme imkânı vermemektedir), düzenlemelerin buna göre yapılması sağlanmalıdır.

Anayasa Mahkemesi gerekçeleri dikkate alınarak yapılan yasalarda ayrıntılı düzenlemelere gidilmişse de yapılan son düzenlemede de mahkemenin önceki iptal kararlarını çağrıştırır hükümler görülmektedir. Yapılması gereken, mahkeme kararında belirtilen gerekçelerin daha dikkatli bir incelemesi ve buna göre yasaların hazırlanmasıdır.

Cemaat Vakıflarının taşınmaz mal edinmesine belirli amaçlarla 4471 sayılı yasa ile serbesti getirilmiş ancak izin şartına bağlanmıştır. Yasanın iptali için Anayasa Mahkemesine dava açılmış mahkemenin 27.12.2002 günlü E:2002/146,K:2002/201 sayılı kararı ile bunların ancak yasanın belirtilen amaçlarla taşınmaz mal edinmesi Anayasaya aykırılık görülmemiştir. Ancak 5555 sayılı Vakıflar Kanunu ile bunların diğer vakıflar gibi taşınmaz mal edinebileceği belirtildiğinden Cumhurbaşkanlığı'nın bu konudaki veto gerekçeleri de dikkate alınarak yasanın ilgili maddelerinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

Yabancı tüzel kişilerin (ticaret şirketlerinin) taşınmaz mal edinmesi özel yasalarla düzenlenmiştir. Yabancı sermayeli şirket ifadesi çoğu zaman yabancı şirketlerle karıştırılmaktadır. Yabancı sermayeli şirketler Türk Ticaret Kanununa göre Türkiye de kurulup ticaret siciline kaydedilirler. Bunların sermayelerinin tamamı veya bir kısmı yabancı gerçek veya tüzel kişilere aittir. 05.06.2003 tarihli Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile bu şekilde kurulan şirketler yerli yatırımcılarla ortak

muameleye tabi tutulmuş Türk vatandaşlarının edinimine açık bölgelerde taşınmaz edinmelerine olanak tanınmıştır. Ancak bu statüleri nedeniyle kendileri belirtmedikçe bu statülerinin belirlenmesi şu an için mümkün değildir. Yapılacak düzenlemelerle bunları kayıt altına alacak sistemin kurulması gereklidir.

Karşılıklılık esası belirlenirken bu ilkenin uygulanacağı haller karşı ülke özellikleri ile ülkemizin kendine özgü özellikleri değerlendirmeye esas olmalıdır. Eşit bir uygulamanın her zaman kamu yararına uygun olmayabileceği göz ardı edilmemelidir.

Ülkemiz açısından hassas bölgeler özel öneme haizdir. Doğal, tarihi, kültürel ve sit alanları ve bunların geçiş alanlarına ilişkin özel düzenlemeler getirilmeli, kıyılarda, kültür, tarih ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda, tarımsal topraklarda ve sınırlarda taşınmaz satışı durdurulmalı ya da sınırlandırılmalıdır.

Türkiye'nin arazi varlığı kayıt altına alınmalıdır, yabancılara yapılan satışlar kamuoyunun bilgisine açık olmalıdır.

Yabancıların öngörülen sınırlar ve karşılıklılık ilkeleri uyarınca taşınmaz mal edinmesi temkinli yaklaşım kaydıyla normal karşılanmalı ancak bu hakkın sınırsız ve ölçsüz kullanılması önlenmelidir. Zaman içerisinde değişme ve gelişme yapılan hukuki düzenlemelere de yansıtacaktır. Ünlü bir sosyolog ve hukukçunun da dediği gibi insanlar arası ilişkileri düzenleyen hukuk “olan bir olması gereken” değil midir?

