

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN
SATIN ALMA YOLU İLE TÜRKİYE’DE
TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİ

SEZEN ÜÇÜNCÜ

2501090446

TEZ DANIŞMANI
YARD. DOÇ. DR. İNCİ ATAMAN FİGANMEŞE

İSTANBUL, 2016



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



YÜKSEK LİSANS
TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : SEZEN ÜÇÜNCÜ Numarası : 2501090446

Anabilim Dalı /
Anasanat Dalı / Programı : ÖZEL HUKUK Danışmanı : YRD.DOÇ.DR.İNCİ ATAMAN FİGANMEŞE

Tez Savunma Tarihi : 17.03.2016 Saati : 11:30

Tez Başlığı : YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN SATIN ALMA YOLU İLE TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ
MÜLKİYETİ EDİNİMİ

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış,
sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABULÜNE OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1-PROF.DR. N.GÜNSELİ ÖZTEKİN GELGEL		KABUL
2-DOÇ.DR.AYFER UYANIK ÇAVUŞOĞLU		KABUL
3-YRD.DOÇ.DR.İNCİ ATAMAN FİGANMEŞE		KABUL

YEDEK JÜRİ ÜYESİ	İMZA	KANAATİ (KABUL / RED / DÜZELTME)
1-DOÇ.DR.FARUK KEREM GİRAY		
2- DOÇ.DR.MUSTAFA ERKAN		

ÖZ

YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN SATIN ALMA YOLU İLE TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİ

SEZEN ÜÇÜNCÜ

Yabancı kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmeleri konusu, önemli görülen ve üzerinde tartışmaların sürdüğü bir mesele olmuştur. Yapılan incelemeye göre, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz mülkiyeti edinimi konusunda mevzuatımızda en kapsamlı düzenleme Tapu Kanunu’nda yer almaktadır. Ancak Tapu Kanunu’nun kabul edildiği tarihe kadar olan dönemde de, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimleri ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır. Konu ile ilgili bugün geçerli olan düzenleme ise, 2012 yılında kabul edilen 6302 sayılı Kanun değişikliği ile son halini almış durumdadır. Bu çalışmada, yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinmeleri konusu tarihi gelişimi ile birlikte değerlendirilerek, bugün geçerli olan düzenlemenin nasıl olduğu sorusuna cevap aranmaktadır. Bu doğrultuda 6302 sayılı Kanun değişikliği ile getirilen düzenlemenin üzerinde durulmuştur. Çalışmada, yabancı ile vatandaşın eşitliğini egemen kılan sistemlerin gelişmesine bağlı olarak, yabancı kişilerin taşınmaz edinimi konusunun bu anlayış ve insan hakları temelli olarak değerlendirilmesinin yerinde olacağı neticelerine ulaşılmaktadır.

Anahtar kelimeler: Yabancı uyruklu gerçek kişiler, taşınmaz mülkiyeti, satın alma, Tapu Kanunu, 6302 sayılı Kanun.

ABSTRACT

ACQUISITION OF REAL ESTATE BY FOREIGN LEGAL PERSONS VIA PURCHASING IN TURKEY

SEZEN UCUNCU

The issue of Real Estate Acquisition of Foreigners has been considered important and discussed. According to the research, the most comprehensive regulation about Acquisition of real estate by foreign legal persons is located in Land Register Law. On the other hand some regulations on acquisition of real estate by foreign had been done in the period until the date of acceptance of the Land Register Law. The relevant regulations that apply today with the amendment of Law No. 6302 has already finalized in 2012. In this study, acquisition of real estate by foreign legal persons via purchasing in Turkey is evaluated with the historical development by how the regulations that apply today seeks an answer to the question. In this direction, regulation changes introduced by Law No. 6302 are emphasized. In this study, depending on the development systems of equality of citizens with foreign which acquisition of real estate by foreign persons and human rights-based understanding of the subject of this evaluation will be in place as a result is achieved.

Key words: Foreign legal persons, acquisition of real estate, purchasing, Land Register Law, Law No. 6302.

ÖNSÖZ

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin kendi ülkelerinde taşınmaz satın almalarını önemli bir mesele olarak görev devletler, konuyu kendi hukuk sistemlerinde çeşitli sınırlamalara tâbi tutmuştur.

Hukukumuzda da, yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz edinmeleri çeşitli düzenlemelerle sınırlandırılmıştır. Yabancı kişilerin taşınmaz edinmeleri konusunda en kapsamlı düzenleme, 2644 sayılı Tapu Kanununda yer almaktadır. Ancak Kanunun konuyu düzenleyen maddeleri bugüne kadar çok sayıda değişikliğe uğramıştır. Bu konuda son değişiklik 3.5.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı “Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile gerçekleşmiştir. İşte bu Kanun değişikliği ile getirilen uygulamanın ortaya konulabilmesi amacıyla konu, yüksek lisans tezi olarak seçilmiştir.

Çalışmamızda 6302 sayılı Kanun değişikliğinden önceki ve sonraki dönemde yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz edinmelerine ilişkin hukuki düzenlemeler kapsamlı olarak ele alınmıştır. Böylece, yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinmeleri konusunda mevzuatımızda dağınık halde bulunan hükümler de bütünlük içinde sunulabilmektedir. Çalışma konumuzun sınırlı kapsamı nedeniyle, yabancı tüzel kişiler ve taşınmaz mülkiyetinin satın alma yolu dışında kazanım yolları ve sınırlı aynî hak edinmeleri konularına değinilmemiştir.

İşte bu çalışmanın ortaya çıkmasında, danışman Hocam Yard. Doç Dr. İnci Ataman Fıganmeşe’nin katkısı büyüktür. Tez danışmanlığımı üstlenerek, çalışmamı titiz bir şekilde inceleyip değerli görüşleriyle bana yol gösteren, çalışmamın olgunlaşmasına katkı sağlayan Hocam’a içten teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca tez çalışmalarım sırasında her aşamada benden hiçbir manevi desteğini esirgemeyen, her zaman yanımda olduklarını hissettiren sevgili aileme teşekkürü borç bilirim.

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	İİİ
ABSTRACT.....	İV
ÖNSÖZ.....	V
KISALTMALAR LİSTESİ.....	Xİİİ
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

TEMEL KAVRAMLAR VE KURALLAR

I. YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER.....	8
A. GENEL OLARAK.....	8
1. Vatansızlar.....	9
2. Mülteciler.....	11
3. Göçmenler.....	14
B. “YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİ” SAYILMAYAN AZINLIKLARIN DURUMU.....	15
II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ.....	16
A. MÜLKİYET HAKKININ BİR ÇEŞİDİ OLARAK TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ÖNEMİ VE YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER.....	16
B. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN SATIŞ YOLU İLE KAZANILMASI VE YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERE TAŞINMAZ SATIMI.....	19
1. Genel Olarak.....	19
2. Taşınmazların Satış Yolu ile Devredilmesinin Genel Esasları.....	20
3. Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Taşınmaz Satımı.....	21
C. TEMEL KURALLARDA YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ HAKKI.....	22
1. Genel Olarak.....	22

2. Anayasada Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mülkiyeti Hakkı.....	23
a. Genel Olarak.....	23
b. 1982 Anayasasına Göre Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Mülkiyet Haklarının Sınırlanması.....	24
(1) Kanunîlik.....	25
(2) Milletlerarası Hukuka Uygunluk.....	27
3. AİHS’de Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mülkiyeti Hakkı.....	28
a. Genel Olarak.....	28
b. AİHS’ye Göre Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Mülkiyet Hakkının Sınırlanması.....	31

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK HUKUKUNDA TAPU KANUNUNUN KABULÜNE KADAR YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ HAKKININ GELİŞİMİ

I. LOZAN ANTLAŞMASINDAN ÖNCEKİ DÖNEM.....	35
A. SAFER KANUNU YÜRÜRLÜĞE GİRENE KADAR GEÇEN DÖNEM.....	35
B. 1867 TARİHLİ SAFER KANUNU.....	40
II. LOZAN ANTLAŞMASININ KABULÜ VE TAPU KANUNU YÜRÜRLÜĞE GİREN KADAR GEÇEN DÖNEM.....	44
A. 24 TEMMUZ 1923 TARİHLİ LOZAN ANTLAŞMASI VE İKAMET VE SALÂHİYETİ ADLİYE HAKKINDA MUKAVELENAME.....	44
1. Genel Olarak.....	44

2. Lozan Antlaşmasına Bağlı İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavele Hükümleri.....	45
B. 3.3.1924 TARİHLİ VE 431 SAYILI HİLAFAFETİN İLGASINA VE HANEDANI OSMANİYENİN TÜRKİYE CUMHURİYETİ MEMALİKİ HARİCİNE ÇIKARILMASINA DAİR KANUN.....	47
C. 27.5.1927 TARİHLİ VE 1064 SAYILI LOZAN'DA AKTOLUNAN AFFI UMUMİ BEYANNAME VE PROTOKOLÜNDE MEVZUBAHİS YÜZ ELLİ KİŞİLİK LİSTEDE İSİMLERİ MUHARRER EŞHASIN TÜRKİYE TÂBİİYETİNDEN İSKATI HAKKINDA KANUN.....	49
D. 23.5.1928 TARİHLİ VE 1312 SAYILI TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNU.....	50

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU KANUNUNUN KABULÜNDEN 6302 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNİN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHE KADAR YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN SATIN ALMA YOLU İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİ

I. 3.7.2003 TARİHLİ VE 4916 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNE KADAR GEÇERLİ OLAN TAPU KANUNU DÜZENLEMESİ.....	53
A. GENEL OLARAK.....	53
B. KARŞILIKLILIK İLKESİ.....	54
1. Karşılıklılığın Türleri.....	56
a. Kanuni Karşılıklılık.....	56
b. Siyasi Karşılıklılık.....	57
c. Fiilî Karşılıklılık.....	57
2. Tapu Kanununun 35. Maddesinde Yer Alan Karşılıklılık Şartının Niteliği Hakkında Görüşler.....	58
3. Karşılıklılık İlkesine İstisna Teşkil Eden Kanuni Düzenlemeler.....	60
a. 21.6.1984 Tarihli ve 3029 Sayılı Kanun Değişikliği İle Getirilen Düzenleme.....	60

(1) Genel Olarak.....	60
(2) 21.6.1984 Tarihli ve 3029 Sayılı Kanunun İptali Hakkındaki 1984/14 E., 1985/07 K. Sayılı ve 13.6.1985 Tarihli Anayasa Mahkemesi Kararı.....	62
b. 22.4.1986 Tarihli ve 3278 Sayılı Kanun Değişikliği ile Getirilen Düzenleme.....	65
(1) Genel Olarak.....	65
(2) 22.4.1986 Tarihli ve 3278 Sayılı Kanunun İptali Hakkında 1986/18 E., 1986/24 K. Sayılı ve 09/10/1986 Tarihli Anayasa Mahkemesi Kararı	66
C. KANUNİ SINIRLAMALAR.....	69
1. 3.7.2003 Tarihli ve 4916 Sayılı Kanun Değişikliğine Kadar Tapu Kanununda Yer Alan Kanuni Sınırlamalar.....	69
2. 3.7.2003 Tarihli ve 4916 Sayılı Kanun Değişikliğine Kadar Tapu Kanunu Dışındaki Diğer Kanunlarda Yer Alan Kanuni Sınırlamalar.....	70
a. Genel Olarak.....	70
b. 18.3.1924 Tarihli ve 442 Sayılı Köy Kanunu.....	71
II. 3.7.2003 TARİHLİ VE 4916 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ İLE GETİRİLEN DÜZENLEME.....	72
A. GENEL OLARAK.....	72
B. 3.7.2003 TARİHLİ VE 4916 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNİN KARŞILIKLILIK ŞARTINA ETKİLERİ.....	73
C. 3.7.2003 TARİHLİ VE 4916 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNİN KANUNİ SINIRLAMALARA ETKİLERİ.....	76
1. Tapu Kanununda Yer Alan Kanuni Sınırlamalara Etkileri.....	76
a. Genel Olarak.....	76
b. Tapu Kanununun 36. Maddesine Etkileri.....	76
2. Köy Kanununda Yer Alan Kanuni Sınırlamalara Etkileri.....	77
D. 3.7.2013 TARİHLİ VE 4916 SAYILI KANUNUN İPTALİ HAKKINDA 2003/70 E., 2005/14 K. SAYILI VE 14/3/2005 TARİHLİ ANAYASA MAHKEMESİ KARARI.....	77

III. 29.12.2005 TARİHLİ VE 2005 TARİHLİ 5444 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ İLE GETİRİLEN DÜZENLEME.....	80
A. GENEL OLARAK.....	80
B. 29.12.2005 VE TARİHLİ 5444 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNİN KARŞILIKLILIK ŞARTINA ETKİLERİ.....	82
C. 29.12.2005 TARİHLİ VE 5444 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNİN KANUNİ SINIRLAMALARA ETKİLERİ.....	84
D. 29.12.2005 TARİHLİ VE 5444 SAYILI KANUNUN KISMEN İPTALİ HAKKINDA 2006/35 E., 2007/48 K. SAYILI VE 11.4.2007 TARİHLİ ANAYASA MAHKEMESİ KARARI.....	86
IV. 3.7.2008 TARİHLİ VE 5782 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ İLE GETİRİLEN DÜZENLEME.....	88
A. GENEL OLARAK.....	88
B. 3.7.2008 TARİHLİ VE 5782 SAYILI KANUNUN KISMEN İPTALİ HAKKINDA 2008/79 E., 2011/74 K. SAYILI VE 12.5.2011 TARİHLİ ANAYASA MAHKEMESİ KARARI.....	93
V. 3.5.2012 TARİHLİ VE 6302 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ İLE GETİRİLEN DÜZENLEME.....	94

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

3.5.2012 TARİHLİ VE 6302 SAYILI KANUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN SONRA YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN SATIN ALMA YOLU İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİ

I. GENEL OLARAK.....	95
II. TAPU KANUNU VE DİĞER SINIRLAMA GETİREN KANUNLAR ÇERÇEVESİNDE YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN GÜNÜMÜZDE SATIN ALMA YOLU İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİ.....	98
A. TAPU KANUNU ÖZELİNDE YER ALAN SINIRLAMALAR.....	99

1. Bakanlar Kurulu Tarafından Belirlenen Ülkelerden Birinin Vatandaşı Olunması Gerekmetedir.....	100
a. Karşılıklılık Şartının Kaldırılarak Bakanlar Kurulu Tarafından Belirlenen Ülke Vatandaşı Olunması Şartının Getirilmesi.....	100
(1) T.B.M.M.'de İleri Sürülen Görüşler.....	101
(2) Öğretide İleri Sürülen Görüşler.....	103
(3) Anayasa Mahkemesinin Görüşü.....	105
b. Bakanlar Kuruluna Tanınan Belirleme Yetkisinin Kapsamı.....	105
2. Yabancı Uyruklu Gerçek Kişinin Edindiği Taşınmazların Toplam Alanının Ülke ve İl Genelinde Öngörülen Sınırlamaları Geçmemesi Gerekmetedir.....	110
a. Ülke Genelinde Geçerli “30 Hektar” Sınırlaması.....	111
b. İlçe Bazında Getirilen “Özel Mülkiyete Konu İlçe Yüzölçümünün Yüzde Onu” Sınırlaması.....	113
i. Genel Olarak.....	113
ii. Artvin Merkez İlçe Örneğinden Yola Çıkarak Değişikliğin Ortaya Çıkardığı Durumun Değerlendirilmesi.....	114
3. Bakanlar Kurulu Kararı İle Taşınmaz Ediniminin Sınırlandırılmamış, Durdurulmamış veya Yasaklanmamış Olması Gerekmetedir.....	116
4. Satın Alınan Taşınmazın Yapısız Olması Halinde Proje Geliştirme Yükümlülüğünün Yerine Getirilmesi Gerekmetedir.....	117
B. TAPU KANUNU DIŞINDAKİ DİĞER KANUNLARDA YER ALAN KANUNÎ SINIRLAMALAR.....	118
1. Genel Olarak.....	118
2. 18.12.1981 Tarihli ve 2565 Sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.....	119
a. Askerî Yasak Bölgeler.....	120
b. Güvenlik Bölgeleri.....	122

3. 28.5.1927 Tarihli ve 1062 Sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu.....	124
a. Genel Olarak.....	124
b. Lübnan Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması.....	127
c. Suriye Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması.....	128
d. Arnavutluk Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması.....	133
e. Bulgaristan Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması.....	134
f. Yunanistan Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması.....	135
4. 22.11.1984 Tarihli ve 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu.....	136
5. 3.7.2005 Tarihli ve 5403 Sayılı Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanunu.....	139
6. 8.2.2007 Tarihli ve 5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu.....	140
C. SATIN ALMA YOLU İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNMEDE YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERE TANINAN KOLAYLIKLAR.....	141
1. Genel Olarak.....	141
2.12.3.1982 Tarihli ve 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu.....	141
3.29.5.2009 Tarihli ve 5901 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu.....	143
4.4.2013 Tarihli ve 6458 Sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu.....	146
5. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlâve Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma.....	148
D. TAPU KANUNUNUN 35. MADDESİNE AYKIRI ŞEKİLDE TAŞINMAZ SATIN ALINMASININ YAPTIRIMI.....	149
IV.UYGULAMADA TAŞINMAZ SATIN ALMA PROSEDÜRÜ.....	149
SONUÇ.....	152
KAYNAKÇA.....	159
EK-1.....	178

KISALTMALAR LİSTESİ

a.e.	: Aynı eser
a.g.e.	: Adı geçen eser
a.y.	: Yazara ait son zikredilen yer
A.İ.H.M.	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
A.İ.H.S.	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
A.Ü.H.F.D.	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
A.Ü.S.B.F.D.	: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi
b.a	: Eserin bütününe atıf
B.M.	: Birleşmiş Milletler
bkz.	: Bakınız
bkz. yuk.	: Eserin kendi içinde yukarıya atıf
bkz. aş.	: Eserin kendi içinde aşağıya atıf
bs.	: Basım
y.y.	: Basım yeri yok
C	: Cilt
çev.	: Çeviren
D.E.Ü.H.D.	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn	: Dipnot
E.	: Esas
E.Ü.H.F.D.	: Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
E.İ.H.B.	: Evrensel İnsan Hakları Bildirisi
f.	: Fıkra
G.Ü.H.F.D.	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
H.D.	: Hukuk Dairesi
H.G.K	: Hukuk Genel Kurulu
İ.Ü.H.F.D	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
K.K.T.C.	: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
K.Ü.H.F.D.	: Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

m.	: Madde
MHB	: Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni
M.K.	: Medeni Kanun
No	: Numara
P - 1	: AİHS'in mülkiyet hakkına yer veren 1 No'lu Protokolünün 1. maddesi
R.G.	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
sf.	: Sayfa
T.	: Tarih
T.B.M.M.	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
T.K.G.M.	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
vb.	: Ve benzeri
vd.	: Ve devamı
Y.	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay

GİRİŞ

Mülkiyet, sınırsız bir şekilde bireylerin kullanımına terk edilmiş bir özgürlük alanı değildir. Hukukumuzda mülkiyet hakkı, Anayasa¹ ile vatandaş-yabancı ayrımı yapılmaksızın “herkes için” güvence altına alınmış ise de, bu hakkın belli şartlar altında sınırlandırılması hukuka uygun görülmektedir². Nitekim Anayasanın yabancıların durumuna ilişkin 16. maddesinde, yabancıların söz konusu olduğu hâllerde temel hak ve hürriyetlerin milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği öngörülmüştür.

Anayasamızın bu maddesi, konunun iç hukukta nasıl değerlendirildiğini göstermektedir. Ancak mülkiyet hakkına ilişkin en önemli uluslararası sözleşmelerden biri olarak kabul gören Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (A.İ.H.S.)³’ne bakıldığında, konunun uluslararası alanda da bu şekilde yorumlandığı görülmektedir. Zira, A.İ.H.S.’nin mülkiyet hakkını garanti altına alan 1 no’lu Ek Protokolü (P-1)⁴’nün 1. maddesinde, kişilerin kamu yararı sebebiyle ve kanunla öngörülen koşullarla, uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabileceği belirtilmiştir. Aynı maddenin devamında, devletlerin mülkiyetin genel menfaate uygun olarak kullanılmasını düzenlemek için gerekli gördükleri kanunları uygulama hakkına sahip oldukları da vurgulanmıştır.

Mülkiyet hakkına ilişkin bu genel açıklamalardan sonra mülkiyete konu malın “taşınmaz” olması durumunda konunun devletler için daha fazla önem taşıdığını belirtmek gerekir. Çünkü taşınmaz malın bağlantılı olduğu toprak, bir devletin aslı

¹ RG. 9.11.1982-17863.

² Selim Levi, **Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2006, s. 157.

³ 4.11.1950 tarihinde Roma’da imzaya açılan A.İ.H.S., 3.9.1953’te yürürlüğe girmiştir. Onaylanmasının uygun bulunduğu dair 6366 sayılı Kanun, 19.3.1954 tarihli ve 8662 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

⁴ 20.3.1952 tarihinde Paris’te kabul edilen Protokol, 18.5.1954 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Onaylanmasının uygun bulunduğu dair 6366 sayılı Kanunun yayımı hakkında bilgi için bkz. yuk. dn. 3.

kurucu unsurlarındandır⁵. Sınırlı nitelikte olması nedeniyle ekonomik bir değeri de ifade eden taşınmazlar, malikleri ile birlikte sosyal ve ekonomik açıdan devletin varlığı üzerinde de etkili olmaktadır. Bu kapsamda Türkiye de, yabancıların taşınmaz mal edinmeleri ve bu mallar üzerindeki tasarruflarını çeşitli kısıtlamalara tâbi tutmuştur. Bu konuda en kapsamlı düzenleme, 2644 sayılı Tapu Kanunu⁶’nda yer almaktadır. Ancak Kanunun konuyu düzenleyen 35. maddesi, bugüne kadar birçok kez değişmiştir.

Tapu Kanununa bugün geçerli olan hâlini veren son değişiklik, 3.5.2012 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi (T.B.M.M.)’nde kabul edilen 6302 sayılı “Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun⁷” ile gerçekleşmiştir. 2012 yılında yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanunun 1. maddesi, Türkiye’deki taşınmazların edinimi konusunda, yabancı uyruklu gerçek kişilerin tâbi oldukları usul ve şartları önemli ölçüde değiştirmiştir. 6302 sayılı Kanun değişikliğinin öngördüğü yeniliklerin en önemlisi, “karşılıklılık” şartının kaldırılması olmuştur. Nitekim karşılıklılık, Tapu Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren –bazı istisnaî düzenlemeler dışında⁸- yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde varlığı aranmış iki temel şarttan biridir⁹. 6302 sayılı Kanun ile bu şartın kaldırılmış olmasının kamuoyunda da önemli etkileri olmuş, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde satın aldığı taşınmaz miktarında artışlar tespit edilmiştir¹⁰. Öyle ki, Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2015 yılının kasım ayında yabancılara konut satışı, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 25,6 oranında artmıştır¹¹. Taşınmaz edinimi konusunda güncel araştırma sonuçlarına bakıldığında da, Türkiye’nin Avrupa’da taşınmaz yatırımlarında tercih edilen ülkeler

⁵ Burak H. Gemalmaz, **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı**, İstanbul, Beta, 2009, s. 231.

⁶ RG. 29.1.1934-2892.

⁷ RG. 18.5.2012-28296.

⁸ Bu konuda getirilen 3029 sayılı Kanun ve 3278 sayılı Kanun hakkında bkz. aş. s. 59 vd.

⁹ Diğer şart; “kanuni sınırlamalara uygunluk” olup, bu konuda detaylı açıklamalar üçüncü bölümde yapılacaktır. Bkz. aş. s. 99 vd.