KAYNAKLAR

- Akdeniz, H., “İmar Planlarının Uygulamasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi”, *Teknik Yayınevi*, Ankara, 39,54 (2001).
- Akıllıoğlu, T., “Kamu Yararı Üzerine Düşünceler”, *Amme İdaresi Dergisi*, 24(2): 2,6 (1991).
- Altuğ, Y., “Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi”, *İÜHF Yayınları*, İstanbul, 8, 17, 18, 55, 61, 92, (1976).
- Anayasa Mahkemesi’nin 9.10.1986 Gün ve E:1986/18, K:1986/24 Sayılı Kararı
- Anayasa Mahkemesi’nin 13.6.1985 Gün ve E:1984/14, K:1985/7 Sayılı Kararı
- Anayasa Mahkemesi’nin 14.3.2005 Gün ve E:2003/70, K:2005/14 Sayılı Kararı
- Arkan, S., “Ticari İşletme Hukuku”, *Banka Ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Yayınları*, 4. Basım, Ankara, 33 (1998).
- Aybay, R., “Yabancılar Hukuku”, *İstanbul Bilgi Üniversitesi yayınları*, 1. Basım, İstanbul, 8,10, 17,18,19, 27, 41, 44, 63, 75, 78, 91, 94, 100, 158, 178, 186, 188, 191, 199 (2005)
- Azrak, Ü., “Kamu Yararı Kavramı ve Planlama”, *Ulusal Fiziki Planlama Semineri*, Ankara,1-3 (2002).
- Balbay, M., “Yabancıya Toprak Satışı ve Tarımdaki Küçülme”, *Cumhuriyet Gazetesi*, 8 (2004).
- Bilgen, P., “İdare Hukuku Dersleri”, *Filiz Kitapevi*, İstanbul, 239-242 (1999).
- Çelikel, A., Gelgel G., “Yabancılar Hukuku”, *Beta Yayıncılık*, 12. Basım, İstanbul, 18, 19, 20, 22, 30, 59,150, 159, 202, 212, 213, 222, 224 (2005).
- Çelikel, A., “Türk Yabancılar Hukukunun Genel İlkeleri”, *Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler Bilimsel Toplantısı*, İstanbul, 93-100 (1998).
- Çelikel, A., “Türk Hukukunda Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Mal Edinmesini Düzenleyen Esaslar”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi*, 5: 203-212(2004).
- Çelikel, A., “Gayrimüslim Cemaat Vakıflarının taşınmaz Mal Edinmesi ve 2004 tarihli Yargıtay Kararı”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8: 57-64 (2005/2).

Çamur Cihangir, K., “Belediyeler İçin İmar El Kitabı”, İmar İşlemleri, **Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü**, Ankara, 28-36, 91 (2002).

Çamur Cihangir, K., “Köy Yönetimi ve Mekânsal Planlama Köy Yapısının Sürdürülebilirliği”, **Amme İdaresi Dergisi**, 35(4): 83-101 (2002).

Cumhurbaşkanlığı, “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin ve Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinmeleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu”, **CDDK, 2006/1, Ankara**, 40-75 (2006).

Doğan, V., Odabaşı H., “Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku”, **Seçkin Yayınevi**, Ankara, 276, 277 (2004).

Ekşi, N., “Yabancıların Türkiye’de ki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları”, **Arıkan Basım Yayın Matbaacılık**, 9, 40, 47, 50, 51, 56, 62 (2006).

Erdoğan Aras, F., DüNDAR, Ö., Görür, N., Yüksel, Ü., “Türkiye’de Yabancı gerçek Kişilere Mülk Satışlarının Niceliksel, Niteliksel ve Mekânsal Boyutlarıyla Değerlendirilmesi”, **11. Ulusal Bölge Bilimi Bölge Planlama Kongresi**, Trabzon, 118-128 (2004).

Erdost, İ.M., Osmanlıdan Günümüze Yabancılar Toprak Satışı, **Memleket Siyaset Yönetim Dergisi**, 1(1): 58, 62 (2006).

Esmer, G., “Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili”, **Kazancı Hukuk Yayınları**, İstanbul, 62, 552, 635 (1998).

Geray, C., “Yabancıya Toprak Satışı Durdurulmalı”, **Kent Kooperatifçiliği Birliği Bülteni Türkkent Yayınları**, 177: 58-60 (2006).

Köktürk, E., “Türkiye’de Yabancılar Taşınmaz Mal Satışı”, **Hkm Jeodezi, Jeoinformasyon Ve Arazi Yönetimi Dergisi**, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 1 (94) : 27-35 (2006).

Levi, S., “Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri”, **Legal Yayıncılık**, İstanbul, 20, 21, 57, 59, 66, 63,113, 83, 106, 116, 132 (2006).

Nomer, E., “Vatandaşlık Hukuku”, **Filiz Kitapevi**, 11.Basım, İstanbul, 69, 105, 106 (1997).

Nomer, E., “Türk Vatandaşlık Hukukunun Genel İlkeleri”, **Vatandaşlık Ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler Bilimsel Toplantısı**, İstanbul, 67-79 (1998).