¹⁰ Yapı-Endüstri Merkezi Türkiye’nin hazırladığı Türk Yapı Sektörü Raporuna göre yabancıların taşınmaz alımları 6302 sayılı Kanun değişikliği sonrasında artarak devam etmektedir. İlgili Rapor metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.yapi.com.tr/TurkYapiSektoruRaporu2014/index.html>, 21 Aralık 2015.

¹¹ (Çevrimiçi) <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18562>, 28 Aralık 2015.

listesinde üst sıralarda yer aldığı görülmektedir¹². 6302 sayılı Kanun değişikliği ile getirilen düzenlemeyi, kısıtlamaların yumuşatılması olarak değerlendiren bu araştırma sonuçlarına göre 6302 sayılı Kanunun taşınmaz yatırımlarını artıran bir etkisi söz konusudur¹³.

Çalışma konumuzun kapsamına ilişkin açıklamalara geçmeden önce belirtmek isteriz ki; 6302 sayılı Kanunun Anayasaya aykırı olduğu gerekçe gösterilerek, Kanunun iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Anayasa Mahkemesi'nde dava açılmıştır. Ancak Anayasa Mahkemesi, Kanunun iptal ve yürütülmesinin durdurulması istemlerinin reddine karar vermiştir¹⁴.

“Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu İle Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi” başlığını taşıyan bu çalışmanın kapsamına geçecek olduğumuzda çalışmamızın; “kişi”, “edinime konu hak” ve “hakkın devir biçimi” yönlerinden sınırlı olduğunu belirtmek gerekecektir.

Çalışmamızın “kişi” yönünden kapsamı, yabancı uyruklu gerçek kişilerle sınırlı olduğundan, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimi hakkında bu çalışmada herhangi bir açıklamada bulunulmayacaktır.

Bu çalışmanın konusu taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakları ile ilgilidir. Bu nedenle, yabancı uyruklu gerçek kişilerin sınırlı aynî hak edinmeleri konusuna çalışmamızda değinilmeyecektir. Taşınmaz mülkiyetinin sadece satın alma yolu ile devri üzerinde durulacağından, taşınmaz mülkiyetinin satın alma yolundan başka bir şekilde devrini sağlayan işlemler ve taşınmaz mülkiyetinin miras yolu ile intikâli

¹² Burada geçen araştırma sonuçları hakkında bkz. (Çevrimiçi) <http://www.pwc.com.tr/tr/basin-bulteni/2013/pages/gayrimenkulde-gelisen-trendler.jhtml>, 21 Aralık 2015.

2013 yılında özellikle Ortadoğu kaynaklı alımlarda artış beklendiği haberleri hakkında bkz. (Çevrimiçi) <http://www.colliers.com/en-gb/turkey/~media/files/emea/turkey/research/h12013-market%20report.ashx>, 21 Aralık 2015.

¹³ Türkiye İstatistik Kurumu’nun bu araştırmaya ilişkin 18557 sayı, 24 Temmuz 2015 tarihli haber bülteni için bkz. yuk. dn.12.

¹⁴ Anayasa Mahkemesi’nin söz konusu 2012/75 E., 2013/88 K. sayılı, 10.7.2013 tarihli karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.anayasa.gov.tr/Kararlar/KararlarBilgiBankasi/>, 21 Aralık 2015.

konuları da, bu çalışmada incelenmeyecektir. Ayrıca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyetine ilişkin ihtilaflar ve bu ihtilafların çözüm yolları ile ihtilafların çözümü konusunun Milletlerarası Özel Hukukun “bağlama kuralları” ile olan ilişkisi de bu çalışmada ele alınmayacaktır.

Yabancı kişilerin taşınmaz edinimi konusu, hukukumuzda muhtelif kanunlarda dağınık olarak bulunan hükümlerle düzenlenmiştir. Ancak bu konuda en kapsamlı düzenlemeler Tapu Kanununda yer aldığından çalışmanın bölümlere ayrılmasında, Tapu Kanununun yürürlüğe girdiği tarih ile Kanunun çalışmamızı ilgilendiren 35. maddesini değiştiren değişikliklerinin yürürlüğe girdiği tarihler esas alınacaktır.

Dört bölümden oluşan çalışmamızın ilk bölümü, temel kavramların ayrıntılı şekilde açıklanmasına ayrılacaktır. Bu bölümde önce, “yabancı uyruklu gerçek kişiler” ve “taşınmaz mülkiyeti” kavramları üzerinde durulacaktır. Daha sonra taşınmaz mülkiyetinin satış yolu ile kazanılmasında yabancı uyruklu gerçek kişilerin hukukî durumu incelenecektir. Birinci bölümde son olarak, temel kurallarda yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti konusuna değinilecektir. Taşınmaz mülkiyeti konusunda hukukumuzda, farklı temel kurallarda çeşitli hükümler yer almaktadır. Bu kuralları normlar hiyerarşisine uygun olarak; “Anayasa, uluslararası sözleşmeler ve kanunlar” şeklinde sıralayabiliriz. Ancak Anayasa ve uluslararası bir sözleşme olarak A.İ.H.S.’nin çalışma konumuz ile bağlantılı olduğu düşünüldüğünden, bu bölümde temel kurallar olarak sadece Anayasa ve A.İ.H.S.’nin ilgili maddeleri üzerinde durulacaktır. Bu noktada akla A.İ.H.S.’nin çalışma konumuzun kapsamına hangi yönüyle dâhil edildiği sorusu gelecektir. Gerçekten, A.İ.H.S. yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz edinimi hakkında herhangi bir düzenleme getirmemektedir. Ancak, Sözleşmeye ek (P-1)’in 1. maddesi ile mülkiyet hakkına ilişkin genel bir koruma getirilmiş, taşınmaz ve taşınır mal sahipliğinin de ötesinde, telif hakları, kesinleşmiş tahkim kararları veya bir sözleşmeden doğan kiralama hakkı gibi değerler¹⁵, mülkiyet hakkının kapsamına

¹⁵(Çevrimiçi)http://www.anayasa.gov.tr/files/insan_haklari_mahkemesi/el_kitaplari/aihskapsamindamulkiyethakki.pdf 21 Aralık 2015.

dâhil edilmiştir. Mülkiyet hakkının kapsamının geniş tutulması, hak sahiplerine tanınan uluslararası korumanın da kapsamının genişlemesine etki etmiştir. İşte bu kapsamı itibariyle, mülkiyet hakkı konusunda uluslararası hukukun en önemli sözleşmelerinden biri kabul edilen A.İ.H.S., Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (A.İ.H.M.) sayesinde Sözleşme hükümlerine etkin şekilde işlerlik kazandıran bir sisteme sahiptir. Çalışmamız her ne kadar, yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinimini konu edinmiş ise de, taşınmaz mülkiyeti hakkına ilişkin temel hükümlerden ve bu hakkın sınırlandırılmasından söz edilen bölümde, Anayasanın 90. maddesi hükmü de dikkate alınarak A.İ.H.S. üzerinde kısaca da olsa durulması gerektiği düşünülmüştür.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, Tapu Kanununun kabul edildiği tarihe kadar yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinimi konusunda yaşanan gelişmelere yer verilecektir. Bu bölüm, kendi içinde kronolojik olarak alt başlıklara ayrılacaktır. Bu ayrımda da, Lozan Barış Antlaşması¹⁶'nın imzalanmasına kadar geçen dönem ile Antlaşmanın imzalanmasından sonraki dönem esas alınmıştır. Yine konunun incelenmesinde önemli olduğu düşünülen ve Tapu Kanununun yayımlanmasından önceki dönemde yürürlüğe giren 431 sayılı Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaniyenin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun¹⁷ ve 1064 sayılı Lozanda Aktolunan Affı Umumi Beyanname ve Protokolünde Mevzubahis Yüz Elli Kişilik Listede İsimleri Muharrer Eşhasın Türkiye Tâbiyetinden İskatı Hakkında Kanun¹⁸ ile 1312 sayılı (mülga) Türk Vatandaşlığı Kanunu¹⁹'nun ilgili hükümlerine de ikinci bölümde yer verilecektir.

Çalışmamızın üçüncü bölümü, yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinimi konusunda Tapu Kanununun yürürlüğe girdiği tarih olan 1934 yılından, 6302 sayılı Kanun değişikliğinin yapıldığı tarihe (2012) kadar geçerli olan sistemlerin anlatılmasına ayrılacaktır. Bu bölümde öncelikle, Tapu

¹⁶ RG. 10.9.1923-22.

¹⁷ RG. 6.3.1924-63.

¹⁸ Düstur, Tertip 3, Cilt 8, s.670.

¹⁹ RG. 4.6.1928-904.

Kanununun 35. maddesinde değişiklik öngören kanunların, “karşılıklılık” ve “kanuni sınırlamalara uygunluk” ilkelerine olan etkileri hakkında açıklamalar yapılacaktır. 2012 yılına kadar yapılan, ancak Anayasa Mahkemesi tarafından kısmen veya tamamen iptal edilen kanun değişikliklerine ait Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararları da aynı bölümde incelenecektir.

Çalışmamızın dördüncü ve son bölümünde ise, 6302 sayılı Kanun değişikliğine göre yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yoluyla taşınmaz mülkiyeti edinimi hakkında açıklamalarda bulunulacaktır. Bu bölümün ilk kısmında, 6302 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemenin etkileri üzerinde durulacaktır. Devamında ise 6302 sayılı Kanun değişikliğinin önce “karşılıklılık” şartına daha sonra da, “kanuni sınırlamalar”a olan etkisinin incelemesine geçilecektir. Kanuni sınırlamalar; “Tapu Kanununda yer alan sınırlamalar” ve “diğer kanunlarda yer alan sınırlamalar” olmak üzere ikiye ayrılarak aktarılacaktır. Zira, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimleri konusunda getirilen kanuni sınırlamalar, hukukumuzda muhtelif kanunlarda dağınık durumdadır. Çalışmamızda sınırlayıcı hükümlerine yer verilecek olan kanunlar ise; Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu²⁰, Mukabele-î Bilmisil Kanunu²¹, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu²², Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanunu²³ ve Özel Öğretim Kurumları Kanunu²⁴dur.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinimine belli şartlarla kolaylıklar getirilmiştir. Çalışmamızın dördüncü bölümünde, 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu²⁵ ve 5901 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu²⁶nun istisnaî nitelikteki düzenlemeleri ile 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu²⁷nun taşınmaz edinimini bazı yabancı uyruklu gerçek kişiler için daha

²⁰RG. 22.12.1981-17552.

²¹RG. 15.06.1927-608.

²²RG. 1.12.1984-18592.

²³RG. 19.7.2005-25880.

²⁴RG. 14.2.2007-264334.

²⁵RG. 16.3.1982-17635.

²⁶RG. 12.6.2009-27256.

²⁷RG. 11.4.2013-28615.

elverişli hâle getiren hükümlerine de yer verilecektir. Bu bölümde son olarak, yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinimi konusunda uygulamada geçerli prosedür üzerinde durulacaktır.



BİRİNCİ BÖLÜM

TEMEL KAVRAMLAR VE KURALLAR

I. YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER

A. GENEL OLARAK

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinmeleri konusunun değerlendirilmesine geçmeden önce, yabancı uyruklu gerçek kişinin kim olduğu hususunun belirlenmesi gerekmektedir.

“Yabancı” kavramının genel kabul gören tanımı, Devletler Hukuku Enstitüsü’nün 1892 yılında Cenevre’de gerçekleştirilen toplantısında yapılmıştır²⁸. Devletler Hukuku Enstitüsü’ne göre yabancı kişi; bir devletin ülkesinde bulunan, ancak o devletin vatandaşlığını iddia etmeye hakkı olmayan kimsedir²⁹. Bu tanımlama yabancı bir devletin vatandaşlığında olan kişi ile birlikte, vatansız, mülteci ve göçmen kimselerin de yabancı olarak kabul edildiğini göstermektedir³⁰.

²⁸ Yılmaz Altuğ, **Devletler Özel Hukuku**, İstanbul, Çağlayan Kitabevi, 1995, s. 65.

²⁹ Yılmaz Altuğ, **Yabancıların Hukukî Durumu**, İstanbul, Menteş Matbaası, 1971, s. 8; Işıl Özkan, “Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı”, **Prof. Dr. Osman Fazıl Berki Armağanı**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, s. 671; Aydanur Gürzumar, “Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?”, **Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan**, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, S:1-2, 1999-2000, s. 383; Gazi Kapan, **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler**, Ankara, Maliye Bakanlığı Yayinevi, 1998, s. 1; Levi, a.g.e., s. 17; Galip Esmer, **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, 5. bs., İstanbul, y.y., 1990, s. 597; Vahit Doğan, Hasan Odabaşı, **Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2004, s. 275; Osman F. Berki, “Türkiye’de Yabancılar Hukuku,” **A.Ü.H.F.D.**, 1955, C:XII, S:1-2, s. 172; Değişik tanım için bkz. Atilla İnan, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmesi”, **Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi**, S:104, Ankara, 1999, s. 32; Yaşar Kısa, “Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmesi,” **Maliye Dergisi**, S:128, Ankara, 1998, s. 68.

³⁰ Aysel Çelikel, Günseli Öztekin-Gelgel, **Yabancılar Hukuku**, Yenilenmiş 21. bs., İstanbul, Beta Yayınları, 2015, s. 18 vd.; Levent Mutlu, “Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden

Yabancıların Türkiye'ye giriş ve çıkışları ile Türkiye'den koruma talep eden yabancılara sağlanacak korumanın kapsam ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları düzenleyen 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu³¹na göre ise, Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile arasında vatandaşlık bağı bulunmayan kişi, yabancıdır (m.3).

“Yabancı kişi” kavramı, gerçek kişiler ile birlikte tüzel kişileri de kapsamaktadır³². Ancak tüzel kişiler, çalışmamızın kapsamına dâhil olmadığından, bu bölümde yabancı tüzel kişilere ilişkin olarak açıklamada bulunulmayacaktır. Konunun gerektirdiği şekilde “yabancı gerçek kişi” ifadesi ile kastedilmekte olan kimselerin kimler olduğunun anlaşılabilmesi için vatansızların, göçmenlerin ve mültecilerin hukukî durumlarının da ele alınması gerekmektedir³³. Bu nedenle aşağıda vatansızlar, göçmenler ve mülteciler hakkında açıklamalara yer verilecektir. Ayrıca; yabancı olarak kabul edilmeyen azınlıklar da, yine bu bölümde üzerinde duracak olduğumuz diğer bir gruptur.

1. Vatansızlar

Vatansız, herhangi bir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kişiyi ifade etmektedir³⁴. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 3. maddesi, vatansız kişiyi; “hiçbir devlete vatandaşlık bağıyla bağlı bulunmayan ve yabancı sayılan kişi” olarak tanımlamaktadır.

Avrupa Birliği ve Türkiye” **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S:59, Ankara, 2005, s. 265; Bülent Çiçekli, **Yabancılar ve Mülteci Hukuku**, 5. bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2014, s. 30.

³¹ Kanunun yayımlandığı Resmi Gazete hakkında bkz. yuk. dn. 27.

³² Kapan, **a.g.e.**, s. 1.

³³ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 18; Nuray Ekşi, **Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku**, İstanbul, Beta, 2014, s. 37.

³⁴ Ekşi, **Yabancılar Kanunu**, s. 37; Rona Aybay, **Vatandaşlık Hukuku**, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2004, s. 19; Kapan, **a.g.e.**, s. 5.

Vatansız kişi, herhangi bir devletin kanunlarına göre vatandaş sayılmadığından, hiçbir devletin diplomatik koruması altında değildir³⁵. Bu nedenle korumasız durumda bulunduklarını söyleyebileceğimiz vatansız kişilerin hukukî durumlarını düzenlemek amacıyla “‘Vatansız Kişilerin Hukukî Durumuna Dair Birleşmiş Milletler Sözleşmesi³⁶” kabul edilmiştir³⁷. Bu Sözleşmenin 14. maddesi ile vatansızlara, mümkün olduğu kadar müsait şekilde ve yabancılarla aynı şartlara tâbi olmak üzere mülkiyet hakkı tanınmıştır³⁸.

Vatansız kişilerin hukukuna ilişkin bir diğer önemli Sözleşme, “‘Vatansızlık Hallerinin Azaltılmasına Dair Avrupa Konseyi Sözleşmesi³⁹”dır. Vatansızlığı önlemeyi amaçlayan, Türkiye’nin de 1975 yılında taraf olduğu⁴⁰ bu Sözleşme’de, vatansızların mülkiyet haklarına ilişkin özel bir hüküm yer almamaktadır. Hemen belirtelim ki, vatansız kişilerin taşınmaz edinimi konusu, Tapu Kanunu yahut diğer kanunlarda da düzenlenmiş değildir. Ancak konuya ilişkin olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (T.K.G.M.) ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanmış muhtelif yazılar bulunmaktadır.

Yaptığımız araştırmalar sonucunda tespit edebildiğimiz kadarıyla bu yazılar; “‘karşılıklık’” ilkesinden yola çıkarak yabancıların taşınmaz mal edinip edinemeyeceği konusu üzerinde durmaktadır⁴¹. Burada ayrıntısına girmeden

³⁵ Çelikel, Öztek-Gelgel, **a.g.e.**, s. 18.

³⁶ Söz konusu Sözleşme’nin tam metni için bkz. (Çevrimiçi) http://www.unikanakara.org.tr/doc_pdf/metin127.pdf, 22 Aralık 2015.

³⁷ Yılmaz Altuğ, “‘Vatansızlar Hakkındaki Birleşmiş Milletler Sözleşmesi’”, **İ.Ü.H.F.D.**, C:XXXX, S:1-2, 1963, s. 201.

³⁸ Yılmaz Altuğ, **Devletler Hususî Hukuku Bakımından Mülteciler**, İstanbul, y.y., 1967, s. 40.

³⁹ Sözleşmenin onaylanması 17.5.1975 tarih ve 1883 sayılı Kanun ile uygun bulunmuş, Sözleşme 15.8.1975 tarih ve 15327 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

⁴⁰ Vedat R. Seviğ, **Türkiye’nin Yabancılar Hukuku**, İstanbul, y.y., 1971, s. 14.

⁴¹ T.K.G.M.’nin 7.5.1954 tarihli, 127-55/2834 sayılı yazısında; “‘...Hiçbir devlet tabiiyet ve himayesinde bulunmayan haymatlosların (vatansızların) memleketimizde gayrimenkul iktisabı hususunda elyevm mer’i mevzuatı kanunîyemizde herhangi bir hüküm bulunmamakta ise de, beynelmîlel hukuk kaideleri bakımından bunların bazı haklardan müstefit oldukları ve insan hakları beyannamesinde mülkiyet hakkına yer verildiği Hariciye Vekaletinden bildirilmiş olmasına göre, bunların Türkiye’de gayrimenkul almaları mümkün(dür)...’”denilmiştir. Bkz. Sait Kemal Obut, **Türk Hukukunda Yabancı Hakikî ve Hükûmî Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi**, Ankara, y.y., 1956,

belirtelim ki; karşılıklılık Tapu Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten 6302 sayılı Kanun değişikliğinin yapıldığı tarihe kadar –bazı istisnaî düzenlemeler dışında⁴²– yabancı kişilerin taşınmaz ediniminde aranan bir şart olmuştur. Ancak 6302 sayılı Kanun değişikliği ile karşılıklılık şartı kaldırılmış olduğundan, vatansız kişilerin Tapu Kanunu ile diğer kanunlarda yer alan kanuni sınırlamalar saklı kalmak kaydı ile ülkemizde taşınmaz edinebileceklerini söylemek mümkündür⁴³.

2. Mülteciler

Mülteciler, vatandaşı oldukları ülkede ortaya çıkan siyasal olaylar nedeniyle bu ülkeyi kendi iradeleriyle terk eden veya terk etmeye zorlanan ancak yeni bir devletin vatandaşlığına geçmemiş olan kişilerdir⁴⁴.

Türkiye'nin de taraf olduğu 1951 tarihli ‘‘Mültecilerin Hukukî Durumuna Dair Sözleşme⁴⁵’’ye göre mülteciler, genel olarak yabancıların hukukî durumunda olmakla beraber bazı haklar bakımından vatandaşlar ile eşittir⁴⁶. Bu Sözleşmenin, 1 Ocak 1951'den önce meydana gelmiş olaylar sonucunda mülteci olan şahısları kapsadığı, bu nedenle Sözleşmenin kabulünden sonra ortaya çıkan yeni mülteci ortamlarının Sözleşmenin kapsamına girmeyeceği dikkate alınarak 31 Ocak 1967

s. 98; Hicrî Fişek, ‘‘Türkiye’de Yabancıların Aynî Haklardan İstifadesi’’, **A.Ü.H.F.D.**, C:VII, S:3-4, Ankara, 1950, s. 433; Levi, **a.g.e.**, s. 86-87; Fügen Sargın, **Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri ve Sınırlı Aynî Haklardan Yararlanmaları**, İstanbul, Yetkin Yayınları, 1997, s. 176.

Ancak Maliye Bakanlığı Baş Hukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğü’ne ait 22.6.1988 tarih ve 42440-1172 sayılı yazıda, ‘‘... ‘‘Türkiye’de yabancı statüsüne tabi kişilerin taşınmaz mal iktisap edebilmeleri temelde müteakabiliyet şartına bağlıdır. (Haymotlos) vatansızlar olan(...) hiçbir vatandaşlık hakkına sahip olmadığı gibi, yabancı statüsündeki kişilerin Türkiye’de yararlanabileceği haklardan da yararlanamayan bu kişilerin müteakabiliyet şartı gerçekleşmediğinden (...) Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerinin mümkün olmadığı...’’ belirtilmiş olduğundan (bkz. Kapan, **a.g.e.**, s.5); T.K.G.M.’nin yazısı ile Bakanlığın yazısı arasında çelişki bulunmaktadır.

⁴² Konu hakkında ayrıntılı açıklamalar için bkz. aş. s. 59 vd.

⁴³ Nuray Ekşi, **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı**, 2.bs., İstanbul, Beta, 2012, s. 240-241.

⁴⁴ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 19; Ekşi, **Yabancılar Kanunu**, s. 40 vd; Muammer R. Seviğ, Vedat R. Seviğ, **Devletler Hususî Hukuku: Yabancıların Hukukî Durumu**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1970, s. 14; Altuğ, **Mülteciler**, s. 201.

⁴⁵ Mültecilerin Hukukî Durumuna Dair Sözleşme’nin Onaylanmasının Uygun Bulunması Hakkındaki Kanun 5.9.1961 tarihli ve 10898 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

⁴⁶ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 20.

tarihinde “Mültecilerin Hukukî Statüsüne ilişkin Protokol” imzalanmıştır⁴⁷. Ancak hemen belirtelim ki Türkiye, bu Sözleşme ve Protokol’e “coğrafi kısıtlama” ile taraf olarak “mülteci” statüsü verilecek kişileri, Avrupa’dan gelerek sığınma talebinde bulunan yabancılar ile sınırlı tutmuştur⁴⁸.

Mülteciler, Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun “Uluslararası Koruma” başlıklı üçüncü kısmında düzenlenmiştir⁴⁹. Kanunun ilgili kısmına bakıldığında, coğrafi kısıtlama şartına uygun olacak şekilde farklı uluslararası koruma statülerinin getirildiği görülmektedir⁵⁰. 6458 sayılı Kanunun 61. maddesine göre;

“ (1) Avrupa ülkelerinde meydana gelen olaylar nedeniyle; ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncelerinden dolayı zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancıya veya bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin dışında bulunan, oraya

⁴⁷ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 238; 1951 tarihli Sözleşme ile 1967 tarihli Protokol’e istinaden, “Ülkemize İltica Eden veya Başka Ülkelere İltica Etmek Üzere Ülkemizden İkamet İzni Talep Eden Münferit Yabancılar İle Topluca Sığınma Amacıyla Sınırlarımıza Gelen Yabancılar ve Olabilecek Nüfus Hareketlerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (RG. 30.11.1994, s. 22127)” kabul edilmiştir. 1994 tarihli bu Yönetmelik ile ülkemizdeki mülteci ve sığınmacılar hakkında uygulanacak usul ve esaslar belirlenmiştir.

⁴⁸ Çiçekli, **Yabancılar**, s. 238; Ekşi, **Yabancılar Kanunu**, s. 42.

⁴⁹ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s.23; Ayrıca mülteciler ve hukukumuzda “mültecilik” statüsünün belirlenmesi hakkında detaylı bilgi için bkz. Çiçekli, **Yabancılar**, s.253 vd; Ekşi, **Yabancılar Kanunu**, s. 40 vd.

⁵⁰ 6458 sayılı Kanunun kabulünden önce, coğrafi kısıtlama şartına uygun olacak şekilde, Avrupa’dan gelerek sığınma talebinde bulunan yabancıardan 1951 tarihli Sözleşme’de belirtilen kriterleri taşıyanlara “mülteci”, Avrupa ülkeleri dışından gelerek sığınma talebinde bulunan yabancılar ise “sığınmacı” statüsü verilmiştir. Ancak 6458 sayılı Kanun ile mülteci-sığınmacı ayırımına kavramsal bir farklılık getirilerek, “sığınmacı” yerine “şartlı mülteci” ifadesi kullanılmıştır. Kanunun 62. maddesi ile, “... (1) Avrupa ülkeleri dışında meydana gelen olaylar sebebiyle; ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncelerinden dolayı zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan, ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancıya veya bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişiye statü belirlleme işlemleri sonrasında şartlı mülteci statüsü...” verileceği belirtilerek “şartlı mültecilik” statüsü getirilmiştir.

dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişiye statü belirleme işlemleri sonrasında mülteci statüsü verilir.’’

Bu maddeye göre belirlenecek mültecilerin hukukî durumlarına ilişkin olarak ise, 1951 tarihli Sözleşmenin 7. ve 13. maddelerine bakılması gerekmektedir. Sözleşmenin 7. maddesine göre⁵¹;

“1. Bu Sözleşmenin daha uygun hükümler içerdiği durumlar hariç tutulmak koşuluyla, her Taraf Devlet, mültecilere genel olarak yabancılara uyguladığı muameleyi uygulayacaktır.

2. Bütün mülteciler, Taraf Devletlerin topraklarında üç yıl ikametden sonra kanuni mütekabiliyet şartından muafiyet kazanacaklardır.

3. Her Taraf Devlet, bu Sözleşme kendisi hakkında yürürlüğe girdiği tarihte mültecilerin, mütekabiliyet şartı olmadan yararlanabilecekleri hakları ve çıkarları kendilerine tanımaya devam edecektir...’’

Aynı Sözleşmenin 13. maddesinde ise;

“Taraf Devletler, menkul ve gayrimenkul mülkiyet edinme ile buna bağlı diğer hakları, menkul ve gayrimenkul mülkiyete ait kira ve diğer sözleşmelerle ilgili hakları, her mülteciye, mümkün olduğu kadar müsait ve her halde genel olarak aynı koşullardaki yabancılara sağlanandan daha az müsait olmayan bir şekilde uygulayacaktır.’’ denilmiştir⁵².

Sözleşmenin bu maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, mülteci olduğunu ve en az üç sene Türkiye’de ikâmet ettiğini resmi belge ile kanıtlayan kişilerin geçerli kanuni sınırlamalara uyarak taşınmaz edinebildiği söylemek mümkündür⁵³.

⁵¹ (Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/179-199.pdf>, 20 Aralık 2015.

⁵² (Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/179-199.pdf>, 20 Aralık 2015.

⁵³ 6458 sayılı Kanunun kabulünden önceki dönemde de “mülteci” statüsündeki kişiler, taşınmaz edinmede “karşılıklılık” şartına tâbi tutulmamıştır. Yargıtay 2. Hukuk Dairesi’nin E. 1994/841, K. 1994/1852 sayılı ve 21.2.1994 tarihli kararında, “...Belirtilen yasal kurallar çerçevesinde 36 yıldır mülteci muamelesi görmekte olan davacının yasal karşılıklıktan ayrık olduğu dikkate alınmadan yazılı

3. Göçmenler

Göçmenler, siyasi, dinî, ekonomik ve benzeri nedenlerle yaşadıkları ülkeyi terk ederek yerleşme amacıyla başka bir ülkeye giden kişilerdir⁵⁴. Hukukumuzda göçmenliği düzenleyen 5543 sayılı İskân Kanununun⁵⁵ 3. maddesine göre, Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla Türkiye'ye gelen kişilere göçmen denilmektedir⁵⁶. Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 3. maddesinde ise “göç” kavramının; yabancıların, yasal yollarla Türkiye'ye girişini, Türkiye'de kalışını ve Türkiye'den çıkışını ifade eden “düzenli göç” ile yabancıların yasa dışı yollarla Türkiye'ye girişini, Türkiye'de kalışını, izinsiz çalışmasını ve Türkiye'den çıkışını ifade eden “düzensiz göç”ü ve nihayet “uluslararası koruma”yı kapsadığı ifade edilmiştir.

Göçmenlerin kabulü, ülkelerin iç düzenlemelerine, siyasi ve sosyal politikalarına bağlı olarak değişmektedir⁵⁷. Hukukumuzda göçmenlik statüsü, diğer ülkelerde bulunan Türk soylu ve Türk kültürüne bağlı yabancıların toplu ya da münferit olarak ülkemize göçmen olarak gelmek istemeleri hâlinde tanınmaktadır⁵⁸.

Göçmen olarak kabul edilecekler bakımından Türk soyundan olmanın ve Türk kültürüne bağlılığın tayin ve tespiti, ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile yapılmaktadır (İskân Kanunu

olduğu gibi hüküm kurulması doğru bulunmamıştır...” hükmü verilerek, mültecinin karşılıklılık şartından muaf tutulacağı belirtilmiştir. Karar metni için bkz. Nuray Ekşi, **Kanunlar İhtilâfı Kurallarına, Milletlerarası Usul Hukukuna, Vatandaşlık ve Yabancılar Hukukuna İlişkin Seçilmiş Mahkeme Kararları**, 2. bs, İstanbul, Beta, 2006, s.256; Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s.239; Nihat Sızan, “Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkule İlişkin Hakları, Vatandaşlıktan Çıkanların Türkiye’deki Hakları”, **Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler (Bilimsel Toplantı), İstanbul 24-25 Eylül 1998**, İstanbul, y.y., 2000, s.141.

⁵⁴ Göçmenlik hakkında detaylı bilgi için bkz. Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 23 vd.; Aybay, **Vatandaşlık**, s. 158; Çiçekli, **Yabancılar**, s. 227 vd.

⁵⁵ RG. 26.9.2006-26301.

⁵⁶ Nuray Ekşi, **Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular**, İstanbul, Beta, 2012, s. 12.

⁵⁷ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 23; Kapan, **a.g.e.**, s. 6.

⁵⁸ Bülent Çiçekli, “Mülteci, Sığınmacı ve Göçmenler: Sınıflandırma ve Yasal Statünün Belirlenmesine İlişkin Sorunlar”, **Vatandaşlık, Göç, Mülteci ve Yabancılar Hukukundaki Güncel Gelişmeler: Sempozyum 15-16 Mayıs 2009**, Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınevi, 2010, s. 334.

m.7). Bu şekilde belirlenecek göçmenler için, İskân Kanununun 9. maddesinde çeşitli iskân yardımları öngörülmüştür. Söz konusu 9. maddeye göre, göçmen olarak kabul edilenler şehir, kasaba ve köylerde iskân için taşınmaz temlik edinebilecektir⁵⁹. İskânen verilen taşınmazların, göçmenliğe kabul edilen aile fertlerine temlik edilebilmesi için vali veya kaymakam tarafından onay verilmesi gerekmektedir. Ancak Kanunun 21. maddesinde, temlik edilen taşınmazların temlik tarihinden itibaren on yıl süre ile herhangi bir tasarruf işlemine konu edilemeyeceği belirtilmiştir.

B. “YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİ” SAYILMAYAN AZINLIKLARIN DURUMU

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin belirlenmesi sırasında üzerinde durulması gerekli bir diğer grup; esasen yabancı sayılmamalarına rağmen karışıklıkların önüne geçmek amacıyla burada değinme ihtiyacı duyduğumuz, azınlıklardır⁶⁰. Azınlıklar, bir ülkede o devletin uyruğu olarak yaşayan ancak ırk, din, dil ve kültür bağları bakımından çoğunluk nüfusa göre kendilerini farklı hisseden kişilerdir⁶¹.

Yabancılığın tespitinde uyrukluk bağının esas alındığı sistemde, azınlıkların yabancı olarak nitelendirilmesi mümkün değildir⁶². Bu nedenle, Türkiye’de yaşayan

⁵⁹ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 239.

⁶⁰ 24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Antlaşması’nın (bu son konuda bkz.: aş. s. 44 “24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Antlaşması ve İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelename” başlığı altında yapılan açıklamalar) müzakereleri sırasında geniş yer tutan azınlıklar konusunda, Lozan Antlaşması’nın 38. ve 54. maddeleri arasında düzenleme getirilmiştir. Antlaşma ile Türkiye hükümeti doğum, milliyet, dil, ırk, din farkı gözetilmeden Türkiye halkının hayat ve hürriyetlerinin korunmasını taahhüt etmiştir. Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Seha L. Meray, **Lozan Barış Konferansı, Tutanaklar, Belgeler**, C:I, İstanbul, Yapı Kredi Yayınları, 2001, s. 394-441; Kezban Hatemi, Dilek Kurban, **Bir Yabancı’laştırma Hikayesi: Türkiye’de Gayrimüslim Cemaatlerin Vakıf ve Taşınmaz Mülkiyet Sorunu**, İstanbul, Tesev Yayınları, 2009, s. 10.

⁶¹ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 24-25; Yılmaz Altuğ, “Azınlıklar”: **Selim Kaneti’ye Armağan**, İstanbul, Aybay Yayıncılık, 1996, s. 142 vd.

⁶² Seviğ, **Yabancılar**, s. 15; Levi, **a.g.e.**, s. 22; Aksi yönde bkz. Erdoğan Göğçer, **Yabancılar Hukuku**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1979, s. 29.

ve azınlık statüsünde bulunan kişiler, bütün temel hak ve hürriyetlere sahip vatandaşlar olarak Türkiye’de taşınmaz mal edinebilmektedirler⁶³.

II. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ

A. MÜLKİYET HAKKININ BİR ÇEŞİDİ OLARAK TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN ÖNEMİ VE YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER

Kavram olarak mülkiyet⁶⁴, bir kimsenin mal üzerindeki en geniş hâkimiyeti olarak ifade edilmektedir⁶⁵. Medeni Kanun⁶⁶’un 683. maddesine göre, bir şeye malik olan kimse hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine de sahip olacaktır⁶⁷. Mülkiyet hakkına

⁶³ Aydoğan Asar, **Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları**, Ankara, Turhan Yayınevi, 2006, s. 209; Hikmet Gökner, **Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu**, 3. bs., Ankara, y.y., 1996, s. 358.

⁶⁴ “Mülkiyet”, Arapça kökenli bir sözcüktür. Hüküm ile bir şeyin tasarruf altına alınması anlamına gelen “mülk” sözcüğünden türetilen mülkiyet kavramı ile egemenlik ve hâkimiyet kavramları arasında sıkı bir ilişki bulunmaktadır. Bu hususta bkz. Adnan Güriz, **Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1969, s. 11-12; Fahri Demir, **İslam Hukukunda Mülkiyet Hukuku ve Servet Dağılımı**, Ankara, Diyanet İşleri Başkanlığı, 1986, s. 100.

⁶⁵ Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 16. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2013, s. 19; Aydın Aybay, Hüseyin Hatemi, **Eşya Hukuku**, 3. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 22; Kemal Gürsoy, Fikret Eren, Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku**, 2. bs., Ankara, Ankara Üniversitesi Yayınları, 1984, s. 6; Esin Örcü, **Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, Mülkiyet Hakkının Sınırlanması**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1976, s. 16; Ziya Umur, **Roma Hukuku Ders Notları: Usul Hukuku, Borçlar Hukuku, Eşya Hukuku, Miras Hukuku**, 3. bs., İstanbul, Beta, 2010, s. 415.

⁶⁶ RG. 8.12.2001-24607.

⁶⁷ Oğuzman, Seliçi, Özdemir, **a.g.e.**, s. 229; Selahattin S. Tekinay v.d., **Eşya Hukuku**, 4. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2008, s. 157; Jale G. Akipek, **Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar): Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 308, 1972, s. 39; Bu hususta ve mülkiyet hakkının malike eşyayı imha etme yetkisi tanıyıp tanımadığı hakkında bkz. Gürsoy, Eren, Cansel, **a.g.e.**, s. 365.

Anayasa Mahkemesi’nin E.1993/8, K.1993/31 sayılı ve 22.9.1993 tarihli kararına göre mülkiyet hakkı; bir kimsenin, başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu kayıtlamalara da uymak şartı ile bir şey üzerinde dilediği şekilde, kullanma, ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme (başkasına devretme, şeklini değiştirme ve istihlak etme, hatta tahrir etme) yetkilerini ifade etmektedir.

Karar

metni

için

bkz.

(Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=1074&content, 22 Aralık 2015.

konu olabilecek “eşya” ise, üzerinde bireysel hâkimiyet sağlanabilecek, ekonomik bir değer taşıyan, kişi dışı maddi varlıklardır⁶⁸.

Mülkiyet, eşyanın bulunduğu yerden bir başka yere taşınabilir olup olmamasına göre, “taşınır mülkiyeti” ve “taşınmaz mülkiyeti” olarak ikiye ayrılmaktadır. Taşınmaz ve taşınır eşya ayrımı her ne kadar eşyanın niteliğine göre yapılan bir ayrım olarak görünmekte ise de, Medeni Kanunun taşınmaz ve taşınır mülkiyetini düzenleyen hükümlerine bakıldığında, bu ayrımın hukukî bir yönünün de bulunduğu anlaşılmaktadır⁶⁹.

Taşınır ve taşınmaz mallar üzerindeki mülkiyet haklarının kapsamı, kazanılması ve kaybedilmesi Medeni Kanunda birbirinden farklı hükümlerle düzenlenmiştir. Taşınmaz mülkiyeti Medeni Kanunun 704 ila 761. maddeleri arasında düzenlemiş iken, Kanunun 762. maddesinden 779. maddesine kadar olan bölümü taşınır mülkiyetine ayrılmıştır. Hemen belirtelim ki, taşınır ve taşınmaz mülkiyeti Medeni Kanunun farklı hükümlerinde düzenlenmiş ise de, taşınmaz bir malın malikinin yetkileri ile taşınır bir malın malikinin yetkileri arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır⁷⁰. Ancak taşınmaz mülkiyetine daha fazla önem veren kanun koyucu, bu konuda kapsamlı düzenlemeler getirmeyi tercih etmiştir. Bu şekilde taşınır ve taşınmaz mülkiyetinin farklı hukukî düzenlemelere konu edilmesinin temelinde ise, kendilerine özgü nitelikleri nedeniyle taşınmaz malların kıymetli sayılması ile taşınır mallara nazaran elde edilmelerinin “sınırlı” olması⁷¹ yatmaktadır.

Taşınmaz malların, taşınır mallara göre daha kıymetli sayılmasının sebebinin anlaşılabilmesi için, mülkiyet hakkı sahibi kişinin yerinde bir devleti düşünmek

⁶⁸ Oğuzman, Seliçi, Özdemir, **a.g.e.**, s. 236.

⁶⁹ Akipek, **a.g.e.**, s. 40; Belgin Erdoğan, **Roma Eşya Hukuku**, 5. bs., İstanbul, Der Yayınları, 2012, s. 1; Belgin Erdoğan, Bülent Tahiroğlu, **Roma Hukuku Dersleri**, 8. bs., İstanbul, Der Yayınları, 2012, s. 128.

⁷⁰ Saim Tuğrul, **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, İstanbul, Kazancı Kitap, 2004, s. 61.

⁷¹ Akipek, **a.g.e.**, s. 40.

gerekir. Taşınmaz, daha genel ifade ile toprak; devlet için vazgeçilmesi mümkün olmayan bir unsurdur⁷². Özel mülkiyete konu edilen arazi ise devletin ülkesinin belirli bir parçasıdır⁷³. Toprağın, devletin kurucu unsurları olan ülkesi ve egemenliği ile arasındaki ilişki, devletlerin taşınmaz mallar üzerinde hak sahipliği yaratmak konusunda kapsamlı düzenlemeler getirmelerine yol açmaktadır. Taşınmaz malın devletin ülkesi için taşıdığı bu önem, devletlerin vatandaşları üzerindeki hâkimiyetine de etki etmiştir. Öyle ki kimi devletler, aşağıda⁷⁴ değinecek olduğumuz gibi, kendilerinden kaynaklanan nedenlerle vatandaşlarının yabancı ülkelerde taşınmaz edinimini sınırlandırmayı tercih etmiştir.

Taşınmaz sahibi kişilerin bulundukları ülkelerin ekonomik ve sosyal sistemi üzerinde etkili olmaları⁷⁵ da, devletlerin taşınmaz edinimine sınırlamalar getirmesine sebep olmuştur⁷⁶. Kendi toprakları üzerinde egemenlik hakkına sahip olan bir devlet olarak Türkiye de, “hassas bir konu⁷⁷” olma özelliğini koruyan yabancıların taşınmaz edinimi hakkında kapsamlı düzenlemeler getirmeyi tercih etmektedir. İleride ele alacak olduğumuz Anayasa Mahkemesi kararlarında da, ülke ve toprak konusunun farklı hassasiyetleri gerektirdiği belirtilmiştir⁷⁸.

Taşınmaz mülkiyetinin önemine ilişkin bu genel açıklamalardan sonra aşağıda, taşınmaz mülkiyetinin satın alma yolu ile kazanılması ve yabancı uyruklu gerçek kişilere taşınmaz satımı konuları üzerinde durulacaktır. Ancak çalışma konumuzun sınırlı kapsamı nedeniyle taşınır mülkiyeti⁷⁹ konusuna değinilmeyecektir.

⁷² Vasfi R. Seviğ, **Toprak Hukuku Dersleri**, Ankara, İstiklal Matbaacılık, 1953, s. 113.

⁷³ Akipek, **a.g.e.**, s. 42; “...Taşınmaz olarak nitelenen eşyaların, bağlantılı olduğu kara parçasına hukuk çivisi ile bağlı olduğu...” görüşü hakkında bkz. Gemalmaz, **Mülkiyet Hakkı**, s. 231.

⁷⁴ Bkz. aş. s. 36.

⁷⁵ Asar, **a.g.e.**, s. 205; Gökner, **a.g.e.**, s. 205.

⁷⁶ Asar, **a.g.e.**, s. 205; Gökner, **a.g.e.**, s. 350.

⁷⁷ Obut, **a.g.e.**, s. 31; Vedat A. Coşar, “**Doğrudan Yabancı Yatırımlar ve Yabancıların Gayrimenkul Mal Edinmesine İlişkin Bir Değerlendirme,**” **Vatandaşlık, Göç, Mülteci ve Yabancılar Hukukundaki Güncel Gelişmeler: Uluslararası Sempozyum 15-16 Mayıs 2009**, Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2010, s. 500.

⁷⁸ Bkz. aş. s. 62 vd., s. 66 vd., s.77 vd, s. 86 vd, s. 93 vd.

⁷⁹ Medeni Kanunun 762. maddesine göre taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir.

B. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN SATIŞ YOLU İLE KAZANILMASI VE YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERE TAŞINMAZ SATIMI

1. Genel Olarak

Taşınmaz eşyalar, bulunduğu yerden başka bir yere taşınamayan, yerinde sabit maddi eşyaları ifade etmektedir⁸⁰. Taşınmaz mülkiyetine konu taşınmaz değerler Medeni Kanunda belirtilmiştir. Medeni Kanunun 704. maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyetinin konusunu;

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

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, hakkın devren ya da aslen kazanılmış olup olmadığına veya tescil ile yahut tescilsiz kazanılmış bulunup bulunulmadığına göre farklı ayrımlara tâbi tutulmaktadır⁸¹. Medeni Kanun, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında “prensip olarak⁸²” tescili aramaktadır (m. 705). Ancak Kanunun 705. maddesinin devamında; *“Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce*

⁸⁰ Oğuzman, Seliçi, Özdemir, **a.g.e.**, s. 19; Akipek, **a.g.e.**, s. 40; Faruk Acar, **Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi**, Ankara, Turhan Yayınevi, 2008, s. 2.

⁸¹ Mustafa R. Karahasan, **Mülkiyet Hakkının Kazanılması: Mülkiyet Hakkını Geçirim Borcu Doğuran Sözleşmeler**, İstanbul, 1998, s. 57; Aybay, Hatemi, **a.g.e.**, s. 18.

Tescil yolu ile kazanım hakkında yapılan açıklamalardan sonra, taşınmaz mülkiyetinin diğer kazanım yollarını şu şekilde sıralamak mümkündür:

Aslen kazanma; mülkiyet hakkının bağımsız olarak, doğrudan kazanılmasını ifade etmektedir. Bu hususta bkz. Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 286.

Devren kazanma; mevcut mülkiyet hakkının, bir kişiden diğerine geçtiği hallerde devren kazanma söz konusudur. Bkz. Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 286.

Tescilsiz kazanma; Medeni Kanunun yukarıda yer verdiğimiz 633. maddesinin devamında, tescilden önce mülkiyet hakkının kazanılmasının mümkün olduğu belirtilmiştir. Olağanüstü zamanaşımı koşullarının gerçekleşmesi ile zilyed yararına doğan mülkiyet hakkı (M.K. m. 636), eşler arasında mal rejimlerinden mal ortaklığının kabulü halinde ortaklığa giren mallar üzerinde eşlerden her birinin mülkiyet hakkı (M.K. m. 173, 211, 634/2) tescilden önce doğmaktadır.

⁸² Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s. 287.

kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.” hükmü öngörülerek, tescilsiz kazanma hâllerine örnekler verilmiştir. Fakat bu çalışmada, taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanımı sağlayan satış yolu ile devri incelenmekte olduğundan diğer kazanım yolları hakkında açıklamada bulunulmayacaktır.

2. Taşınmazların Satış Yolu ile Devredilmesinin Genel Esasları

Borçlar Kanunu⁸³’nın 246. maddesi, taşınır satışına ilişkin kuralların kıyas yolu ile taşınmaz satışına da uygulanacağını belirtmektedir. Ancak taşınmaz malların taşıdığı önem, bu malların satışının taşınır mallardan daha özel hükümler ile düzenlenmesini gerektirmiştir. Gerçekten taşınmaz malların mülkiyetinin devri, taşınır malların mülkiyetinin devrinden farklı usullere tâbidir. Taşınmaz mülkiyetinin devrinde aranan bu özel şartlar, “şekle bağlılık” ve “resmî şekil zorunluluğu”dur⁸⁴.

Taşınmaz satışına ilişkin hükümler Borçlar Kanununun 237 ve devamındaki maddelerinde düzenlenmiştir. Borçlar Kanununun anılan 237. maddesinde şu hüküm öngörülmüştür:

“Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi şarttır.”

Taşınmazların satış yolu ile mülkiyetinin devri tescile bağlıdır⁸⁵. Borçlar Kanununun yukarıdaki 237. maddesine göre de, taşınmaz mülkiyetinin devri için geçerli bir hukukî sebep olarak; satım sözleşmesinin bulunması gerekmektedir. Buna

⁸³ RG. 4.2.2011-27836.

⁸⁴ Rona Serozan, **Borçlar Hukuku: Özel Bölüm**, 2. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2006, s. 170.