Öztan, B., “Medeni Hukukun Temel Kavramları”, **Turhan Kitapevi**, 9.Basım, Ankara, 295, 493, 567, 656,657, 707 (2002).

Sargın, F., “Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri Ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları”, *Yetkin Yayıncılık*, Ankara, 25- 45 (1997).

Sızan, N., *Yabancıların Türkiyede Gayrimenkule İlişkin Hakları, Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler Bilimsel Toplantısı*, İstanbul, 139-145 (1998).

Tekinalp, G. , “Türk Yabancılar Hukuku”, *Beta Yayıncılık*, 8.Basım, İstanbul, 6, 18, 20, 22, 59, 202, 150, 159, 213, 222, 224 (2003).

Ünal, M., “Şekli Eşya Hukuku”, *Dayınlarlı Yayınları*, 2.Basım, Ankara, 22, 24, 248, 249, 254 (1994).

Ünal, E., “İmar Planlama Uygulama”, *Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü*, Ankara, 23 (1989).

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 8.5.1974 Gün ve E:1971/820, K:1974/505 Sayılı Kararı

İnternet: Anayasa Mahkemesi “Anayasa Mahkemesinin tapu kanunda değişiklik yapan yasalar hakkındaki kararları”
<http://www.anayasa.gov.tr/general/kararbilgibank.asp> (29.11.2006)

İnternet: Cumhurbaşkanlığının “5555 sayılı yasanın veto gerekçesi”
http://www.cankaya.gov.tr/tr_flash/ACIKLAMALAR/29.11.2006-3623.html

İnternet: Dışişleri Bakanlığı “ karşılıklılık olan ve olmayan ülkeler”
<http://www.disissleri.gov.tr> (10.11.2006)

İnternet: Vakıflar Genel Müdürlüğü “Cemaat ve Esnafa Mahsus Vakıflar”
<http://www.vgm.gov.tr/vakiflarhk/cemaat.asp> (18.3.2007)

EKLER

EK - 1 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddesi

MADDE 35. Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak kaydıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.

MADDE 36. Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin 30 hektardan çoğuna ancak hükümetin izni ile sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükmün dışındadır.

Adı geçen çiftliklere ve arazinin 30 hektardan ziyadesine vesayet suretiyle veya mahsup mirasçı sıfatıyla, yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de hükümetin iznine tabi olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedele çevrilir.

EK - 2 2003 tarih ve 4916 Sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un ilgili maddeleri (R.G. 19.7.2003 Gün Ve 25173 Sayılı)

MADDE 19. 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

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

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tâbidir. Kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanunî miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir.

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

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

EK - 3 2005 tarih ve 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (R.G. 7.6.2006 gün ve 26046 sayılı)

Madde1- 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun Anayasa Mahkemesince iptal edilen 35 inci maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

EK - 3 (Devam) 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
(R.G. 7.6.2006 gün ve 26046 sayılı)

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 dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur.

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

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

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

Madde 2- 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir

Geçici Madde 2- Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Millî Savunma Bakanlığı tarafından en geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir

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

Madde 3- Bu Kanun 26.7.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer

Madde 4- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

EK - 4 Taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan ülkeler

1- Almanya	30-Guatemala	59-Mali
2- Amerika Birleşik Dev.	31-Guanoya	60-Malta
3- Andora	32-Güney Afrk.Cumh.	61-Mauritus
4- Arjantin	33-Haiti	62-Meksika
5- Avustralya	34-Hırvatistan	63-Monako
6- Avusturya	35-Hollanda	64-Moritanya
7- Bahamalar	36-Honduras	65-Mozambik
8- Bahreyn	37-İngiltere	66-Nijerya
9- Bangladeş	38-İrlanda	67-Nikaragua
10- Barbados	39-İspanya	68-Norveç
11- Belçika	40-İsrail	69-Orta Afrk.Cumh.
12-Benin	41-İsveç	70-Panama
13-Belize	42-İsviçre	71-Paraguay
14-Bolivya	43-İtalya	72-Peru
15-Bosna-Hersek	44-Jameika	73-Polonya
16-Botswana	45-Japonya	74-Portekiz
17-Brezilya	46-Kamerun	75-San Marino
18-Danimarka	47-Kanada	76-Senegal
19-Dominik Cumhuriyeti	48-KKTC	77-Sırbistan ve Karadağ
20-Ekvator	49-Kolombiya	78-Singapur
21-El Salvador	50-Kore(Güney)	79-Somali
22-Estonya	51-Kosta Rika	80-Sri Lanka
23-Fildişi Sahili	52-Letonya	81-Swaziland
24-Filipinler	53-Liechtenstein	82-Şili
25-Finlandiya	54-Litvanya	83-Tanzanya
26-Fransa	55-Lüksemburg	84-Uruguay
27-Gabon	56-Macaristan	85-Venezuela
28-Gana	57-Malawi	86-Yeni Zelanda
29-Grenada	58-Malezya	87-Yeşil Burun Adaları