⁸⁵ Turgut Akıntürk, **Eşya Hukuku**, İstanbul, Beta, 2009, s. 284 vd.; Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili**, 8. bs., Konya, Mimoza Yayınları, 2013, s. 315 vd.; Serozan, **a.g.e.**, s. 245.

göre, taşınmaz mülkiyetinin devren kazanılabilmesi için iki işlemin birlikte varlığı aranmaktadır⁸⁶. Devir borcunu doğuran ve mülkiyeti kazanma sebebini gösteren sözleşme, ilk işlemdir⁸⁷. İkinci işlem ise, tasarruf işlemi niteliğinde olan tescildir⁸⁸. Medeni Kanunun 634. maddesine göre, mülkiyeti devir borcunu yükleyen sözleşmelerin resmî şekilde yapılması gereklidir⁸⁹. Satım sözleşmelerine ilişkin resmî senet, Tapu Kanununun 26. maddesi uyarınca tapu sicil müdürü tarafından tapu dairesinde düzenlenecektir⁹⁰.

3. Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Taşınmaz Satımı

Hukukumuzda taşınmaz mülkiyetinin satış yolu ile devri Borçlar Kanunu ve Medeni Kanunun yukarıda yer verdiğimiz hükümlerine göre yapılmaktadır. Bu noktada, satın alma yolu ile taşınmaz edinmek isteyen kişinin yabancı uyruklu gerçek kişi olması durumunda, mülkiyetin devrinde tâbi olunacak usul ve şartların ne ölçüde değişeceği sorusu akla gelecektir. Ancak belirtmek gerekir ki, satın alma suretiyle taşınmaz edinmek isteyen kişinin yabancı uyruklu gerçek kişi olması hâli için ne Borçlar Kanununda ne de Medeni Kanunda farklı bir hüküm öngörölmüş değildir. Bu durumda, yukarıda değindiğimiz genel esasların⁹¹ yabancı uyruklu gerçek kişiler için de geçerli olduğunun kabulü gerekmektedir⁹². Ancak Anayasanın 16. maddesinde:

“Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir.” hükmü getirilmiştir.

⁸⁶ Akipek, **a.g.e.**, s. 102.

⁸⁷ Karahasan, **a.g.e.**, s. 57.

⁸⁸ A.e.

⁸⁹ Serozan, **a.g.e.**, s. 172.

⁹⁰ Karahasan, **a.g.e.**, s. 281.

⁹¹ Nitekim T.K.G.M.’nin yabancı kişilerin taşınmaz edinimi için internet sitesinde yayımladığı rehberde de, yürürlükteki mevzuata göre, taşınmaz mülkiyetinin devrinin tapu müdürlüklerinde resmi senedin imzalanması ve tescil ile mümkün olduğu belirtilmiştir. Bu hususta bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/yabanci-isler-dairesi-baskanligi>, 22 Aralık 2015.

⁹² Aynı yönde bkz. Levi, **a.g.e.**, s. 71; Özkan, **Arazi İktisabı**, s. 686.

Buna göre, yabancı uyruklu gerçek kişiler için de temel hak ve özgürlüklerin istisnaî birtakım hükümlerle sınırlanabilmesi mümkündür⁹³. Burada işaret edilen sınırlamalara çalışmamızın ilgili kısımlarında⁹⁴ ayrıntılı olarak yer verileceğini belirtmekle yetinerek aşağıda, temel normlarda taşınmaz mülkiyeti ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin hukukî durumunun incelenmesine geçeceğiz.

C. TEMEL KURALLARDA YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ HAKKI

1. Genel Olarak

Taşınmaz mallar ile bu mallar üzerindeki mülkiyet hakları konusu, hukukumuzda çeşitli kurallarla düzenlenmiş durumdadır. Bu düzenlemeler arasında yabancı uyruklu gerçek kişileri ilgilendiren temel kuralları; Anayasa, uluslararası sözleşmeler ve kanunlar olarak sıralamak mümkündür. Ancak çalışmamızda yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yoluyla taşınmaz mülkiyeti edinimi incelenmekte olduğundan bu kapsamla bağlantılı olarak temel kurallardan sadece Anayasa ve A.İ.H.S.'ye değinilecektir. Yabancı kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri konusunda özel nitelikte en kapsamlı düzenlemeyi içeren Tapu Kanunu ise çalışmamızın üçüncü bölümünde incelenecektir.

⁹³ Zahit İmre, **Medeni Hukuka Giriş**, 3. bs., İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1980, s. 363.

⁹⁴ Bu sınırlamalar, için bkz. aş. s. 24 vd.

2. Anayasada Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mülkiyeti Hakkı

a. Genel Olarak

18 Ekim 1982 tarihinde kabul edilen ve hâlen yürürlükte olan 1982 Anayasası⁹⁵’nın 10. maddesi; dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin herkesin kanun önünde eşit olduğunu belirtmiştir. Bu düzenleme ile “kanun önünde eşitlik” kuralını güvence altına alan Anayasanın 35. maddesinde⁹⁶ ise;

⁹⁵ Bkz. yuk. dn. 1.

⁹⁶ 1982 Anayasasının 35. madde metni, 1961 Anayasasının mülkiyet hakkına ilişkin 36. maddesinin metni ile aynıdır. Ancak 1982 Anayasasında mülkiyet hakkı, “Kişinin Hakları ve Ödevleri” arasında düzenlenmiş iken, 1961 Anayasasında “Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler” arasında düzenlenmiştir. Bu noktadan hareketle 1982 Anayasasının mülkiyet hakkını sınıflandırma bakımından 1961 Anayasasından farklı tarzda hareket ettiğini söylemek gerekir. Bu değişiklik, öğretide farklı yorumlarla değerlendirilmiştir. Prof. Dr. Özbudun’a göre mülkiyet hakkına 1982 Anayasasında “Kişinin Hakları ve Ödevleri” bölümünde yer verilmiş olması hukuk sistematigi bakımından daha doğrudur. İçerik bakımından kişiyi devlete karşı korurken, devlete de müdahale etmeme yükümlülüğü yükleyen mülkiyet hakkı, koruduğu değerler ve sınıflar açısından sosyal hak kavramıyla ilgili değildir. Bu hususta bkz., Ergun Özbudun, **Türk Anayasa Hukuku**, 14. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2013, s. 105-106; Diğer taraftan Prof. Dr. Kaboğlu’na göre mülkiyet ve miras haklarının, birinci kuşak haklar arasına yükseltip klasik haklar arasında düzenlenerek daha güvenceli bir duruma getirilmesi hakların niteliği açısından önemlidir. 1982 Anayasasının mülkiyet hakkının düzenleyen 35. maddesinin gerekçesinde, 1961 Anayasasının 36. maddesine ait gerekçeden farklı olarak liberal eğilime uygun unsurlara yer verilmiştir. Bu hususta detaylı bilgi için bkz. İbrahim Ö. Kaboğlu, **Özgürlükler Hukuku: İnsan Haklarının Hukuksal Yapısı**, 5. bs., İstanbul, Afa Yayınları, 1999, s. 451; Prof. Dr. Soysal’a göre, mülkiyet hakkının “kişi hak ve ödevleri” arasında düzenlenmesi sosyal devlet ilkesinin zayıfladığının göstergesidir. Bu konuda bkz., Mümtaz Soysal, **100 Soruda Anayasanın Anlamı**, 10. bs., Ankara, Gerçek Yayınevi, 1993, s. 229-230; Ancak Şimşek, 1982 Anayasasında mülkiyet hakkı klasik haklar arasında düzenlenmiş olmasına rağmen, hakkın sosyal fonksiyonuna önem verilerek, kamu yararının gerektirdiği hallerde ve kamu yararının temini amacıyla sınırlandırılabilirliğini ifade etmiştir. Buna göre, sosyal devlet anlayışından ödün verildiğinin değil, bireysel menfaat ile toplum yararının karşılaştığı durumlarda toplum yararının üstün tutulmasının benimsendiğinin kabulü gerekmektedir. Konu hakkında bkz., Suat Şimşek, “Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz-I,” **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S:91, Ankara, 2010, s. 185.

“Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir.-Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.-Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz⁹⁷.” denilmiştir.

Mülkiyet hakkını düzenleyen bu maddede hakkın öznesi olarak “herkes” ifadesinin kullanılmış olması, mülkiyet hakkının elde edilmesinde vatandaş-yabancı ayırımının söz konusu olmadığını göstermektedir. Bu tespitten hareketle, mülkiyet hakkı sahipliğinde kural olanın vatandaş ile yabancının eşitliği olduğunu söylemek mümkündür. Mülkiyet hakkının sınırlanması ise istisnai⁹⁸ olup, hakkın sınırlanabilmesi için Anayasada emredilen bir takım şartlara uygun hareket edilmesi gerekmektedir⁹⁹. Aşağıdaki bölümde, burada işaret ettiğimiz şartlar üzerinde durulacaktır.

b. 1982 Anayasasına Göre Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Mülkiyet Haklarının Sınırlanması

Anayasanın “Genel Hükümler” bölümünde yer alan 13. madde uyarınca;

“Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz¹⁰⁰.”

⁹⁷ Bu hüküm ile mülkiyet hakkı bakımından, uluslararası metinlerde benimsenen “vatandaş-yabancı eşitliği” prensibinin, Türk Hukukunda da kabul edildiği görüşü hakkında bkz. Doğan, Odabaşı, **a.g.e.**, s. 480.

⁹⁸ Anayasada herkes için tanınan haklarda, kanun koyucu herhangi bir sınırlamaya gitmez ise, tanınan haklardan yabancılar da vatandaşlar gibi eşit şekilde yararlanabileceklerdir. Bu konuda detaylı bilgi için bkz. Doğan, Odabaşı, **a.g.e.**, s. 480.

⁹⁹ 6302 sayılı Kanun değişikliği öncesinde T.B.M.M.’de yapılan görüşmelerde, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimi ve hakkın kapsamı konusunda temel normların Anayasanın 10., 16. ve 35. maddeleri olduğu belirtilmiştir. Bkz. aş. dn. 392.

Yabancı uyruklu gerçek kişilere taşınmaz satımı ile ilgili olarak Anayasamızın yukarıda¹⁰¹ değindiğimiz 16. maddesinde ise; temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği öngörülmüştür. Bu doğrultuda; Anayasanın 35. maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkının da yabancıların söz konusu olduğu durumlarda sınırlandırılabilceğini belirtmek gereklidir. Ancak, Anayasa ile tanınmış bir hakkın sınırlandırılması için “kanunilik” ve “milletlerarası hukuka uygunluk” ilkelerine uygun şekilde hareket edilmesi gerekmektedir. Sınırlamanın şartlarını teşkil eden bu iki temel ilke aşağıda ayrıca değerlendirilecektir.

(1) Kanunilik

Anayasanın 16. maddesinde sınırlama koşulu olarak öngörülen “kanunilik”, kanun metinleri ile yapılacak sınırlamaları ifade etmektedir. Buna göre, mülkiyet hakkına yönelen sınırlamaların öncelikle bir kanun hükmüne dayanması gerekecektir¹⁰².

Kanunilik ilkesinden söz ederken değinilmesi gereken önemli bir nokta da, yürütme organı tarafından çıkarılan “kanun hükmünde kararnameler” ile temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasının Anayasaya uygun olup olmayacağıdır.

¹⁰⁰ Bu hususta bkz. Mustafa Erdoğan, **Türkiye’de Anayasalar ve Siyaset**, 6. bs., Ankara, Liberte Yayınları, 2009, s. 180; Ayrıca söz konusu 13. madde hükmü ile 1982 Anayasası, temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasının sınırı olarak, 1961 Anayasası ile kabul edilen “hakkın özüne dokunmama” ilkesinin yerine “demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olmama” ilkesini getirmiştir. Bir temel hakkın varlığından söz edebilmek için gerekli aslı ve zorunlu unsurunu ifade eden, “öz” kavramından farklı olarak “demokratik toplum düzeninin gerekleri” deyişi, hak ve özgürlüklerden bağımsız olarak demokrasi inancına ve demokrasi bağlılığına göre değişen bir kavramdır. Bu konuda bkz., Soysal., **a.g.e.**, s. 200.

A.İ.H.S.’nin 10. maddesinde sınırlama kriteri olarak yer alan “demokratik bir toplulukta zaruri tedbirler mahiyetinde” ifadesi, A.İ.H.M. tarafından Observer vs. Birleşik Krallık davasında, “acil/zorlayıcı bir sosyal ihtiyacın varlığı” olarak yorumlanmıştır. Karar hakkında bkz., Osman Doğru, **İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi İçtihatları**, C:II, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2004, s. 168.

¹⁰¹ Bkz. yuk. s. 21.

¹⁰² Levi, **a.g.e.**, s. 67.

Anayasanın kanun hükmünde kararnameler hakkındaki 91. madde hükmüne göre, sıkıyönetim ve olağanüstü hâl dönemleri dışında çıkarılan kanun hükmünde kararnameler ile Anayasanın ikinci kısmının birinci ve ikinci bölümlerinde yer alan temel haklar, kişi hakları ve ödevleri ile dördüncü bölümünde yer alan siyasî haklar ve ödevleri ile ilgili düzenlemeler getirilemez. Mülkiyet hakkı, 1982 Anayasasında temel haklar arasında düzenlenmiş olduğundan, olağan dönemlerde çıkarılacak kanun hükmünde kararnameler ile mülkiyet hakkına yönelik sınırlamalar getirilmesi Anayasaya aykırılık teşkil edecektir¹⁰³. Anayasanın söz konusu 91. maddesinde vatandaş-yabancı ayrımı yapılmadığından, sıkıyönetim ve olağanüstü hâl dönemlerinde çıkarılan kanun hükmünde kararnameler ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmeleri konusunda da sınırlamalar getirilebilecektir¹⁰⁴.

Anayasanın 7. maddesinde öngörülen “yasama yetkisinin devredilmezliği” ilkesine bağlı olarak yürütme organının kanun hükmünde kararname çıkarma yetkisini, bazı koşullara uygun şekilde kullanması gerekmektedir¹⁰⁵. Yürütme organının, olağan hâllerde kanun hükmünde kararname çıkarabilmesi için yasama organının çıkaracağı yetki kanunu ile yetkilendirilmiş olması gerekmektedir. Fakat, olağanüstü hâllerde ve sıkıyönetim dönemlerinde çıkarılacak olan kanun hükmünde kararnameler için yetki kanunu ile yetkilendirilmiş olma koşulu aranmadığı gibi bu dönemlerde çıkarılan kararnameler için Anayasaya uygunluk denetimi de yapılamamaktadır¹⁰⁶.

Ancak hemen belirtelim ki, sıkıyönetim ve olağanüstü hâl dönemi kanun hükmünde kararnamelerinde, yetki kanunu çıkarılmadan temel hak ve özgürlüklerin

¹⁰³ Bugün, mülkiyet hakkına olağan dönem kanun hükmünde kararnamesi ile sınırlandırma getirilmiş olması Anayasaya aykırılık teşkil edecektir. Ancak, 1961 Anayasası döneminde “Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler” başlığı altında düzenlenen mülkiyet hakkına ilişkin olağan dönem kanun hükmünde kararnameleri ile düzenleme yapılması Anayasaya uygun değerlendirilmekte idi. Bu hususta bkz. Şimşek, **a.g.e.**, s. 186-187.

¹⁰⁴ Özbudun, **a.g.e.**, s. 203-216.

¹⁰⁵ Rona Aybay, **Karşılaştırmalı 1961 Anayasası Metin Kitabı**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1963, s. 121.

¹⁰⁶ “(...)olağanüstü hâllerde, sıkıyönetim ve savaş hâllerinde çıkarılan kanun hükmünde kararnamelerin şekil ve esas bakımından Anayasaya aykırılığı iddiasıyla, Anayasa Mahkemesi’nde dava açılmaz.” (Anayasa m. 148/1)

sınırlandırılabilmesinin, çeşitli hak ihlallerine yol açabilecek tehlikeli bir yönü de bulunmaktadır¹⁰⁷. Mülkiyet haklarının, sıkıyönetim ve olağanüstü hâl dönemlerinde yürütme organı tarafından, amacı, kapsamı ve ilkeleri yetki kanunu ile tespit edilmemiş kararnameler ile sınırlandırılması hâlinde, uygulamanın sakıncalı sonuçlar doğurması muhtemeldir¹⁰⁸. Yürütme organının bu yetkisini kullanmasına bağlı sonuçların önem taşıdığı ortadadır. Ancak, çalışmamızın sınırlı kapsamı nedeniyle konu ile ilgili detaylı açıklamalara yer verilemeyeceğinden, bu alt başlık altında konunun önemine işaret etmekle yetinmekteyiz.

(2) Milletlerarası Hukuka Uygunluk

Anayasanın 16. maddesinde sınırlama ölçütü olarak öngörülen ikinci şart, “milletlerarası hukuka uygunluk”tur. “Milletlerarası hukuk” kavramının, hukukumuzda hangi anlamlarla yüklü olduğunu anlamak için milletlerarası hukuku oluşturan kaynaklara bakılması gerekmektedir. Bu kaynaklar; (i) Türkiye’nin taraf olduğu ikili ya da çok taraflı uluslararası sözleşmeler, (ii) uluslararası örf ve adetler, (iii) uluslararası mahkeme kararları, (iv) uygar uluslarca benimsenmiş genel hukuk ilkeleri ve (v) öğretidir¹⁰⁹. Anayasa Mahkemesi’nin E.1984/14, K.1985/7, 13.6.1985 tarihli kararında da, milletlerarası hukukun içeriği bakımından benzer bir tanımlama yapılmıştır¹¹⁰.

Mülkiyet hakkının yabancı kişiler için sınırlandırılmasında aranan milletlerarası hukuka uygunluk şartının anayasal hükme bağlanması, A.İ.H.S. ve P-1’in 1. maddesi

¹⁰⁷ Aynı yönde bkz. Levi, **a.g.e.**, s. 68.

¹⁰⁸ Olağanüstü hal ve sıkıyönetim dönemi kanun hükmünde kararnamelerinin Anayasa Mahkemesi denetimi dışında kalmasının sakıncaları hakkında bkz. Özbudun, **a.g.e.**, s. 242. Aksi yönde bkz., Kemal Gözler, **Türk Anayasa Hukukuna Giriş**, 16. bs., Bursa, Ekin, 2014, s. 775-776.

¹⁰⁹ Çelikel, Öztekın-Gelgel, **a.g.e.**, s. 52; Aybay, **1961 Anayasası**, s. 268; Aysel Çelikel, **Milletlerarası Özel Hukuk: Genel Kurallar**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1984, s. 31-32.

¹¹⁰ İlgili karar metni için bkz. (Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=709&content, 16 Aralık 2015.

ile de uyumludur¹¹¹. Zira, P-1'in ilgili maddesinde her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı olduğu belirtildikten sonra bu hakkın ancak kamu yararı sebebiyle, yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak sınırlanabileceği ifade edilmiştir¹¹². Burada işaret edilen A.İ.H.S., mülkiyet hakkı konusunda düzenleme getiren, en önemli uluslararası sözleşmelerdendir¹¹³. Bu kapsamda, aşağıda çalışma konumuzun kapsamı ile sınırlı olacak şekilde A.İ.H.S. ve A.İ.H.S.'nin mülkiyet hakkını garanti altına alan P-1'in 1. maddesi üzerinde durulacaktır.

3. A.İ.H.S.'de Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mülkiyeti Hakkı

a. Genel Olarak

İnsan haklarının korunmasına ilişkin uluslararası düzenlemeler arasında A.İ.H.S.¹¹⁴'nin özel bir yeri bulunmaktadır¹¹⁵. A.İ.H.S., gerek Anayasanın “*usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası andlaşmaların kanun hükmünde olduğuna dair*” 90. maddesi¹¹⁶, gerekse özel nitelikte bir uluslararası sözleşme olması itibariyle; yasama, yürütme, yargı organları ve idari makamlar ile diğer kişileri bağlamaktadır¹¹⁷.

¹¹¹ Aynı yönde bkz. Levi, **a.g.e.**, s. 69.

¹¹² A.y.; Bu konudaki açıklamalar için bkz. aş. s. 30 vd.

¹¹³ Alper Çağrı Yılmaz, “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi,” **G.Ü.H.F.D.**, C:XVII, S:1-2, Ankara, 2013, s. 1114.

¹¹⁴ Bkz. yuk. dn. 3.

¹¹⁵ Erdoğan, **a.g.e.**, s. 186; Mehmet S. Gemalmaz, **Ulusalüstü İnsan Hakları Hukukunun Genel Teorisine Giriş**, C:II, 8. bs., İstanbul, Legal Yayıncılık, 2012, s. 12 vd.

¹¹⁶ Cemal Şanlı, Emre Esen, İnci Ataman Fıganmeşe, **Milletlerarası Özel Hukuk**, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014, s. 15.

¹¹⁷ Mustafa Çolaker, **Temel Hak ve Özgürlüklere İlişkin Uluslararası Antlaşmaların İç Hukukta Doğrudan Uygulanması**, Ankara, Adalet Bakanlığı Eğitim Dairesi Başkanlığı Yayınları, 2010, s. 9; Suat Bilge, **İnsan Hakları El Kitabı**, Ankara, Adalet Bakanlığı Eğitim Dairesi Başkanlığı Yayınları, 1991, s. 61.

A.İ.H.S.'ye taraf devlet için A.İ.H.S.'nin bağlayıcılığı, sadece kendi vatandaşlarının söz konusu olduğu durumlar ile sınırlı değildir¹¹⁸. Çünkü A.İ.H.S.'nin 1. maddesi, taraf devletlere A.İ.H.S. ile güvence altına alınan hak ve özgürlükleri yetki alanı içindeki herkese sağlama yükümlülüğü getirmektedir¹¹⁹. Bu yükümlülük uyarınca A.İ.H.S.'ye taraf devletin vatandaş-yabancı ayrımı yapmaksızın kendi yetki alanında bulunan kişilere karşı A.İ.H.S.'de öngörülen hak ve özgürlükleri tanınması gerekmektedir¹²⁰. Böylece A.İ.H.S.'ye taraf olmayan bir devletin vatandaşı da, A.İ.H.S. ile teminat altına alınan haklarının A.İ.H.S.'ye taraf bir devletçe ihlal edildiği düşüncesiyle A.İ.H.M.'ye şikayette bulunabilecektir.

A.İ.H.S. kapsamında mülkiyet hakkı, P-1¹²¹ ile düzenlenmiştir¹²². P-1'in "Mülkiyetin Korunması" başlıklı 1. madde hükmü şu şekildedir¹²³:

"Her gerçek ve tüzel kişinin, mal ve mülk dokunulmazlığına riayet edilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve

¹¹⁸ Rona Aybay, "Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Konusunda Bazı Genel Gözlemler ve 14. Protokol", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S:88, Ankara, 2010, s. 237-238.

¹¹⁹ A.e.

¹²⁰ A.e.

¹²¹ Bkz. yuk. dn. 4.

¹²² A.İ.H.S. P-1 ile mülkiyet hakkı (m. 1), eğitim hakkı (m. 2) ve serbest seçim hakkı (m. 3) A.İ.H.S.'ye ilave olunmuştur. İnsan haklarını konu edinen pek çok uluslararası sözleşmede temel bir insan hakkı olarak mülkiyet hakkına yer verilmekte iken, A.İ.H.S.'nin orijinal metninde bu hak tanınmamıştır. Bu tercihin nedeni, A.İ.H.S.'yi hazırlayanların mülkiyet hakkını bir kişi hakkı olarak tanımadaki tereddüde düşmüş olmaları değil, Avrupa'da İkinci Dünya Savaşı'nın sonrasına denk gelen bir dönemde, tanınması düşünülen "mülkiyet hakkının içeriğini tayindeki güçlük" olmuştur. Bu hususta bkz. Şeref A. Gözübüyük, Feyyaz Gölcüklü, **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Uygulaması**, 10. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2013, s. 11; Özge Yücel, "A.İ.H.S.'ye Göre Kamulaştırmasız El Atma," **Prof. Dr. Tunçer Karamustafaoğlu'na Armağan**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010, s. 805-908.

Mülkiyet hakkına ilişkin düzenleme getiren uluslararası sözleşmelere örnek vermek gerekirse, Evrensel İnsan Hakları Bildirisi (EİHB)'nden söz edilebilir. Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu'nun 1948 yılında kabul ettiği EİHB'nin 17. maddesinde "1. Herkesin tek başına veya başkalarıyla ortaklaşa mülkiyet hakkı vardır. 2. Hiç kimse keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamaz." denilmiştir. Bahse konu Bildiri'nin tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf>, 22 Aralık 2015.

¹²³ Aida Grgić, Zvonimir Mataga, Matija Longar, Ana Vilfan, "Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı", Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Ek Protokollerinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz Kitap, Avrupa Konseyi İnsan Hakları El kitapları, No.10, 2007, s. 4. (Çevrimiçi) http://www.ihop.org.tr/dosya/coe/CoE10-AIHS_MulkiyetHakki.pdf, 16 Aralık 2015; Safa Reisoglu, **Uluslararası Boyutlarıyla İnsan Hakları**, İstanbul, Beta, 2001, s. 118; Münici Kapani, **İnsan Haklarının Uluslararası Boyutu**, 4. bs., İstanbul, Bilgi Yayınevi, 2011, s. 170.

yasada öngörülen koşullarla ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin, genel menfaate uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez¹²⁴.’’

Madde metninden de anlaşılacağı üzere P-1, ‘‘...mülkiyet edinme hakkını değil, edinilmiş olan mülkiyet hakkına saygı duyulmasını¹²⁵...’’ güvence altına almaktadır¹²⁶. Bu özelliği ile de A.İ.H.S., esas itibarıyla çalışma konumuz olan ‘‘satın alma’’ hakkı ile doğrudan ilgili değildir. Ancak uluslararası hukukun en önemli sözleşmelerinden biri olarak kabul edilen A.İ.H.S.’nin mülkiyet hakkının kapsamı ile bu hakkın hangi koşullar altında sınırlandırılabilmesine dair içeriğinin; taşınmaz mülkiyetine ilişkin değerlendirmeleri ilgilendiren bir yönü de bulunmaktadır. Bu tespitten hareketle, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti hakkının sınırlandırılmasının anlatıldığı bu bölümde temel kurallardan biri olarak A.İ.H.S.’nin düzenlemesine de kısaca değinilecektir.

¹²⁴ Reisoglu, **a.g.e.**, s. 118; Kapani, **a.g.e.**, s. 170.

¹²⁵ Sibel Özel, ‘‘Tapu Kanunu m.35’de Yapılan Değişiklik Tasarısının Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi,’’ **İstanbul Barosu Dergisi**, C:LXXXVI, S:2, İstanbul, 2012, s. 46.

P-1’in her durumda mülkiyet hakkı tanıyan bir hüküm içermediği hususu A.İ.H.M.’nin Marckx vs. Belçika vakasında verdiği kararda da belirtilmiştir. Anılan kararda, P-1, 1. maddenin yalnızca hâlihazırda mevcut bulunan mülklere uygulanacağı, buna karşılık mülk elde etme hakkını garanti altına almadığı vurgulanmıştır. Söz, konusu karar hakkında detaylı bilgi için bkz. Grgić, v.d., **a.g.e.**, s. 6., (Çevrimiçi) http://www.ihop.org.tr/dosya/coe/CoE10-AIHS_MulkiyetHakki.pdf, 22 Aralık 2015.

¹²⁶ A.İ.H.M. kararlarında, P-1’in 1. maddesinin kanuni mirasçılık, ölüme bağlı tasarruf, kadastro yolu ile mülkiyet hakkı edinmeyi ya da henüz tapuda tescil edilmemiş taşınmazlar için muhtemel edinme haklarını güvence altına almadığı açıkça belirtmiştir. Bu konuya ilişkin Apostolidi ve diğerleri vs. Türkiye vakasında verilen kararın Türkçe tercümesi için bkz. (Çevrimiçi) <http://aihm.anadolu.edu.tr/aihmgooster.asp?id=9731>, 22 Aralık 2015. Bu konuda detaylı bilgi için bkz. Gemalmaz, **Mülkiyet Hakkı**, s. 392; Şimşek, **a.g.e.**, s. 221.

b. A.İ.H.S.'ye Göre Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Mülkiyet Hakkının Sınırlanması

A.İ.H.M., yabancı uyruklu gerçek kişinin mülkiyet hakkına yönelen devlet müdahâlesinin meşru olup olmadığının değerlendirilmesinde üç şartın varlığına bakmaktadır¹²⁷. A.İ.H.M.'ye göre mülkiyet hakkına yönelmiş devlet müdahâlesinin P-1'in 1. maddesine uygun kabul edilmesi için aşağıdaki koşullara uyulmuş olması gereklidir:

Birinci koşul; hakka müdahâlenin kamu yararına yönelik olmasıdır. Kavram olarak, “kamu yararı”nı çok geniş yorumlayan A.İ.H.M., bu kavramın içinin doldurulması bakımından Sözleşmeye taraf devletlere geniş bir takdir yetkisi tanımaktadır¹²⁸. Çünkü A.İ.H.M.'ye göre kendi toplumlarının ihtiyaçlarını doğrudan gözlemleyebilmeleri sebebiyle, kamu yararının belirlenmesinde ulusal merciler uluslararası mahkemelerden daha uygun konumdadırlar¹²⁹. Bu nedenle, ulusal mercilerin kamu yararı ve toplumun genel çıkarlarına yönelik yaptığı değerlendirmelerin A.İ.H.M. tarafından çoğu zaman olduğu gibi kabul edildiği görülmektedir¹³⁰. Ancak “kamu yararı” kavramının sözleşmenin diğer maddelerine aykırı olacak şekilde amacından saptırılarak uygunladığı hâllerde, müdahâlenin A.İ.H.S.'yi ihlal ettiği sonucuna varılmaktadır¹³¹.

Mülkiyet hakkına yönelik müdahâlenin meşru olması için aranan *ikinci* koşul, müdahâlenin yasayla öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olmasıdır¹³².

¹²⁷ Gemalmaz, **Mülkiyet Hakkı**, s.423; Grgić, v.d., **a.g.e.**, s. 11, (Çevrimiçi)http://www.ihop.org.tr/dosya/coe/CoE10-AIHS_MulkiyetHakki.pdf, 22 Aralık 2015.

¹²⁸ A.y.

¹²⁹ A.e, s. 424; Reisoğlu, **a.g.e.**, s. 119.

¹³⁰ James ve diğerleri vs. Büyük Britanya vakasında verilen kararın Türkçe tercümesi için bkz. (Çevrimiçi)<https://aihm.anadolu.edu.tr/aihmgooster.asp?id=107>, 22 Aralık 2015.

¹³¹ Aynı yönde bkz. Şimşek, **a.g.e.**, s. 215.

¹³² Monica Carss Frisk, “Mülkiyet Hakkı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nin 1 no’lu Protokolünün 1. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz”, **İnsan Hakları El Kitapları, No:4**, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, Şen Matbaa, 2005, s. 9.

Ancak hemen ifade edelim ki, yasayla öngörülen koşullara uygun olma prensibi, kanunla düzenleme yapılması zorunluluğundan daha geniş bir anlama sahiptir¹³³. Öyle ki, yasallık şartının gerçekleşmesi bakımından, müdahâleye dayanak teşkil eden yasanın belli unsurları taşıması gerekmektedir. Bunlardan ilki, müdahâlelerin öngörülebilir olması için dayanılan yasanın yayımlanmış olmasıdır¹³⁴. Yayımlanarak aleniyet kazanan yasanın, müdahâlelerin öngörülebilmesini sağlaması, daha doğru bir ifade ile anlaşılabilir olması gerekmektedir¹³⁵. Anlaşılabilirlik ise, ilgili maddenin metnine, kapsadığı alana, yöneldiği kişilerin sayı ve statüsüne bağlıdır¹³⁶.

A.İ.H.M. kararlarına göre “yasa” terimi, şekli olmayıp maddi niteliktedir¹³⁷. Bu doğrultuda, müdahâleyi uygulayan sözleşmeci devletin iç hukukunda yer alan tüm yasal düzenlemeler P-1’in 1. maddesi anlamında yasa olarak kabul edilecektir¹³⁸. Ancak, kamu otoritesi tarafından hakka yönelecek keyfî müdahâlelerin önlenmesi açısından, uygulamanın asgari kapsamının ilgili yasada gösterilmesi zorunludur¹³⁹. Asgari kapsam ile kastedilen içerik ise, uygulamanın ne zaman ve hangi koşullar gerçekleştiğinde kullanılabileceğinin belirtilmiş olmasıdır¹⁴⁰.

A.İ.H.M.’ye göre, mülkiyet hakkına müdahâle teşkil eden düzenlemenin, uluslararası hukukun prensiplerine de uygun olması gerekmektedir¹⁴¹.

¹³³ Gemalmaz, **Mülkiyet Hakkı**, s. 423.

¹³⁴ Grgić, v.d., **a.g.e.**, s. 14, 46, (Çevrimiçi) http://www.ihop.org.tr/dosya/coe/CoE10-AIHS_MulkiyetHakki.pdf, 22 Aralık 2015; Burak H. Gemalmaz, “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasında Hukukîlik İlkesi,” **İstanbul Barosu Dergisi**, C:LXXXV, S:3, İstanbul, 2010, s. 10.

¹³⁵ Apostilidi vs. Türkiye davasında, karşılıklılık ilkesinin başvuruçular bakımından uygulanmasını inceleyen A.İ.H.M., Yunanistan’da Türk vatandaşları için taşınmaz mal edinilmesi konusunda yasal engel olmadığı, fiili engeller bakımından ise, Türk makamlarınca yapılan değerlendirmelerin somut verilere dayanmadığı gerekçeleriyle, mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varmıştır. Bu hususta bkz. Gemalmaz, **Mülkiyet Hakkı**, s. 412-413; Gemalmaz, **Hukukîlik İlkesi**, s. 11; Ayrıca söz konusu karar için bkz. yuk. dn. 126.

¹³⁶ Gürbüz Sarı, **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek 1. Protokole Göre Malvarlığı Haklarının Korunması**, 2. bs., İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2010, s. 69.

¹³⁷ A.e., s. 10.

¹³⁸ A.y.

¹³⁹ A.e., s. 62.

¹⁴⁰ A.y.

¹⁴¹ Gemalmaz, **Mülkiyet Hakkı**, s. 483 vd.

Kararlarında¹⁴², uluslararası hukukun konusunun, devletin vatandaşları için koyduğu kurallar değil yabancılara uyguladığı kurallar olduğunu vurgulayan A.İ.H.M., A.İ.H.S.’nin şikayet edilen devletin vatandaşı olmayan kişilere de güvence sağlayan sistematikte olduğunu ortaya koymaktadır¹⁴³.

Mülkiyet hakkına yönelik müdahâlede varlığı aranan *üçüncü* şart ise, kamu yararı amacına ulaşmak için başvurulmuş araç ile amaç arasında “makul bir oran ve adil bir denge”nin olmasıdır¹⁴⁴. P-1’in 1. madde hükmüne göre kamu yararı amacıyla kişinin malvarlığına müdahâlede bulunabilen devletin yetkisi mutlak değildir. İşte bu yetkinin sınırının belirlenmesinde de “orantılılık” prensibinden yararlanılmaktadır¹⁴⁵.

A.İ.H.S. organlarına göre mülkiyete müdahâlede bulunulduğunda, hakkın öznesi olan kişi olağan dışı ve aşırı bir yüke maruz kalmış olacağından gözetilmesi gereken denge bozulmuş sayılacaktır¹⁴⁶. Böyle bir durumda, ulusal mevzuatın zararın tazmininde öngördüğü düzenlemelerin şikayete konu olan olaya uygulanma usulü önem arz etmektedir¹⁴⁷. Zira, mülkiyetten yoksun bırakma şeklindeki bir müdahâlenin meşru kabul edilebilmesi ancak hak sahibi kişi lehine karşı bir edimin yerine getirilmesiyle mümkün olabilir. Söz konusu karşı edim ise, hak sahibine tazminat ödenmesidir¹⁴⁸.

Hemen belirtelim ki; mülkiyet hakkına müdahâle sonucu tazminat ödenmesi gereği, A.İ.H.S.’de açıkça yer almamıştır¹⁴⁹. Ancak hakka yönelen tedbirin amaçla orantılı olma noktasında belirleyici olan “adil denge” ölçütünün tazminat ile

¹⁴² Konuya ilişkin James ve diğerleri vs Birleşik Krallık kararı için bkz. Gemalmaz, **Mülkiyet Hakkı**, s. 410.

¹⁴³ A.e., s. 483.

¹⁴⁴ A.e., s. 446; A.İ.H.M.’nin konuya ilişkin Akkuş vs. Türkiye vakasına ait ilgili kararının Türkçe tercümesi için bkz. (Çevrimiçi) <http://aihm.anadolu.edu.tr/aihmgooster.asp?id=671>, 22 Aralık 2015; Lithgow vs. İngiltere vakasına ait kararın Türkçe tercümesi için ise bkz. (Çevrimiçi) <http://aihm.anadolu.edu.tr/aihmgooster.asp?id=113>, 22 Aralık 2015.

¹⁴⁵ Şimşek, **a.g.e.**, s. 210.

¹⁴⁶ A.y.

¹⁴⁷ Gözübüyük, Gölçüklü, **a.g.e.**, s. 425.

¹⁴⁸ Gemalmaz, **Mülkiyet Hakkı**, s. 132.

¹⁴⁹ Frisk, **a.g.e.**, s. 38.

bağlantılı olduğu kabul edilmektedir¹⁵⁰. Bu nedenle tazminatın ödenmemesi hâlinde amaçla orantılı olma dengesinin bozulacağı belirtilmektedir¹⁵¹. Fakat, buraya kadar yapılan açıklamalardan tazmin yükümlülüğünün mutlak olduğu sonucu çıkarılmamalıdır. Çünkü, müdahâlenin yöneldiği kişinin vatandaş ya da yabancı olmasına, müdahâlenin etkisine, amacına, özellik arz eden durumlara ve A.İ.H.M.'nin değerlendirmesine bağlı olarak tazmin yükümlülüğün kalkması da mümkündür¹⁵².

¹⁵⁰ A.y.; Gemalmaz, **Mülkiyet Hakkı**, s. 482.

¹⁵¹ Gözübüyük, Gölcüklü, **a.g.e.**, s. 425.

¹⁵² A.y.; Gemalmaz, **Mülkiyet Hakkı**, s. 428.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK HUKUKUNDA TAPU KANUNUNUN KABULÜNE KADAR YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ HAKKININ GELİŞİMİ

I. LOZAN ANTLAŞMASINDAN ÖNCEKİ DÖNEM

A. SAFER KANUNU YÜRÜRLÜĞE GİRENE KADAR GEÇEN DÖNEM

Osmanlı Devleti'nde taşınmaz mülkiyeti İslâm Hukuku kurallarına göre belirlenmekte olduğundan¹⁵³, yabancı uyruklu gerçek kişilerin hukukî durumlarını ortaya koymak için İslam Hukukunun taşınmaz mülkiyeti konusundaki yaklaşımına bakmak gerekmektedir¹⁵⁴.

İslam Hukukuna göre ülkeler, “Dar-ül İslâm” ve “Dar-ül Harb” olarak ikiye ayrılmaktadır¹⁵⁵. Dar-ül İslâm; üzerinde Müslümanların yaşadığı toprakları, Dar-ül Harb ise henüz Müslümanların hâkimiyetine geçmemiş, gayrimüslimlerin elinde bulunan toprakları ifade etmektedir¹⁵⁶.

İslam Hukukunda kişilerin sahip oldukları hakların belirlenmesinde uyruklu-
bağı değil inanç esas olduğundan¹⁵⁷, Dar-ül İslâm sınırlarında Müslüman olmayan

¹⁵³ Halil Cin, **Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması**, Konya, Selçuk Üniversitesi Yayınları, 1992, s. 9; Halil Cin, Ahmet Akgündüz, **Türk Hukuk Tarihi**, Konya, Selçuk Üniversitesi Yayınları, 1989, s. 258; Fikret Eren, Veysel Başpınar, **Toprak Hukuku**, 2. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2005, s. 52.

¹⁵⁴ Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 41.

¹⁵⁵ Levi, **a.g.e.**, s.28; Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 41; Seviğ, **Yabancılar**, s. 34.

¹⁵⁶ Gülnihal Bozkurt, “İslam Hukukunda Müs'temen'ler” **Fadıl H. Sur'un Anısına Armağan**, Ankara, y.y., 1983, s. 362.

¹⁵⁷ Levi, **a.g.e.**, s. 28.

kişilerin taşınmaz edinme hakkı bulunmamaktaydı¹⁵⁸. Dar-ül İslam olarak ilan edilen bir ülkede yaşayan ancak, “cizye” vererek “zımnî” sıfatını kazanan gayrimüslimler bakımından ise durum farklı idi. İslam Hukuku ile yönetilen bir devlet, fethedilen topraklarda bulunan gayrimüslimlere Müslüman olmaları ya da “cizye” adı verilen vergiyi ödemek koşuluyla dinlerini değiştirmeksizin yaşamaya devam etme imkânlarını tanırdı¹⁵⁹. Osmanlı Devleti’nde de cizye ödemek suretiyle Müslümanlar gibi¹⁶⁰ koruma altına alınan zımnîler, taşınmaz edinme hakkına sahip olmaktaydılar¹⁶¹.

İslam Hukukuna göre yönetilmekte olan Osmanlı Devleti’nde 1867 yılına kadar -özel fermanlar hariç tutulmak üzere- yabancı uyruklu kişilere taşınmaz edinme hakkı verilmediği görülmektedir¹⁶². Diğer taraftan, yabancı devletlerin de kapitülasyonlar yoluyla vatandaşlarına böyle bir hakkın tanınması için girişimde bulunmadıklarını söylemek gerekir¹⁶³. Gerçekten, kapitülasyonlar rejiminin geçerli olduğu dönemde, lehine ayrıcalıklar tanınan yabancı devlet vatandaşlarına taşınmaz edinimi ayrı bir hak olarak verilmemiştir¹⁶⁴. Ancak, kapitülasyonlar döneminde yabancı kişilerin taşınmaz edinimi açıkça yasaklanmış da değildir¹⁶⁵.

Konuya ilişkin olarak Prof. Dr. Altuğ, taşınmaz edinme hakkı ile kapitülasyonlar arasında doğrudan bir ilişki kurulmasının mümkün olmadığını belirtmektedir¹⁶⁶. Kapitülasyonların, verilmek istenen hakları belirtip, verilmek istenmeyen haklardan bahsetmeyen bir sistematikte olduğunu ifade eden Altuğ’a göre, sadece açıkça yasaklanmadığı için yabancı kişilerin kapitülasyon rejimlerinde taşınmaz mal edinebileceğini savunmak mümkün değildir. Bu tespitten hareketle, Osmanlı Devleti’nde taşınmaz mal edinme hakkının kapitülasyonlarla sağlanan bir ayrıcalık

¹⁵⁸ Altuğ, **Yabancılar**, s. 17.

¹⁵⁹ Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. Altuğ, **Yabancılar**, s. 38 vd.; Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 41.

¹⁶⁰ Levi, **a.g.e.**, s. 29.

¹⁶¹ Coşkun Üçok, Ahmet Mumcu, Gülnihal Bozkurt, **Türk Hukuk Tarihi**, 15. bs., Ankara, Turhan Yayınevi, 2011, s. 70.

¹⁶² Altuğ, **Yabancılar**, s. 55.

¹⁶³ Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 40;

¹⁶⁴ A.y.

¹⁶⁵ Altuğ, **Yabancılar**, s. 55-56.

¹⁶⁶ A.y.

olmadığı sonucuna varmak mümkündür. Ancak, Osmanlı Devleti'nden kapitülasyonlar ile ekonomik ve adli alanda pek çok ayrıcalık sağlamış olan yabancı devletlerin, vatandaşları için taşınmaz edinme hakkını elde edememelerinin, bu hakkın önemsenmemiş olmasından değil tarihi sebeplerden kaynaklandığını belirtmek gerekir¹⁶⁷. Bu sebeplerin ilki; İslam Hukukuna göre “‘eman¹⁶⁸,” olarak yönetilmeyen bir ülkeden İslam topraklarına gelen yabancıların geldikleri topraklarda taşınmaz ediniminin yasak olmasıdır¹⁶⁹. Diğer sebep ise, yabancı devletlerin kendi vatandaşlarının başka ülkelerde taşınmaz edinmelerine müsaade etmemeleridir¹⁷⁰. Yabancı devletlerin vatandaşlarını bu şekilde kendi topraklarına bağlı tutma çabalarının altında, Avrupa'da hüküm süren katı derebeylik sistemi yatmaktadır¹⁷¹. Çünkü derebeylik esaslarına göre, yabancı bir toprakta belirli bir süreden fazla kalan kişiler vatandaşlıklarını değiştirmiş sayılmaktaydılar¹⁷². Vatandaşları üzerindeki hâkimiyetlerinin son bulmasından endişe eden yabancı devletler de, vatandaşlarının Osmanlı Devleti'ne yerleşmelerini ve taşınmaz edinmelerini arzu etmemiştir¹⁷³.

1867 yılında Safer Kanunu¹⁷⁴’nın kabul edilmesine kadar, Osmanlı Devleti’nde yabancıların taşınmaz mal edinmeleri yasak ise de bu kural, yabancılar tarafından değişik şekillerde ihlal edilmiştir¹⁷⁵. Öyle ki, yabancı uyruklu olduğunu gizleyerek Osmanlı vatandaşı gibi hareket eden bazı yabancılar sicilde taşınmaz maliki olarak kayıt yaptırmış, bazı yabancılar da Osmanlı vatandaşı yakınları veya güvendikleri kişilerin üzerine kaydettirmek suretiyle¹⁷⁶ taşınmaz mülkiyetini elde etmişlerdir¹⁷⁷.

¹⁶⁷ (Çevrimiçi) http://historystudies.net/Makaleler/1067969154_18-Selim%20%C3%96ZCAN.pdf, 22 Aralık 2015; Altuğ, **Yabancılar**, s. 17.

¹⁶⁸ Kavram hakkında detaylı bilgi için bkz. Aydın Taneri, “‘Türk Tarihinde ‘Eman’ Kurumu,” **Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Tarih Bölümü Tarih Araştırmaları Dergisi**, C:XVII, S:28, Ankara, 1995, s. 165 vd.

¹⁶⁹ (Çevrimiçi) http://historystudies.net/Makaleler/1067969154_18-Selim%20%C3%96ZCAN.pdf, 22 Aralık 2015; Altuğ, **Yabancılar**, s. 17.

¹⁷⁰ Altuğ, **Yabancılar**, s. 55; Muammer R. Seviğ, “‘Ecnebilerin Emlâk Sahibi Olmalarından Doğan Kanunlar İhtilâfı,” **Ebül’ûla Mardin’e Armağan**, İstanbul, 1944, y.y., s. 605-606 .

¹⁷¹ Altuğ, **Yabancılar**, s. 55.

¹⁷² A.y.

¹⁷³ A.e., s. 54.

¹⁷⁴ Düstur, Tertip 1, Cilt: 3, s. 96.

¹⁷⁵ Esmer, **a.g.e.**, s. 598; Altuğ, **Yabancılar**, s. 62; Seviğ, **Kanunlar İhtilâfı**, s. 607; Levi, **a.g.e.**, s. 56.