EK - 5 Taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülkeler

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| 1-Afganistan | 18-Küba |
| 2-Birleşik Arap Emirlikleri | 19-Laos |
| 3-Burma | 20-Libya |
| 4-Cezayir | 21-Maldivler |
| 5-Çek Cumhuriyeti | 22-Moğolistan |
| 6-Endonezya | 23-Nepal |
| 7-Eritre | 24-Nijer |
| 8-Ermenistan | 25-Oman |
| 9-Etiyopya | 26-Papua Yeni Gine |
| 10-Fiji | 27-Slovakya |
| 11-Hindistan | 28-Sudan |
| 12-İrak | 29-Surinam |
| 13-İzlanda | 30-Suudi Arabistan |
| 14-Kamboçya | 31-Tayland |
| 15-Katar | 32-Tunus |
| 16-Kore(Kuzey) | 33-Vietnam |
| 17-Kuveyt | 34-Yemen |

EK - 6 Türkiye’de sadece bina mülkiyeti edinebilen ülke uyruklular

1-Azerbaycan	9-Kazakistan	17-Romanya
2-Bahreyn	10-Kenya	18-Rusya
3-Belarus	11-Kırgızistan	19-Slovenya
4-Çad	12-Makedonya	20-Tacikistan
5-Çin	13-Mısır	21-Türkmenistan
6-Fas	14-Moldova	22-Uganda
7-Gürcistan	15-Namibya	23-Ukrayna
8-İran	16-Özbekistan	24-Ürdün

EK - 7 İçişleri ve Dışışleri Bakanlıklarının izniyle ülkemizde taşınmaz mal edinebilen ülke uyruklular

1-Cibuti

3-Pakistan

5-Trinidad

2-Lübnan

4-Togo

6-Tobago

EK - 8 Yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin genel düzenlemelerin içerik ve tarihsel süreçteki değişimi

Yasalar (kronolojik sırasıyla)	Düzenlemelerin Genel İçerikleri
1856 Tarihli Islahat Fermanı	Yabancıların taşınmaz mal edinmesine izin verileceği vaadinde bulunulmuştur.
8 Haziran 1868 tarihli Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun	Yabancılar Hicaz hariç tüm Osmanlı toprağında taşınmaz mal edinebilecektir. Ancak Kapitülasyonların verdiği haklardan bu meyanda faydalanılamayacaktır. Doğuştan vatandaş olmasına rağmen vatandaşlığı terk edenler bu haktan faydalanamayacaktır. Haktan ekli protokole imza atan ülke vatandaşları faydalanabilecektir. Miras hakkında bahsedilmiyor. Tüzel kişilere böyle bir hak verilmediği kabul edilmektedir.
1923 tarihli Lozan Antlaşması (Ekli İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename)	Ahdi karşılıklı sistemini benimsenmiştir. Sözleşmeyi imzalayan devlet uyrukları karşılıklı olmak kaydıyla taşınmaz mal edinebileceklerdir. Sözleşme 7 yıl müddetli olup 1930 yılında Türkiye tarafından sözleşmeye dayalı olarak feshedilmiştir.
1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu (35 ve 36. maddeler)	Türk hukukunda sonradan da uygulanacak karşılıklı ve genel sınırlayıcı hükümlere uyulması kaydıyla yabancı gerçek kişilerce taşınmaz mal edinebileceği kuralı getirilmiştir. Köylerde taşınmaz mal edinilemeyeceği belirtilmiştir. Sınırlı aynı haklara ilişkin hüküm yoktur. Köy sınırlarında olmayan müstakil çiftlikler ile köy sınırları dışında kalan arazinin 30 hektardan fazla edinimini Bakanlar Kurulu yetkisine bırakmıştır.
1984 tarihli 3029 sayılı, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine eklemeler yapılması hakkında Kanun	Tapu Kanunu'nun 35 ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine eklemeler yapılmıştır. 35. maddeye eklenen fıkrayla mütakabiliyet şartının aranmayabileceği bazı ülkeleri tespit etmekte Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Köy Kanununun 87. maddesinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köy sınırlarında taşınmaz edinilemeyeceği belirtilmişken yasayla eklenen fıkrayla nerelerde maddedeki kısıtlamaların aranmayabileceği bazı ülkeleri tespit etmekte Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Anayasa Mahkemesince İptal edilmiştir.
22.4.1986 gün 3278 sayılı, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine ikişer fıkra eklenmesine dair Kanun	Yasayla Tapu Kanunu'nun 35 ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine eklemeler yapılmıştır. Milli menfaatler ve ekonomiye faydalı görülen hallerde belirtilen maddelerdeki kısıtlama ve karşılıklı aranmayabileceği bazı ülkeleri tespit etmekte Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Anayasa Mahkemesince İptal edilmiştir.