Sıklıkla başvurulmuş muvazaalı işlemlerden biri de Osmanlı vatandaşı kadınla evlenen yabancıların taşınmaz mallarını eşlerinin adına tescil ettirmeleri olmuştur¹⁷⁸. Bu tür muvazaalı işlemler nedeniyle Osmanlı Hükümeti, zaman zaman fermanlar çıkararak bir şekilde yabancılar için intikal eden taşınmazların, Osmanlı vatandaşlarına satılmasını emretmiştir¹⁷⁹.

Daha sonraki zamanlarda uluslararası ilişkilerin gelişerek ihtiyaçların belirmesiyle beraber taşınmaz edinme hakkına sahip olma düşüncesi gündeme gelmiştir¹⁸⁰. Yabancı devletlerin girişimleri neticesinde 18 Şubat 1856'da yayımlanan Islahat Fermanı¹⁸¹ ile, yabancı uyruklu kişilere Osmanlı Devleti sınırlarında toprak edinebilecekleri yönünde bir vaatte bulunularak¹⁸² “Türk Hukukunda, yabancılar için taşınmaz mal edinme hakkı tanınması konusunda ilk adım atılmıştır¹⁸³”.

Islahat Fermanı'nın 27. maddesinde¹⁸⁴, Osmanlı kanunlarına tâbi olmak ve Osmanlı vatandaşları gibi vergi vermek kaydıyla yabancı uyruklu kişilerin Osmanlı topraklarında taşınmaz edinebilecekleri belirtilmiştir. Islahat Fermanı'nda bu şekilde belirli şartların gerçekleşmesi hâlinde yabancı kişilerin taşınmaz edinimine imkân verileceği belirtilmiş olmasına rağmen, Osmanlı Devleti bu vaadini hemen yerine

¹⁷⁶ Bu tür muvazaalı işlemlerde, adına tapu sicilinde kayıt yapılan Osmanlı vatandaşı kişiden genellikle taşınmaz malın değeri tutarında borç senedi alındığı hakkında bkz. Altuğ, **Yabancılar**, s. 56.

¹⁷⁷ Nedjib H. China, “Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukukî Durumu,” Çev. Halil Çin, **A.Ü.H.F.D.**, C:XXIV, S:1-4, Ankara, 1967, s. 247-275.

¹⁷⁸ A.e., s. 247-249.

¹⁷⁹ Altuğ, **Yabancılar**, s. 56.

¹⁸⁰ Levi, **a.g.e.**, s. 56.

¹⁸¹ Düstur, Tertip 1, Cilt 8, s. 670.

¹⁸² Altuğ, **Yabancılar**, s. 60; Üçok, Mumcu, Bozkurt, **a.g.e.**, s. 330,334; Islahat Fermanı ile ilgili olarak daha detaylı bilgi için bkz. Adil Şahin, **Devlet İktidarının Sınırlandırılması Bağlamında Türkiye Toplumunun Anayasal İnsan Hakları 1808-2011**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012, s. 57-73; Atilla Özer, **Türk Anayasa Hukuku Türklerin Devlet Anlayışı ve Anayasal Yapılanma**, Ankara, Turhan Yayınevi, 2012, s. 65 vd.; Erdoğan, **a.g.e.**, s. 31 vd.

¹⁸³ Levi, **a.g.e.**, s. 56.

¹⁸⁴ Musa Gümüş, “Anayasal Meşrûfî Yönetime Medhal:1856 Islahat Fermanı'nın Tam Metin İncelemesi”, **Ahmet Yesevi Üniversitesi Türk Dünyası Sosyal Bilimler Dergisi**, S:47, Güz, 2008, s. 227; Ayrıca bkz. Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 42.

getirmemiştir¹⁸⁵. Öğretide bu duruma, kapitülasyonlar ile sağlanan büyük ayrıcalıkların yanında, Islahat Fermanı ile verilen vaadin yerine getirilmesinin ayrıcalıkları daha çok genişleteceği ve bu cazip durumun ülke topraklarına yerleşmek niyeti ile gelecek yabancı sayısını daha da artıracak endişelerinin neden olduğu belirtilmiştir¹⁸⁶.

Osmanlı Devleti'nin 1856 yılında Paris Antlaşması¹⁸⁷,nı imzalaması akabinde Islahat Fermanı'nın yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanıyan maddesi, yabancı devletler tarafından tekrar gündeme getirilmiştir¹⁸⁸. Neticede 15 Şubat 1862'de Avusturya, İngiltere, Fransa, Prusya ve Rusya temsilcilikleri ortak bir nota vererek, Osmanlı topraklarında daha önce taşınmaz mal sahibi olmuş yabancıların bu haklarına ilişkin belirsiz durumun çözümü için Osmanlı Hükümeti'ni görüşmeye çağırılmışlardır¹⁸⁹. Bu notada belirtilen “yabancıların çeşitli yollarla sahip oldukları taşınmazların durumunun görüşülmesi” ifadesi yabancıların Safer Kanununun kabulünden önce de taşınmaz mal edindikleri gerçeğini ortaya koymaktadır. 3 Ekim 1862 tarihinde Osmanlı Hükümeti tarafından verilen cevabî notada ise; yabancı uyruklu kişilere taşınmaz edinme hakkının verilmek istendiği ancak bunun belirli şartlarla kabul edilebileceği bildirilmiştir¹⁹⁰. Uzun süren müzakereler neticesinde, bir takım noktalarda uzlaşmaya varılarak 10 Haziran 1867¹⁹¹ tarihinde Safer Kanunu¹⁹² kabul edilmiştir. Yabancı uyruklu gerçek kişilere taşınmaz mal edinme hakkı veren¹⁹³ Safer Kanununun getirdiği düzenlemeyi incelemeye geçmeden önce, Kanunun kabul edilmesini gerektiren sebeplere değinilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

¹⁸⁵ Levi, **a.g.e.**, s. 56.

¹⁸⁶ Kemal A. Yörük, **Devletler Hususi Hukuku II. Kitap Ecnebilerin Hukukî Vaziyeti**, İstanbul, 1937, s. 119.

¹⁸⁷ 30 Mart 1856 tarihinde Rusya ile Kırım Savaşı'nı kazanan Osmanlı Devleti, Birleşik Krallık ve Fransa arasında akdedilmiş barış antlaşmasıdır.

¹⁸⁸ Obut, **a.g.e.**, s. 62.

¹⁸⁹ A.y.

¹⁹⁰ Osmanlı Hükümeti'nin düşüncesinin; Osmanlı vatandaşlarının verdiği harç ve vergilerin verilmesi, taşınmazlarla ilgili ihtilafların Osmanlı Mahkemelerinde görülmesi ve Osmanlı vatandaşlığını kaybeden kişilere hak tanınmaması olduğu hakkında bkz. Obut, **a.g.e.**, s. 62.

¹⁹¹ 7 Safer 1284

¹⁹² Düstur, Tertip 1, s.230.

¹⁹³ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 248; Cemal Şanlı, “Türkiye'deki Yabancı Dinî, İlmî, Hayrî Kurumların Hukukî Durumu ve Gayrimenkul İktisapları,” **Hıfzı Timur'un Anısına Armağan**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1979, s. 864-865.

Prof. Dr. Altuğ, Safer Kanununun kabul edilmesini gerektiren sebepleri; iç ve dış sebepler olarak ikiye ayırmıştır¹⁹⁴. Altuğ’a göre Safer Kanunu, yabancıların muvazaa ve türlü yollarla taşınmaz sahibi olmalarından doğan suistimal ve güçlüklerin bertaraf edilmek istenmesi, servetin ve imarlı alanların artırılması, emlak kıymetinin yükselmesi ile yabancıların Osmanlı Devleti’nde kazanıp da altın olarak yurt dışına çıkardıkları paraların yurt içinde kalması amaçlarıyla çıkarılmıştır¹⁹⁵. Osmanlı Devleti’nin o dönemde içinde bulunduğu sıkıntılı durum, Avrupa ile ilişkilerin yabancı devlet vatandaşlarının Osmanlı’da taşınmaz sahibi olmaları ile gelişeceği düşünceleri de Kanunun kabulünde etkili olmuştur¹⁹⁶. Osmanlı Hükümeti’nin konuya yaklaşımını gösteren bu sebepleri, Safer Kanununun çıkarılmasındaki *iç sebepler* olarak değerlendirmek gerekecektir.

Safer Kanununun çıkarılmasını gerektiren *dış sebepler* ise; Islahat Fermanı’nda yabancılara yapılan vaadin Paris Antlaşması’nın müzakereleri sırasında gündeme getirilmesi ve yabancı devletlerin bu konuda Osmanlı Devleti’ni zorlamalarıdır¹⁹⁷.

B. 1867 TARİHLİ SAFER KANUNU

Safer Kanunu olarak bilinen ‘‘Teb’ayı Ecnebiyenin Emlâke Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun¹⁹⁸’’, 1., 2. ve 5. maddeleri ile yabancı uyruklu gerçek kişilere tanınan taşınmaz edinme hakkının kapsamı, içeriği ve şartları hakkında düzenlemeler getirilmiştir. Ancak Safer Kanunundan yararlanabilme hakkı, bu Kanuna eklenen 9 Haziran 1868 tarihli Protokol’ü imzalayan devlet vatandaşlarına tanınmıştır¹⁹⁹.

Söz konusu Protokol’ün uygulanmasının imzacı devletlerin onayını gerektirmesi, Safer Kanununda yabancı kişilere taşınmaz edinme imkânı veren düzenlemenin

¹⁹⁴ Altuğ, **Yabancılar**, s. 63 vd.

¹⁹⁵ A.y.

¹⁹⁶ A.y.

¹⁹⁷ A.y.

¹⁹⁸ Bkz. yuk. dn. 192.

¹⁹⁹ Levi, **a.g.e.**, s. 57; Esmer, **a.g.e.**, s. 597.

sözleşmesel bir esasa bağlandığını göstermektedir²⁰⁰. Protokol, Fransa, Almanya, İngiltere, Avusturya-Macaristan, Amerika Birleşik Devletleri, Yunanistan, Belçika, Danimarka, İspanya, Hollanda, İran, Portekiz ve Rusya ile İsveç tarafından imzalanmıştır²⁰¹. Osmanlı topraklarında taşınmaz edinilmesi, Safer Kanununa Ek Protokol'ün imzalanmış olması şartına bağlı olduğundan, yukarıda sayılan devletlerin vatandaşı olmayan yabancı kişilerin, Osmanlı Devleti sınırları içinde taşınmaz edinmeleri mümkün olmamıştır²⁰².

Safer Kanununun 1.maddesine göre²⁰³, bahse konu Protokol'ü onaylayan yabancı devletin vatandaşı, Osmanlı ülkesinde taşınmaz edinmeye hak sahibidir. Bu şekilde, taşınmaz mal edinme konusunda yabancı uyruklu şahıslar ve Osmanlı vatandaşlarının eşit duruma getirilmesi ile yabancı uyruklu gerçek kişiler için, “tebaaya temsil sistemi” kabul edilmiştir²⁰⁴. Ancak maddenin devamında bu hakkın kişi ve yer bakımından iki istisnasının olduğu belirtilmiştir²⁰⁵. Buna göre, İslam dini bakımından kutsal sayılan hicaz toprağı üzerinde yabancıların böyle bir mülkiyet hakkı söz konusu olamayacaktır²⁰⁶. Ayrıca, izin almaksızın Osmanlı vatandaşlığından başka bir devlet vatandaşlığına geçen yabancılar da, Osmanlı Devleti sınırları içinde taşınmaz edinemeyecektir²⁰⁷.

²⁰⁰ Obut, **a.g.e.**, s. 62.

²⁰¹ Fevzi Özin, **Gayrimenkul Hükümleri ve Tatbikatı**, Antalya, Turan Basımevi, 1950, s. 867; Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 13.

²⁰² Safer Kanunundan yararlanma hakkının, yabancıların mülkiyet haklarına ilişkin Protokol'ün imzalanmasına bağlı tutulması, Osmanlı Devleti'nin yabancı uyruklu kişilere taşınmaz mal edinme hakkı tanınmasında taşıdığı tedirginliğin göstergesidir. Konuya ilişkin olarak anılan Protokol'de, “*Mülkiyet hakkının elde edilmesi, yabancıların büyük ölçüde Osmanlı topraklarında yerleşmeye zorlandığından, Osmanlı Devleti bazı mahallerde bu Kanunun uygulanmasının sebep olabileceği güçlükleri önceden tespit ederek, önlemek amacıyla Protokol'e gerek duymuştur.*” şeklinde açıklamada bulunulmuştur. Bu hususta bkz. China, **a.g.e.**, s. 272.

²⁰³ “(...) Düveli ecnebiye tebaası memaliki şahanenin araz-i Hicaziyeden maada her tarafında teb'ayı devleti Aliye misüllü ve başka bir şart tahtında olmıyarak mevaddı atiyede mezkûr olduğu veçhile onların bu hususta tabi oldukları nizamat ve vazife ittiba kaydıyle dâhil ve hariç müdün ve kasabatta tasarrufu emlâk hukukundan istifade etmeye kabul olunmuşlardır. Filhasıl tebaayı hazreti şahaneden olup ta sonradan tebdili tabiyet etmiş olanlar bu kaideten müstesna olup onlar haklarında kanunu mahsusun ahkâmı cari olacaktır.” bkz. Altuğ, **Yabancılar**, s. 63.

²⁰⁴ Prof. Dr. Obut, yabancıların vatandaşlara temsilini hangi siyasi sebebe dayanırsa dayansın liberal ve ilerici bir hamle olarak değerlendirmiştir. Bu hususta bkz. Obut, **a.g.e.**, s. 64.

²⁰⁵ Levi, **a.g.e.**, s. 57; Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 12.

²⁰⁶ Levi, **a.g.e.**, s. 57; Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 12.

²⁰⁷ Levi, **a.g.e.**, s. 57.

Kanunun yer bakımından öngördüğü istisnanın hicaz arazisi ile sınırlı olması, yabancıların şehirde, şehir dışında ve köy sınırları içinde taşınmaz edinmelerine imkân tanımıştır. Kanunun 1. maddesinde, doğuştan Osmanlı vatandaşı olup, izin almaksızın Osmanlı vatandaşlığından çıkan şahısların hukukî durumlarının ayrı bir kanunla düzenleneceği de belirtilmiştir²⁰⁸. Ancak, bu şekilde vatandaşlığı terk eden şahıslar hakkındaki; “Ecanibin Hakkı İstimlâki Kanununun Birinci Maddesinden İstisna Olunan Eşhasın Emlâk ve Arazisine Mahsus Kanun²⁰⁹,” 5 Mart 1883 tarihinde yayımlandığından, bu şahısların hukukî durumu uzun süre sonra açıklığa kavuşmuştur²¹⁰.

1883 tarihli Kanun, Osmanlı vatandaşlığından çıkarılan şahısların taşınmaz edinme hakkına sahip olamayacağını kabul etmiştir (m.2). Safer Kanununun 3. maddesinde ise, 1883 tarihli Kanun kapsamına giren kişilerin, Osmanlı vatandaşı iken edindikleri malların akıbeti hakkında düzenleme getirilmiştir. Maddeye göre, vatandaşlıktan çıkarılan kişilerin, taşınmaz malları mirasçıları arasında taksim edilecektir²¹¹. Mirî arazi²¹² ve vakıf topraklarında olan taşınmazlar ise 1858 tarihli Arazi Kanunnamesi²¹³’nin 110. ve 111. maddeleri uyarınca işlem görerek devlete kalacaktır²¹⁴. 1883 tarihli Kanunun 1. maddesinde; gerek Osmanlı Vatandaşlık Kanunu²¹⁵’nin yayımlanmasından önce, gerek sonra usulüne uygun olarak yabancı devlet vatandaşlığına geçen şahısların -vatandaşı olduğu yabancı devletin Safer Kanununa Ek Protokolü imzalamış olması hâlinde- Osmanlı Devleti’nde taşınmaz edinebileceği belirtilmiştir²¹⁶.

²⁰⁸ Levi, **a.g.e.**, s. 58.

²⁰⁹ Düstur, Tertip 1, Cilt 3, s. 96.

²¹⁰ A.y.

²¹¹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 44.

²¹² Osmanlı Hukukunda tasarrufa konu olan arazi çeşitlerinden biri olan “mirî arazi”, mülkiyeti devlete ait olmakla birlikte tasarrufu bedel karşılığında fertlere tahsis edilen arazilerdir. Tasarrufa konu olan diğer arazi çeşitleri ise, “mülk arazi” ve “vakıf arazi”dir. Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Bekir Koç, “Osmanlı Devleti’ndeki Orman ve Koruların Tasarruf Yöntemleri ve İdarelerine İlişkin Bir Araştırma”, **OTAM**, 1999, S:10, s. 140 vd.

²¹³ Düstur, Tertip 1, Cilt 1, s. 16-52.

²¹⁴ Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 44; Levi, **a.g.e.**, s. 57.

²¹⁵ 1869 tarihli ve 1044 sayılı Osmanlı Vatandaşlık Kanunu hakkında detaylı bilgi için bkz. Osman F. Berki, “Türk Vatandaşlığı Hukukunda Toprak Esasının Gelişmesi,” **A.Ü.H.F.D.**, C:XXVII, S:1-2, Ankara, 1970, s. 67-76.

²¹⁶ Levi, **a.g.e.**, s. 58.

Safer Kanununa kadar, Osmanlı Devleti'nde yabancı uyruklu kişiler hakkında uygulanan kanunlar yabancıların kendi millî kanunları olmuştur²¹⁷. Ancak Safer Kanununun 2. maddesi ile taşınmaz maldan kaynaklı bir ihtilafın meydana gelmesi hâlinde -vatandaş-yabancı ayırımına gidilmeksizin- tarafların Osmanlı Mahkemelerine müracaat etmesi gerektiği düzenlenmiştir²¹⁸. Bu mahkemelerde görülen davalarda, Osmanlı vatandaşlarının tâbi oldukları usul ve şartlara uyulmuştur²¹⁹.

Safer Kanununun içeriği bakımından buraya kadar yapılan açıklamalardan sonra, Kanunun ne zaman yürürlükten kalktığı konusuna da değinmek gerektiği kanaatindeyiz. Hemen belirtelim ki, başka kanunların Tapu Kanununa uygun olmayan hükümlerinin kaldırıldığını öngören Tapu Kanununun 38. maddesi uyarınca Safer Kanunu bugün yürürlükte değildir²²⁰. Söz konusu 38. maddede açıkça Safer Kanununun yürürlükten kalktığı hakkında bir hüküm yer almamakta ise de, Safer Kanunu maddelerinin Tapu Kanunu ile uyumlu olmaması, Safer Kanununun yürürlükten kaldırıldığı sonucu beraberinde getirmektedir.

²¹⁷ Altuğ, **Yabancılar**, s. 64.

²¹⁸ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 12.

²¹⁹ A.y.

²²⁰ Aynı yönde bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 13; Aksi yönde bkz. Seviğ, **Kanunlar İhtilâfı**, s. 614; Safer Kanununun yürürlüğü hakkında görüş belirtmeyen yazarlar hakkında ayrıca bkz. Ebul'ula Mardin, **Toprak Hukuku Dersleri**, İstanbul, Cumhuriyet Matbaası, 1947, s. 27; Kemalettin Birsan, **Devletler Hususî Hukuku**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1936, s. 192.

II. LOZAN ANTLAŞMASININ KABULÜ VE TAPU KANUNU YÜRÜRLÜĞE GİREN KADAR GEÇEN DÖNEM

A. 24 TEMMUZ 1923 TARİHLİ LOZAN ANTLAŞMASI VE İKAMET VE SALÂHİYETİ ADLİYE HAKKINDA MUKAVELENAME

1. Genel olarak

Safer Kanunundan sonra yayımlanan ‘‘Kavanin-i Mevcudedde Uhud-u Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı Hakkındaki Kanun’’ ile yürürlükteki kanun ve düzenlemelerde eski antlaşmalara dayanan ve yabancı devlet vatandaşlarına tanınan mali, adli ve idari ayrıcalıklar kaldırılmıştır²²¹. Sonrasında, ülkemizdeki yabancı kişilerin hukukî durumlarının yeniden düzenlenmesi ihtiyacı duyulmuştur²²². Bu ihtiyaç nedeniyle çıkarılan 8 Mart 1915 tarihli ‘‘Memaliki Osmaniye’de Bulunan Ecnebinin Hukuk ve Vezaifine Daire Kanun Muvakkat Kararnamesi’’²²³ ile yabancı kişilerin Osmanlı Devleti’nde sahip olabilecekleri haklar açıklanmıştır. Anılan Kararname’de yabancı kişilerin Osmanlı Devleti’nde taşınmaz mal edinme haklarının bulunup bulunmadığı hakkında açık bir düzenleme yoktur. Ancak Kararname’nin çıkarılmasından sonra da fiilî edinmelerin sürmekte olduğu, tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde anlaşılmıştır²²⁴.

Taşınmaz edinimi konusunda yabancı devlet vatandaşlarının hukukuna ilişkin yaşanan bu gelişmelerden sonra konu, 24 Temmuz 1923 tarihinde Lozan’da

²²¹ Kadir Kırmacı, **Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukukî ve Mekansal Boyutların Analizi**, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007, s. 30-31; Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 14; Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1095-1127.

²²² (Çevrimiçi) http://www.tarihinpesinde.com/Editor/assets/dergimiz/nisan2010/S3_09w.pdf, 22 Aralık 2015.

²²³ Düstur, Tertip 2, Cilt 7, s.4583.

²²⁴ Galip Esmer, Hıfzı V. Velidedeoğlu, **Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı**, 2.bs, İstanbul, 1956, s. 105.

akdedilen ve T.B.M.M. tarafından 340 sayılı Kanun²²⁵ ile onaylanan Lozan Antlaşması ve Lozan Antlaşması'na bağlı İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavele ile esaslı olarak düzenlenmiştir²²⁶. Aşağıda Lozan Antlaşması'nın konumuz ile ilgili maddeleri üzerinde durulacaktır.

2. Lozan Antlaşmasına Bağlı İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavele Hükümleri

Lozan Antlaşması ve Antlaşma'ya bağlı Mukavele ile yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz mal edinimi konusunda Safer Kanunu ile benimsenen tebaaya temsil sistemi terk edilerek, karşılıklılık (mütekabiliyet) esası kabul edilmiştir²²⁷. Mukavele'nin 3. maddesinde, imzacı devlet vatandaşlarının ülkemizde ulusal yasalara uygun olarak her çeşit taşınmaz mal edinmeye, bunları mülkiyetlerinde tutmaya hak sahibi oldukları belirtilmiştir²²⁸. Mukavele'nin 1. maddesi ile uygulama karşılıklılık esasına bağlandığından²²⁹, Mukavele'ye taraf olan devletlerin vatandaşlarının taşınmaz satın alabilmeleri için de karşılıklılık ilişkisinin varlığı gerekmektedir²³⁰.

Buraya kadar yapılan açıklamalar Lozan Antlaşması'na ek Mukavele'ye taraf olan yabancı devlet vatandaşlarının hukukuna ilişkindir. Söz konusu Mukavele'ye taraf olmayan yabancı devletlerin vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal

²²⁵Düster, Tertip 3, Cilt 5, s.13.

²²⁶ Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1099.

²²⁷ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 14; Levi, **a.g.e.**, s. 59; Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1099.

²²⁸ Mukavele'nin söz konusu 3. maddesi, "(...) Türkiye'de, diğer akide tebaasının kavanin ve nizamati mahalliyeye tevfikane her türlü emvali menkule ve gayri menkuleyi ihraza, tasarrufa ve devre ve ferağa, hakları olacaktır; tebaai mezkûre bilhassa beyi ve mübadele ve hibe, vasiyet ile yahut diğer her suretle emvali mebhuseyi tasarruf edebilecekleri gibi ber mucibi kanun veraset tarikiyle veya hibe veyahut vasiyet suretiyle emvali mezkûreye malik olabileceklerdir." şeklindedir. Bkz. Mutlu, **a.g.e.**, s. 276; Konu hakkında ayrıca bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 15.

²²⁹ Anılan maddede "(...) İşbu fasılda münderiç ahkamdan her birinin Türkiye'de diğer Düveli akide tebaa ve şirketlerine tatbiki, Düveli mezkûre arazisinde Türk teba ve şirketleri hakkında tam bir muamelei müteakile tatbiki şartı sarihine muallaktır." denilmiştir. Madde metni için bkz. Mutlu, **a.g.e.**, s. 276; Levi, **a.g.e.**, s. 59.

²³⁰ Murat M. Baskıcı, v.d., **Yaşayan Lozan**, Ankara, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yayınları, 2003, s. 621-622.

edinmeleri konusunda, “İkamet Mukavelenamesi Akdedilmeyen Devletlerle Yapılacak Muvakkat Mukavelename Hakkında Kanun²³¹” adı altında özel bir kanun yayımlanmıştır. Bu Kanun ile Türkiye ile arasında Mukavele imzalanmayan ancak vatandaşları Türkiye topraklarında taşınmaz edinmek isteyen devletlerle -Mukavele imzalanıncaya kadar- “en ziyade müsaadeye mazhar millet kaydı²³²” uygulaması uyarınca, iki seneyi aşmamak üzere “geçici ikamet sözleşmesi” imzalamak için Bakanlar Kurulu’na yetki verilmiştir²³³. Belirtilen süre içinde konuya ilişkin sözleşmenin imzalanmaması hâlinde elde edilen taşınmazın tasfiye edilmesi gerektiği de aynı Kanunda belirtilmiştir²³⁴.

Bu bölümde üzerinde durulması gereken bir husus da Mukavele’nin ne kadar süre için geçerli olduğudur. Mukavele’nin 20. maddesinde, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yedi yıl süreyle geçerli olacağına hükmedilmiştir²³⁵. Aynı maddenin devamında ise, Mukavele’nin süresi sonunda imzacı devletlerden biri tarafından feshedilmediği sürece, fesih beyanının yapılmasına kadar yürürlükte kalacağı bildirilmiştir²³⁶. Öğretide, söz konusu Mukavele’nin 1930 yılında Türkiye tarafından feshedildiği belirtilmektedir²³⁷.

²³¹ RG. 1.8.1931-1861.

²³² “En ziyade müsaadeye mazhar millet” kaydı, milletlerarası sözleşmelerde -daha çok ticaret, ikamet, gümrük ve konsolosluk sözleşmelerinde- yer bulmakta olup, lehine tanındığı devlet vatandaşlarına, hakkı tanıyan devlet ülkesinde üçüncü devlet lehine aynı konuda tanınmış ve tanınacak olan haklardan yararlanma imkânı tanımaktadır. Bu hususta bkz. Aysel Çelikel, “Türk Yabancılar Hukukunun Genel İlkeleri” **Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler: Bilimsel Toplantı İstanbul 24-25 Eylül 1998**, İstanbul, 2000, s. 91-100.

En ziyade müsaadeye mazhar millet kaydının, “bir anlaşmada tarafların belirli bir konuda üçüncü devletlere ya da yurttaşlarına tanıdıkları ya da tanıyacakları en iyi muameleyi, birbirlerine ya da yurttaşlarına karşı da uygulamayı kabul ettiklerini açıklayan bir hüküm” olarak tanımlanması mümkündür. Bu tanım ve en ziyade müsaadeye mazhar millet kaydı hakkında detaylı bilgi için bkz. Hüseyin Pazarıcı, **Uluslararası Hukuk**, 12. bs, Ankara, Turhan Yayınevi, 2013, s. 88; Elif Uzun, “Milletlerarası Hukuk Açısından En Çok Gözetilen Ulus Kaydı”, **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni: Prof. Dr. Sevin Toluner’e Armağan**, S:1-2, 2004, s. 741-767.

²³³ Baskıcı, v.d., **a.g.e.**, s. 622.

²³⁴ A.e, s. 622-623.

²³⁵ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 15.

²³⁶ A.y.

²³⁷ Esmer, **a.g.e.**, s. 553; Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 16.

**B. 3.3.1924 TARİHLİ VE 431 SAYILI HİLAFAFETİN
İLGASINA VE HANEDANI OSMANİYENİN TÜRKİYE
CUMHURİYETİ MEMALİKİ HARİCİNE
ÇIKARILMASINA DAİR KANUN**

3 Mart 1924 tarihli ve 431 sayılı Kanun²³⁸, Lozan Antlaşması'nda kabul edilen karşılıklılık ilkesine, kişi bakımından istisna getiren hükümler içermektedir. Bu hükümlerden biri de, aşağıda yer verilen 8. maddedir:

“Osmanlı İmparatorluğunda Padişahlık etmiş kimselerin Türkiye Cumhuriyeti arazisi dâhilindeki tapuya merbut emvali gayrimenkuleleri millete intikal etmiştir.”

Bu madde ile padişahlık yapan kişilerin padişahlık sarayları, kasırlar gibi taşınmazları ile bunların içinde bulunan taşınır malları üzerindeki mülkiyet hakları geçmişe etkili olarak devlete devredilmiştir²³⁹. Kanunun 7. maddesinde ise;

“İkinci maddede mezkûr kimseler Türkiye Cumhuriyeti arazisi dâhilindeki bilcümle emvali gayrimenkulelerini bir sene zarfında Hükümetin malûmat ve muvafakatiyle tasfiyeye mecburdurlar. Mezkûr emvali gayrimenkuleyi tasfiye etmedikleri halde bunlar Hükümet marifetiyle tasfiye olunarak bedelleri kendilerine verilecektir.”

denilmek suretiyle, aynı Kanunun 2. maddesinde belirtilen kimselerin mülkiyet haklarına sınırlama getirilmiştir²⁴⁰. Bu maddede işaret edilen kişiler, padişahlık yapmamış olmakla birlikte padişahın soyundan gelen hanedanın erkek üyeleridir (m.2). Buna göre, padişah soyundan gelen Osmanlı hanedanının erkek üyelerinin Türkiye’de bulunan taşınmaz mallarının bir sene içinde tasfiye edilmesi, aksi

²³⁸ Bkz. yuk. dn. 225.

²³⁹ A.y.

²⁴⁰ Levi, a.g.e., s. 61.

takdirde hükümet tarafından tasfiye edilerek bedellerinin kendilerine ödenmesi gerekmektedir²⁴¹. Ancak, söz konusu 2. madde, 16 Haziran 1952 tarihinde kabul edilen 5958 sayılı “Hilâfetin İlgâsına ve Hanedanı Osmanînin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Olan 431 Sayılı Kanunun 2. Maddesinin Değiştirilmesi ve Aynı Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun²⁴²” ile aşağıdaki şekilde değişikliğe uğramıştır:

“İkinci madde hükmünden istifade edenler bu kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren umumi hükümler dairesinde mal edinebilirler. Bu suretle Türkiye’de mal edinenlerden ölenlerin ikinci maddeden istifade edemiyen varislerine ait hisseler sulh mahkemesince bir sene içinde tasfiye olunarak tutarı kendilerine ödenir.”

5958 sayılı Kanun değişikliği ile padişahlık yapmamış olmasına rağmen hanedan soyundan geldiği için taşınmazları tasfiye edilen kişilere, genel hükümler dairesinde taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır²⁴³. 431 sayılı Kanunun üzerinde durduğumuz 2. maddesi, “Cumhuriyetin 50. Yılı Dolayısıyla Çıkarılan Genel Af Kanunu²⁴⁴” ile yürürlükten kaldırılmıştır.

²⁴¹ A.y.

²⁴² RG. 23.6.1952-8142

²⁴³ Levi, **a.g.e.**, s. 62.

²⁴⁴ RG. 15.5.1974-14890.

C. 27.5.1927 TARİHLİ VE 1064 SAYILI LOZAN'DA AKTOLUNAN AFFI UMUMİ BEYANNAME VE PROTOKOLÜNDE MEVZUBAHİS YÜZ ELLİ KİŞİLİK LİSTEDE İSİMLERİ MUHARRER EŞHASIN TÜRKİYE TÂBİİYETİNDEN İSKATI HAKKINDA KANUN

Lozan Konferansı'nda yapılan görüşmeler sırasında batılı devletler Türkiye'ye siyasi af çıkarmasını önermiş, Türk Heyeti yüzelli kişinin yararlanmaması şartı ile bu öneriyi kabul etmiştir²⁴⁵. Millî mücadele döneminde İtilaf Devletleri ve Osmanlı Hükümeti yanlısı olarak faaliyette bulunmaları nedeniyle, af kapsamına dâhil edilmeyen bu kişiler, “yüzellilikler” olarak adlandırılmışlardır²⁴⁶. T.B.M.M.'nin 1.6.1924 tarihinde aldığı bir karar ile de söz konusu yüzelli kişinin yurt dışına çıkarılmaları kabul edilmiştir²⁴⁷.

Af kapsamı dışında bırakılan yüzelli kişinin vatandaşlığa bağlı hak ve taleplerinin önüne geçmek amacıyla yeni bir kanun düzenlemesi yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur²⁴⁸. 1927 yılında kabul edilen 1064 sayılı “Lozan'da Aktolunan Affi Umumi Beyanname ve Protokolünde Mevzubahis Yüz Elli Kişilik Listede İsimleri Muharrer Eşhasın Türkiye Tâbiiyetinden İskatı Hakkında Kanun²⁴⁹” ile listede isimleri yazılı kişilerin Türk vatandaşlığından çıkarıldığı belirtilmiştir.

1064 sayılı Kanunun 2. maddesinde, “*eşhası merkume badema Türkiye'de hakkı temellük ve hakkı tevarüsten mahrum olurlar*” hükmü ile söz konusu yüzelli kişinin Türkiye'de mülkiyet hakkından yoksun oldukları bildirilmiştir²⁵⁰. Buna göre, 1064

²⁴⁵ Nurşen Mazıcı, “Af Yasalarında 150'likler”, A.Ü.S.B.F.D., S:55-1, Ankara, 2000, s.79-137.

²⁴⁶ (Çevrimiçi) http://www.historystudies.net/Makaleler/1798443662_22%20Murat%20Y%C3%BCml%C3%BC.pdf, 22 Aralık 2015.

²⁴⁷ A.e., s. 334.

²⁴⁸ Mazıcı, a.g.e., s.91; İlgili görüşme tutanakları için bkz. (Çevrimiçi) http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/td_v2.sayfa_getir?sayfa=339:340&v_meclis=1&v_donem=2&v_yasama_yili=&v_cilt=32&v_birlesim=070, 22 Aralık 2015.

²⁴⁹ Düstur, Tertip 3, Cilt 8, s.670.

sayılı Kanun kapsamında Türk vatandaşlığından çıkarılmasına karar verilen kişilerin Türkiye’de taşınmaz satın almaları mümkün olmamıştır. Kanunun 3. maddesinde ise yüzelli kişinin vatandaş olduğu sırada edindiği taşınmazların paraya çevrilerek mirasçıları arasında paylaştırılacağı, mirî ve vakıf arazisinde bulunan taşınmazlarının Arazi Kanunnamesi’nin 110. ve 111. maddeleri uyarınca işlem görerek devlete kalacağı belirtilmiştir²⁵¹. 1064 sayılı Kanun ile öngörülen bu yasaklılık hâli, 1938 yılında kabul edilen bir Kanun²⁵² ile kaldırılmıştır²⁵³.

D. 23.5.1928 TARİHLİ VE 1312 SAYILI TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNU

23 Mayıs 1928 tarihinde kabul edilen 1312 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu²⁵⁴, 1964 tarihli 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu²⁵⁵ ile yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak yürürlükte olduğu dönemde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi konusunda düzenlemeler içeren 1312 sayılı Kanuna bu bölümde değinmek uygun olacaktır.

1312 sayılı Kanunun 7. maddesinde, izin almak suretiyle Türk vatandaşlığından çıkma hâli düzenlenmiştir²⁵⁶. Kanunun 8. maddesinde ise:

“Ecnebi tabiiyetine girmek için hükümetten müsaadei mahsusa istihsal etmiş olan Türkler bu müsaade tarihinden itibaren bir sene zarfında Türkiye’yi terke ve ikametgah ve merkez-i muamelelerini Türkiye haricinde nakle ve mallarını tasfiyeye mecburdurlar. Bu müddet içinde Türkiye’yi terk ve

²⁵⁰ Kazım Öztürk, **Türk Parlamento Tarihi: T.B.M.M. II. Dönem (1923–1927)**, C:I, Ankara, T.B.M.M. Vakfı Yayınları, 1995, s. 565–584; Yine bkz. Tuğrul Arat, “Türk Vatandaşlığından İskat Edilen Kişilerin Mülkiyet ve Miras Hakları,” **A.Ü.H.F.D.**, C:XXXI, S:1-2, 1974, Ankara, s. 291; Levi, **a.g.e.**, s. 64.

²⁵¹ Arat, **a.g.e.**, s. 285; Levi, **a.g.e.**, s. 64; Altuğ, **Yabancılar**, s. 341.

²⁵² Mazıcı, **a.g.e.**, s. 98.

²⁵³ Levi, **a.g.e.**, s. 64.

²⁵⁴ Düstur, Tertip 3, Cilt 9, s.678.

²⁵⁵ RG. 22.2.1964-11638.

²⁵⁶ Levi, **a.g.e.**, s. 65.

mallarını tasfiye eylememiş olanlar hudut haricine çıkarılarak tasfiye muamelesi hükümetçe yapılır. Bu gibilerden Türkiye'ye avdet etmek isteyenlere müracaat vâki olan şehbenderliklerin raporu üzerine bir defaya mahsus olmak ve 3 ayı tecavüz etmemek üzere İcra Vekilleri Heyetince müsaade olunabilir.”

hükmü getirilerek 7. maddeye göre vatandaşlıktan çıkanların taşınmazlarını tasfiye etmeleri gerektiği belirtilmiştir²⁵⁷. Maddeye göre, vatandaşlıktan çıkma izni alan kişilerin izin tarihinden itibaren bir yıl içinde taşınmazlarını tasfiye ederek ülkeyi terk etmeleri gerekmektedir. Aksi hâlde tasfiye işlemleri hükümet tarafından yapılacak, vatandaşlıktan çıkan kişi de sınır dışı edilecektir.

1312 sayılı Kanunun “vatandaşlıktan çıkarmayı” düzenleyen 12. madde hükmü ise şu şekildedir²⁵⁸:

“Vatandaşlıktan ıskat edilenler memleket dâhilinde bulundukları takdirde Türkiye haricine çıkarılırlar. Alelumum vatandaşlıktan ıskat edilenlerin Türkiye'ye avdetleri memnudur. Bunların malları hükümetçe tasfiye olunur.”

Bu doğrultuda, vatandaşlıktan çıkarılan kişilerin taşınmaz malları hükümet tarafından tasfiye edilecektir²⁵⁹. Görülüyor ki, 1312 sayılı Kanun kapsamına giren kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinmelerine imkân verilmediğinden, bu kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinmeleri de söz konusu değildir. Ancak 1312 sayılı Kanun, 11.2.1964 tarihinde kabul edilen 406 sayılı Kanunun 46. maddesi uyarınca yürürlükten kaldırılmış olduğundan, bu yasakların bugün geçerli olmadığını söylemek gerekir.

²⁵⁷ A.y.

²⁵⁸ A.y.

²⁵⁹ Öğretide, 1312 sayılı Kanunun 7. maddesine kıyasen daha ağır bir yaptırım getiren 12. madde ile amaçlananın, vatandaşlıktan çıkarılan kişilerin ileride faydalanabilecekleri hiçbir taşınmazı kalmadan Türkiye ile bağlarının kesilmesi olduğu belirtilmiştir. Bu hususta bkz. Levi, **a.g.e.**, s. 66.

Tüm bu açıklamalardan sonra, aşağıdaki bölümden itibaren yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinmeleri konusu Tapu Kanunu eksenli olarak ele alınacaktır.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAPU KANUNUNUN KABULÜNDEN 6302 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNİN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHE KADAR YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN SATIN ALMA YOLU İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİ

I. 3.7.2003 TARİHLİ VE 4916 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNE KADAR GEÇERLİ OLAN TAPU KANUNU DÜZENLEMESİ

A. GENEL OLARAK

Tapu Kanunu²⁶⁰, yabancı kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal edinmeleri konusunda özel nitelikte en kapsamlı düzenlemeyi içermektedir²⁶¹. Bu yönü ile yabancı kişilerin taşınmaz edinimi konusunda tâbi olacakları hukukî rejimi belirleyen²⁶² Tapu Kanununun çalışma konumuz ile ilgili olan 35. maddesi Kanunun yürürlüğe girdiği 1934 yılından beri çok sayıda değişikliğe uğramıştır. Tapu Kanununun 35. maddesini değiştiren ilk kanun 3029 sayılı Kanun²⁶³,dur. Daha sonra sırasıyla 3278 sayılı Kanun²⁶⁴, 4916 sayılı Kanun²⁶⁵, 5444 sayılı Kanun²⁶⁶, 5782 sayılı Kanun²⁶⁷ ve 6302 sayılı Kanun²⁶⁸ değişiklikleri gerçekleşmiştir. Çalışmamızın bu bölümünde, Tapu Kanununun kabulünü izleyen dönemde yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinmelerinde yaşanan gelişmeler, anılan kanun değişiklikleri kapsamında ele alınacaktır. Hemen belirtelim

²⁶⁰ Kanunun yayımlandığı Resmi Gazete için bkz. yuk. dn. 6.

²⁶¹ Levi, **a.g.e.**, s. 71.

²⁶² Obut, **a.g.e.**, s. 66.

²⁶³ RG. 28.6.1984-18445.

²⁶⁴ RG. 6.5.1986-19099.

²⁶⁵ RG. 19.7.2003-25173.

²⁶⁶ RG. 7.1.2006-26046.

²⁶⁷ RG. 15.7.2008-26937.

²⁶⁸ Bkz. yuk. dn. 7.

ki; Tapu Kanununun yürürlüğe girdiği 1934 yılı itibariyle 35. madde hükmü aşağıdaki şekildedir:

“Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.”

Bu madde ile yabancı uyruklu gerçek kişilere; “karşılıklı olmak” ve “kanuni sınırlamalara uymak” kaydıyla taşınmaz mal satın alma hakkı tanınmıştır. “Karşılıklılık” ve “kanuni sınırlamalara uygunluk” olarak da ifade edebileceğimiz bu iki temel ilkenin ayrıntılı olarak ele alınması gerekmektedir. Bu kapsamda aşağıda öncelikle karşılıklılık ilkesi, daha sonra kanuni sınırlamalar hakkında açıklamalarda bulunulacaktır.

B. KARŞILIKLILIK İLKESİ

Karşılıklılık, en az iki devlet arasında uygulanan ve devletlerden birinin diğer devletin vatandaşlarına aynı nitelikteki hakları tanımasını ifade eden bir prensiptir²⁶⁹. Karşılıklılık ilkesini, “devletlerin karşılıklı olarak, birbirlerinin vatandaşlarına kendi memleketlerinde aynı nitelikli hakkı tanıyarak, fiilen uygulamaları²⁷⁰” olarak tanımlamak da mümkündür.

Karşılıklılık ilişkisinin arandığı hâllerde bir yabancı devlet vatandaşının Türkiye’de belirli bir haktan yararlanabilmesi, Türk vatandaşının o yabancı devletin ülkesinde aynı haktan yararlanabilmesi şartına bağlanmaktadır²⁷¹. Ayrıca karşılıklılık şartının işlerlik kazanabilmesi için, hakkın çeşidi ve niteliği bakımından tam bir benzerlik taşıması ve her iki devlet vatandaşı için fiilî yararlanmanın sağlanmış

²⁶⁹ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 61.

²⁷⁰ Obut, **a.g.e.**, s. 50.

²⁷¹ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 61.

olması gerekmektedir²⁷². Bu nedenle, hakkın kanun, tüzük veya sözleşme yoluyla tanındığı ancak fiili olarak kullanılmasına izin verilmediği durumlarda karşılıklılık ilişkisinin kurulduğundan söz edilemeyecektir²⁷³.

1982 Anayasasında yabancı kişilerin yararlanacağı haklar bakımından karşılıklılık şartına yer verilmemiştir. Bu kapsamda Anayasanın karşılıklılığı, yabancı kişilere hakların tanınmasında zorunlu bir şart olarak kabul etmediği sonucunu çıkarmak mümkündür. Ancak Tapu Kanununa bugün geçerli olan hâlini veren 6302 sayılı Kanun değişikliğinden önce, yabancıların taşınmaz mal edinmelerinde karşılıklılık şartının aranmış olması, Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasaya uygun bulunmuştur²⁷⁴.

Uluslararası hukukta karşılıklılık; kanuni, siyasi ve fiilî olmak üzere üç şekilde ortaya çıkmaktadır²⁷⁵. Ancak öğretilerde karşılıklılığı; kanuni karşılıklılık ve siyasi karşılıklılık olmak üzere ikiye ayıran görüşler²⁷⁶ de mevcuttur. Karşılıklılık ilkesinin türleri -öğretilerdeki görüşleri de içerecek şekilde- kanuni karşılıklılık, siyasi karşılıklılık ve fiilî karşılıklılık olmak üzere üçe ayrılarak incelenecektir.

²⁷² Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 61.

²⁷³ Sibel Özel, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimleri İçin Geçerli Olan Karşılıklılık Şartının Yargıtay Kararları Işığında Yorumu,” **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, S:1-2, 1997-1998, s. 305-317.

²⁷⁴ 5444 sayılı Kanunun iptali hakkındaki 2008/79 E., 2011/74 K., 12.5.2011 T. Anayasa Mahkemesi kararı için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/3642d04d-e5f3-487c-9a56-0b7965dbdf40?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, 22 Aralık 2015.

4916 sayılı Kanunun iptali hakkındaki 2003/70 E., 2005/14 K., 14.3.2005 T. Anayasa Mahkemesi kararı için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/a8d2467c-eb2d-47a4-8137-4ad64a15cf98?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, 22 Aralık 2015.

Ancak Anayasa Mahkemesi, 6302 sayılı Kanun ile ilgili olarak karşılıklılık şartının kaldırılmış olmasının Anayasaya aykırılık teşkil etmediği kararını vermiştir. Anayasa Mahkemesi’nin söz konusu kararı ve bu konu hakkında açıklamalar için bkz. a.ş. s. 105.

²⁷⁵ Günseli Öztek-Gelgel, “Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Aynî Haklardan Yararlanmasında Mütakabiliyet İlkesi,” **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, S:1-2, 2003, s. 405-423; Çelikel, Öztek-Gelgel, **a.g.e.**, s. 61.

²⁷⁶ Göğer, **a.g.e.**, s. 28.

1. Karşılıklılığın Türleri

a. Kanuni Karşılıklılık

Belirli hakların kanun düzenlemesi ile yabancı kişilere tanınması, karşılıklılık ilişkisinin kanun yolu ile sağlanmasını ifade etmektedir²⁷⁷. Karşılıklılık şartının, kanuni düzenleme ile gerçekleştiğinin kabulü hâlinde, bir yabancı kişinin ülkemizde satın alma yolu ile taşınmaz edinebilmesi için, o kişinin vatandaşı olduğu devletin kanunlarında yabancıların ve Türk vatandaşlarının satın alma yolu ile taşınmaz edinmelerine imkân tanınıp tanınmadığına bakılacaktır. Eğer, kanun düzenlemelerinde bu edinim imkânı tanınmış²⁷⁸ ise, ilgili yabancı şahsın Türkiye’de taşınmaz satın almasına izin verilecektir²⁷⁹.