EK - 8 (Devam) Yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin genel düzenlemelerin içerik ve tarihsel süreçteki değişimi

Yasalar (kronolojik sırasıyla)	Düzenlemelerin Genel İçerikleri
2003 tarihli 4916 sayılı, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesini kaldıran ve 35. maddesini değiştiren, Köy Kanunu'nun 87. maddesini kaldıran yasa	Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yeniden düzenlenmiş, köylerde taşınmaz mal edinimini yasaklayan aynı yasanın 36.maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine taşınmaz mal edinme hakkı yasadaki şartlar dahilinde verilmiştir. Sınırlı ayni haklara ilgili düzenleme getirilmiş, bunlarda karşılıklılık şartı aranmayacağı belirtilmiştir. Köylerde taşınmaz edinimine olanak sağlanmıştır. Köy Kanunu'nun 87. maddesi kaldırılmıştır. 30 hektarın üzerinde taşınmaz mal edinimi Bakanlar Kurulu'nun iznine tabi tutulmuştur. Anayasa Mahkemesince İptal edilmiştir.
2005 tarihli 5444 sayılı 2644 sayılı yasanın 35. maddesini değiştirerek düzenleyen yasa	Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yeniden düzenlenmiş kanuna geçici 2. madde eklenmiştir. Gerçek kişiler için 1934 yılından beri uygulanan karşılıklılık ve yasal sınırlayıcı hükümlere uyulması kaydıyla taşınmaz edinilebileceği kuralı burada da aranır. Gerçek kişiler işyeri ve mesken olarak taşınmaz mal edinebilir. Uygulama imar planı ve mevzi imar planında bu amaç için ayrılan yerlerde gerçek kişiler taşınmaz mal edinebilirler. Gerçek kişi ülke genelinde 2,5 hektar (30 hektara kadar artırmaya BK yetkili), il bazında il yüz ölçümünün %0 5 ini geçmemek kaydıyla oran tespiti Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Ticaret şirketleri özel kanunları çerçevesinde taşınmaz mal edinebilirler. Böylelikle Ticaret şirketleri açısından 2644 sayılı yasanın ilk haline dönmüştür. Hassas alan ve stratejik yerler için kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından edinilemeyecek yerleri tespiti Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : KIRMACI, Kadir
 Uyruğu : T.C.
 Doğum tarihi ve yeri : 19.08.1979 Erzurum
 Medeni hali : Evli
 Telefon : 0 (312) 3787774
 Faks :
 e-mail : : aslan0625@hotmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tar.
Yüksek Lisans	Gazi Üniversitesi /Ş.B.P Bölümü	2007
Lisans	Ankara Üniversitesi Hukuk Fak.	2000
Lise	Erzurum Cumhuriyet Lisesi	1996

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2000–2001	Erzurum Barosu	Stajyer Avukat
2001–2002	Tapu ve Kad. Gen. Müd.	Denetmen Yard.
2002–2003	Maliye Bakanlığı	Devlet Malları Uzm. Yrd.
2003–2005	Adalet Bakanlığı	İdari Yargı Hâkim Adayı
2005–2007	Danıştay Başkanlığı	Danıştay Tetkik Hâkimi

Yabancı Dil

İngilizce

Hobiler

Futbol oynamak, Gezi(doğa), Kitap okumak.