Ancak hemen belirtelim ki, karşılıklılık ilişkisinin kurulmasında kanuni düzenlemenin varlığı önemli bir güvence teşkil etmekte ise de, bu durum uygulamada ilgili hakkın fiilen tanındığı anlamına gelmemektedir²⁸⁰. Konuya ilişkin olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 1993 tarihli kararında²⁸¹ da “(...) *Yabancı ülke mevzuatında bir engel bulunmamakla beraber Türk vatandaşlarının o ülkede taşınmaz mal edinmeleri şu veya bu biçimde fiilen engelleniyorsa; Tapu Kanununun 35. maddesinde açıklanan edinme engelini bulunmadığını söylemek mümkün değildir...*” hükmü verilerek, mevcut kanuni düzenlemelerin varlığının, karşılıklılık şartının gerçekleşmesi bakımından tek başına yeterli olmayacağı belirtilmiştir.

²⁷⁷ Çelikel, Öztekın-Gelgel, **a.g.e.**, s. 62.

²⁷⁸ Doğan, Odabaşı, **a.g.e.**, s. 12.

²⁷⁹ Öztekın-Gelgel, **a.g.e.**, s. 407.

²⁸⁰ A.y.

²⁸¹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 10.2.1993 T., 1992/2-717 E., 1993/39 K. sayılı karar metni için bkz. (Çevrimiçi)<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

b. Siyasi Karşılıklılık

Karşılıklılık ilişkisinin, devletler arasında belli konulara ilişkin olarak akdedilen sözleşmelerle gerçekleşmesi durumunda siyasi karşılıklılıktan söz edilecektir²⁸². Ancak devletler arasındaki sözleşmenin varlığı, o sözleşmenin kurulduğu şekliyle uygulanmakta olduğuna dair kesin bir güvence teşkil etmemektedir²⁸³. Bu nedenle tek başına sözleşmeye dayalı olarak karşılıklılık ilişkisinin kurulduğunu söylemek yerinde olmayacaktır.

Sözleşme ile taahhüt edilmiş hakkın, sözleşmeye taraf devletin vatandaşı olan yabancı kişiye tanınmamış olması hâlinde, siyasi karşılıklılık şartı gerçekleşmeyeceği gibi sözleşmeyi ihlâl eden devletin devletler hukuku bakımından da sorumluluğu doğacaktır²⁸⁴. Siyasi karşılıklılığın devletlerarası ilişkilerde denge sağlayıcı bir işlev gördüğü²⁸⁵ açıktır. Ancak siyasi karşılıklılığın kabulü, herhangi bir sözleşmenin mevcut olmadığı durumlarda yabancı kişinin hak sahibi olamaması gibi olumsuz bir sonucu da beraberinde getirmektedir²⁸⁶.

c. Fiilî Karşılıklılık

Devletlerin siyasi ya da kanuni karşılıklılık ilişkisi içine girmeyip bu şekilde bir düzenleme yapmamalarına rağmen, idari kararlar ile kendi ülkelerinde yabancı kişilere bazı haklar tanımaları hâlinde²⁸⁷ fiilî karşılıklılık gerçekleşmektedir. Bir yabancı devletin mevzuatında ve taraf olduğu uluslararası sözleşmelerde yabancı kişilerin veya Türk vatandaşlarının satın alma yolu ile taşınmaz mal edinmelerine ilişkin açık bir düzenleme yer almamasına rağmen, o devlet ülkesinde Türk vatandaşlarına satın alma yolu ile taşınmaz mal edinme hakkı tanımakta ise, fiilî

²⁸² Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 64-65; Özel, **Karşılıklılık**, s. 305.

²⁸³ Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 65.

²⁸⁴ A.y.

²⁸⁵ Berki, **Yabancılar Hukuku**, s. 174.

²⁸⁶ Aynı yönde bkz. Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 61.

²⁸⁷ Levi, **a.g.e.**, s. 76.

karşılıklılık ilişkisi kurulmuş olacaktır²⁸⁸. Fiilî karşılıklılığın kabulü, Türkiye’de de ilgili devlet vatandaşlarına aynı hakkın tanınmasını gerektirmektedir²⁸⁹.

Karşılıklılık şartının türleri hakkındaki bu açıklamalardan sonra, Tapu Kanununun yürürlüğe girdiği tarih itibariyle 35. maddesinde geçen karşılıklılık şartının niteliği konusu aşağıda ayrı bir başlık altında ele alınacaktır.

2. Tapu Kanununun 35. Maddesinde Yer Alan Karşılıklılık Şartının Niteliği Hakkında Görüşler

2003 yılında gerçekleştirilen 4916 sayılı Kanun değişikliğe kadar karşılıklılık şartının anlamı hakkında Tapu Kanununda herhangi bir açıklamaya yer verilmemiştir²⁹⁰. Karşılıklılık şartının anlamı ile bu şartın hangi hâllerde gerçekleşmiş sayılacağı hakkında Tapu Kanununun 35. maddesinde bir belirlemenin yapılmamış olması, öğretide çeşitli görüşlerin doğmasına sebep olmuştur.

Öğretide yaygın kabul gören bir görüşe göre²⁹¹, 35. maddede aranan karşılıklılık şartı siyasi karşılıklılığın yanında kanuni ve fiilî karşılıklılığı da içermektedir. Bu görüş, karşılıklılık şartının gerçekleşmiş sayılması için uluslararası sözleşmelerde veya kanun hükümlerinde öngörülen karşılıklılığın yanında fiilî karşılıklılığın da bulunması gerektiği yönündedir. Bir yabancı kişinin Türkiye’de satın alma yolu ile

²⁸⁸ Vahit Doğan, “29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanuna Göre Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri,” **Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2006, s. 482.

²⁸⁹ Karşılıklılığın incelenmesinde yabancı devletin diğer devlet vatandaşlarına bir hakkı tanıyıp tanımamasının önemi olmadığı hakkında bkz. Obut, **a.g.e.**, s. 54.

²⁹⁰ Karşılıklılık şartı hakkında Tapu Kanununda bir tanımlama yapılmamış olmasına rağmen 20 Nisan 1940 tarih ve 2/13349 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesinde, Türk vatandaşlarına bir kısıtlama ya da engelleme uygulayan yabancı devletin vatandaşlarına da aynı engelleme ve kısıtlamaların uygulanacağı öngörülerek, “karşılıklılık” ilkesi açıklanmıştır. Bu hususta bkz. Özel, **Tasarının Değerlendirilmesi**, s. 35; Özel, **Karşılıklılık**, s. 306-307.

²⁹¹ Altuğ, **Yabancılar**, s. 120; Gülören Tekinalp, **Türk Yabancılar Hukuku**, 8. bs., İstanbul, Beta, 2002, s. 20; Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 62.

taşınmaz mal edinebilmesi için, o yabancıнын vatandaşı olduğu devlet ile Türkiye arasında kanuni ve fiilî karşılıklılık ilişkisi kurulmuş olmalıdır.

Bir diğerk görüş²⁹² 35. maddede geçen “karşılıklı olma” ifadesinin hem siyasi hem de kanuni karşılıklılığın varlığını aradığı yönündedir. Ancak Kanunda karşılıklılık türlerinden herhangi biri ön plana çıkarılmadığından siyasi veya kanuni karşılıklılıktan herhangi birinin varlığının yeterli kabul edilmesi gerekecektir²⁹³.

Bu konuda savunulan başka bir görüşe²⁹⁴ göre, 35. maddede sadece karşılıklılık ilkesinden bahsedilmiş ise de siyasi karşılıklılık ile birlikte kanuni veya fiilî karşılıklılık da kastedilmektedir. Bu fikri savunanlar karşılıklılığın, siyasi veya kanuni olmasının farklılık yaratmayacağını zira, Türkiye’de satın alma yolu ile taşınmaz mal mülkiyetine sahip olmak isteyen yabancı kişinin vatandaşı olduğu devlet ülkesinde Türk vatandaşlarına uygulanan kayıt ve sınırlamaların aynısına tâbi olacaklarını belirtmişlerdir.

Son olarak azınlıkta kalan bir başka görüşe²⁹⁵ göre ise, “karşılıklılık” ifadesi münhasıran siyasi karşılıklılığı ifade etmektedir. Konuya yukarıda belirtilen ilk görüşten daha dar bir yorum getiren bu görüşe göre, yabancı kişinin Türkiye’de satın alma yolu ile taşınmaz mal edinebilmesi için tam karşılıklılığa dayanan bir sözleşmenin varlığı şarttır. Bu durumda yabancı kişinin vatandaşı olduğu devletin ülkesinde Türk vatandaşlarına satın alma yolu ile taşınmaz mal edinme hakkı tanınmış olmasına rağmen, taraflar arasında bu durumu öngören bir sözleşme mevcut değil ise, o yabancı kişiye ülkemizde satın alma yolu ile taşınmaz edinme hakkının tanınması mümkün olmayacaktır²⁹⁶. Ancak, kanuni, siyasi ve fiilî karşılıklılık türlerini incelerken belirttiğimiz gibi, bir hakkın kanuni düzenleme veya milletlerarası

²⁹² Göğerk, **a.g.e.**, s. 117.

²⁹³ Bu görüştekiler, kanun koyucunun kanuni karşılıklılığı bertaraf etmek amacıyla olmadığını, söz konusu 35. maddede münhasıran siyasi karşılıklılıktan bahsedilmediğini savunmuşlardır. Bkz. Osman F. Berki, **Devletler Hususi Hukuku**, Ankara, Nur Matbaası, 1949, s. 177.

²⁹⁴ Fişek, **a.g.e.**, s. 431.

²⁹⁵ Birsen, **a.g.e.**, s. 191; Aksi yönde bkz. Obut, **a.g.e.**, s. 58.

²⁹⁶ Berki, **Devletler**, s. 177.

sözleşmede öngörülmesi, o hakkın fiilen uygulanmasını temin etmemekte, kesin bir güvence sağlamamaktadır. İşte bu nedenle, karşılıklılık ilkesinin işlerliği bakımından ilgili hakkın fiilî olarak tanınması şarttır. Bu doğrultuda, uluslararası sözleşmelerde veya kanun hükümlerinde öngörülen karşılıklılık şartının, fiilen yerine getirilmesini benimseyen ilk görüşün en uygun görüş olduğu kanaatindeyiz.

Yukarıda incelediğimiz karşılıklılık şartına çeşitli nedenlerle istisnalar getirilmiştir. Kanun değişikliği ile getirilen bu istisnaî düzenlemeler ile belirli kişilerin karşılıklılık şartı aranmadan taşınmaz edinebilmelerine imkân tanınmıştır. Aşağıda bu konuda yapılan kanun değişiklikleri üzerinde durulacaktır.

3. Karşılıklılık İlkesine İstisna Teşkil Eden Kanuni Düzenlemeler

a. 21.6.1984 Tarihli ve 3029 Sayılı Kanun Değişikliği İle Getirilen Düzenleme

(1) Genel Olarak

1984 yılında kabul edilen 3029 sayılı “2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi ile 18.03.1924 Tarihli ve 442 Sayılı Köy Kanununun 87. Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun²⁹⁷” ile Tapu Kanununun 35. maddesine bir fıkra eklenmiştir. 3029 sayılı Kanunun 1. maddesi ile Tapu Kanununun 35. maddesine eklenen fıkra;

“Ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki mütekabiliyet şartının uygulanmayacağını, alım ve satımlarda % 25i geçmeyecek şekilde Toplu Konut

²⁹⁷ Bkz. yuk. dn. 263.

*Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.”*şeklindedir.

Bu maddeye göre, Bakanlar Kurulu’nun tespit edeceği ülkelerin vatandaşı yabancı uyruklu gerçek kişilerin karşılıklılık şartı aranmaksızın yalnızca toplu konut fonuna belirli bir miktar para yatırmak suretiyle ülkemizden taşınmaz edinmesi mümkün hâle getirilmiştir²⁹⁸. Ancak vatandaşlarına taşınmaz edinimi hakkı tanınacak ülkelerin tespiti ile yetkilendirilen Bakanlar Kurulu’nun bu ülkeleri hangi kriterlere göre tespit edeceği²⁹⁹ ve ayrıca bu maddeden yararlanacak yabancı kişilerin hangi şekilde taşınmaz edinebileceği³⁰⁰ hakkında 35. maddede hiçbir belirlemede bulunmamıştır.

3029 sayılı Kanun değişikliği sonrasında yayımlanan ve “Yabancı Hakiki Şahısların Mütakabiliyet Şartı Aranmaksızın Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri Hakkında Esaslar³⁰¹” hakkındaki Bakanlar Kurulu kararı ile Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Umman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar vatandaşı gerçek kişilerin, karşılıklılık aranmaksızın ve belediye sınırları içinde olmak kaydıyla taşınmaz edinebileceği öngörülmüştür³⁰². Ancak “karşılıklılığın aranmaması istisnası”, anılan devletlerin vatandaşı olan gerçek kişilerin sadece satın alma yolu ile taşınmaz edinmeleri hâlinde geçerlidir³⁰³. Yani taşınmaz mülkiyetinin devri sonucunu doğuran hukukî işlem satın alma değil ise, karşılıklılık şartının aranmasına devam edilecektir³⁰⁴.

²⁹⁸ Işıl Özkan, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Son Değişiklikler,” **Ankara Barosu Dergisi**, S:5, Ankara, 1984, s. 736.

²⁹⁹ Özkan bu hususta “niçin bir ülkeye değil de diğerine, o ülke Türklere taşınmaz edinme hakkı vermediği halde böyle bir hakkın sağlanacağı anlaşılamamaktadır” demiştir. Bu yönde bkz. Özkan, **Değişiklikler**, s. 736.

³⁰⁰ Aynı yönde bkz. Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 120-121.

³⁰¹ RG. 21.8.1984-18496.

³⁰² Kararname ile öngörülen istisnâî durum sadece satış işlemleri için geçerlidir. Bu nedenle, satın alınan taşınmazların Kararname’de belirtilen devlet vatandaşlarına ölüme bağlı tasarrufla intikâli halinde, “karşılıklılık” şartının aranmaya devam edeceği hakkında bkz. Aysel Çelikel, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Alım-Satımı ve Döviz Transferi,” **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, S:2, 1984, s. 81-85.

³⁰³ Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 122.

Söz konusu Bakanlar Kurulu kararında, bu şekilde yapılacak taşınmaz alımlarında, yabancı gerçek kişinin alış fiyatının %5'i oranındaki miktarı, toplu konut fonuna yatırması gerektiği belirtilmiştir (m. 3). Bu yolla satın alınan taşınmazların tekrardan satılmak istenmesi hâlinde ise satışın ancak Türk vatandaşları veya taşınmaz edinmesine izin verilen yabancı ülkelerin vatandaşı gerçek kişilere yapılması ve ayrıca, satış fiyatının %15'i oranındaki miktarın toplu konut fonuna yatırılması şartları getirilmiştir (m.4).

(2) 21.6.1984 Tarihli ve 3029 Sayılı Kanunun İptali Hakkındaki 1984/14 E., 1985/07 K. Sayılı ve 13.6.1985 Tarihli Anayasa Mahkemesi Kararı

3029 sayılı Kanun değişikliği ile getirilen düzenlemenin Anayasa hükümlerine aykırı olduğu gerekçesiyle iptali için Anayasa Mahkemesi'nde dava açılmıştır. 3029 sayılı Kanunun karşılıklılık ilkesine istisna teşkil eden hükümlerini Anayasaya uygunluk yönünden değerlendiren Mahkeme, ilke niteliğinde önemli bazı tespitlerde bulunmuştur³⁰⁵.

Anayasa Mahkemesi'ne göre “ülke”, devletin aslî ve maddi unsurlarından biridir. Ülke olmadan devletten söz edilemeyeceği için, devletin ülkesinde yerleşik olan ve bir diğer aslî-maddi unsurunu oluşturan “insan topluluğu”nun güvenliğini ve yararını kollayıp gözetmek yükümlülüğü söz konusudur. Devletin toprağı ile ilgili bir konuda getireceği sınırlama da, insan haklarına saygılı, ölçülü ve adil olduğu oranda nefsi müdafaa tedbiri niteliğinde olacaktır³⁰⁶. Bu nedenle Mahkeme'ye göre böyle bir tedbirden vazgeçebilmek çoğu kez olası değildir.

³⁰⁴ Ayrıca, yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin genel düzenlemelere 1984 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile getirilen istisnâî hükümler tarımsal üretim amacıyla satın alınan taşınmazlar bakımından geçerli değildir. Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Çelikel, **Taşınmaz**, s. 82.

³⁰⁵ Anayasa Mahkemesi'nin ilgili kararı için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/8ba95e72-84ff-4073-b7f9-ab2b2405edc3?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, 22 Aralık 2015.

Devletlerarası ilişkilerde karşılıklılık şartının aranmasını, devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik haklarının doğal sonuçlarından biri olarak değerlendiren Anayasa Mahkemesi, toprak edinme konusundaki karşılıklılığın başka konulardaki karşılıklılıktan ayrı bir önem taşıdığını, ülke ve toprak konusunun farklı bir düşünce ve hassasiyeti zorunlu kıldığını vurgulamıştır. Anayasa Mahkemesi'ne göre, yabancı kişilerin taşınmaz mülkiyetinde öncelikle karşılıklılık esasının gözetilmesi gerekmektedir. Karşılıklılığın kaldırılması ise “eşitlik” ilkesine aykırı şekilde, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecek ülke vatandaşlarına ayrıcalık tanınması sonucunu doğuracaktır.

3029 sayılı Kanunun tasarı sevk gerekçesinde kanun değişikliği ile amaçlanan uygulamanın; “...Kanunun 35. maddesine işlerlik kazandırılması aynı zamanda da Toplu Konut Fonuna kaynak sağlaması...” olduğu belirtilmiştir. Bu kısa ve yalın gerekçe ile yürürlüğe giren 3029 sayılı Kanun, yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal satın almaları konusunda yapılacak düzenlemeler için tüm yetki ve inisiyatifi Bakanlar Kurulu'na bırakmıştır. Ancak Anayasada Bakanlar Kurulu tarafından yapılabilecek düzenleyici işlemler; kanun hükmünde kararname, tüzük ve yönetmelik olarak belirlenmiştir³⁰⁷. 3029 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu'na

³⁰⁶ Prof. Dr. Seviğ, karşılıklılığın insan haklarına saygı sınırları içerisinde uluslararası hukukun kabul ettiği genel ilkelerden biri olduğunu belirtmiş olmakla birlikte, 3029 sayılı Kanunun karşılıklılık şartını kaldırması bakımından Anayasaya aykırılık teşkil etmediğini belirtmiştir. Bu yönde bkz. Vedat R. Seviğ, “Bazı Yabancıların Karşılıklılık Aranmaksızın Taşınmaz Edinmesini Sağlayan Kanunun İptali Hakkında Anayasa Mahkemesi Kararının Düşündürdükleri,” **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, S:2, 1985, s. 142-143.

³⁰⁷ “...Yürütmeye bir yetki olma gücünü veren esaslar Anayasanın muhtelif maddelerine serpiştirilmiş durumundadır. Bunlardan düzenleme ile ilgili olarak 1982 Anayasasının getirdikleri, olağanüstü haller ve sıkıyönetim sürecince Cumhurbaşkanının başkanlığında toplanan Bakanlar Kurulu'nun sözü edilen hallerin gerekli kıldığı durumlara hasren kanun hükmünde kararname çıkarmak, Bakanlar Kurulunun, vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerin muaflık, istisnalar ve indirimleriyle oranlarına ilişkin hükümlerde kanunun belirttiği yukarı ve aşağı sınırlar içerisinde değişiklik yapmak, dış ticaretin ülke ekonomisinin yararına olmak üzere düzenlenmesi amacıyla, ithalat, ihracat ve dış ticaret işlemler üzerine vergi ve benzeri yükümlülükler dışında ek mali yükümlülükler koymak ve bunları kaldırmaktan gibi hususlardır. Yürütmenin, tüzük ve yönetmelik çıkarmak gibi klasik düzenleme yetkisi, idarenin kanuniliği ilkesi çerçevesinde sınırlı ve tamamlayıcı bir yetki durumundadır. Bu bakımdan Anayasada ifadesini bulan yukarıdaki ayırık haller dışında, yasalarla, düzenlenmemiş bir alanda, yürütmenin subjektif hakları etkileyen bir kural koyma yetkisi bulunmamaktadır. Yasa ile yetkili kılınmış olması da sonuca etkili değildir...” Anayasa Mahkemesi'nin 1984/14 E, 1985/7 K., 13.6.1985 T. işbu kararının tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/8ba95e72-84ff-4073-b7f9-ab2b2405edc3?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>. 22 Aralık 2015.

tanınan yetkiler ise Anayasada öngörüldüğünü belirttiğimiz istisnai ve özel müesseselerden değildir. Hâl böyle olunca Anayasa Mahkemesi de, 3029 sayılı Kanun düzenlemesini yasama yetkisinin yürütme organına devri olarak değerlendirerek, 3029 sayılı Kanunun 1. ve 2. maddelerini Anayasanın “*Yasama yetkisi Türk milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisinindir. Bu yetki devredilemez.*” şeklindeki 7. maddesine aykırı bulmuştur³⁰⁸.

Daha önce belirttiğimiz gibi, Anayasanın 16. maddesi; yabancıların temel hak ve hürriyetlerinin milletlerarası hukuka uygun olarak ve ancak kanunla sınırlanabileceğini öngörmüştür³⁰⁹. Ancak 3029 sayılı Kanun ile taşınmaz edinimi konusunda hangi yabancı devletlerin vatandaşlarına, hangi bölge ve ilde ayrıcalık tanınacağını belirleme ve bu ayrıcalıkları sınırlama yetkisi Bakanlar Kurulu’na verilmiştir. Anayasa Mahkemesi, bu yetkilendirmeyi Anayasanın 16. maddesine aykırı bulmuştur.

Yukarıda yer verdiğimiz tespitler karşısında, yabancı kişilerin edindiği taşınmazların daha sonra yasal yollardan geri alınabileceği varsayımına güvenilmesinin de mümkün olmadığını belirten Anayasa Mahkemesi 3029 sayılı Kanunun 1. ve 2. maddelerinin Anayasanın başlangıç ilkelerine, 3, 7, 18, 44 ve 45. maddelerine aykırı olduğu belirtilerek³¹⁰, iptaline karar vermiştir.

³⁰⁸ Karşı yönde bkz. Seviğ, **Karşılıklılık**, s. 141.-148.

³⁰⁹ Bkz. yuk. s. 21 vd.

³¹⁰ Anayasa Mahkemesi’ne göre yabancı uyruklu şahsın vatandaşlık bağı ile bağlı olduğu devletin himayesinde olduğu ve böyle bir yola başvurunun devletlerarası sorunları beraberinde getireceği düşünülmelidir. Bkz. yuk. dn. 307.

b. 22.4.1986 Tarihli ve 3278 Sayılı Kanun Değişikliği ile Getirilen Düzenleme

(1) Genel Olarak

3029 sayılı Kanunun Anayasa Mahkemesi tarafından iptalinden sonra 1986 yılında bir kanun değişikliği daha yapılmıştır. 1986 tarihli ve 3278 sayılı “2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi ile 18.03.1924 Tarihli ve 442 Sayılı Köy Kanununun 87. Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun³¹¹” ile Tapu Kanununun 35. maddesi tekrar değiştirilmiştir. 3278 sayılı Kanun ile değişen Tapu Kanununun 35. maddesi şu şekildedir:

“Ancak, millî menfaatlere ve/veya millî ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin mütekabiliyet şartından istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca tespit edilir.

Ayrıca, bu alım-satımlarda satış bedelinin %25’ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.”

3278 sayılı Kanunun uygulanma esaslarını göstermek üzere, Bakanlar Kurulu tarafından “Yabancı Ülkeler İle Bu Ülkelerin Uyruğundaki Gerçek Kişilerin Türkiye’de Gayrimenkul Satın Almalarında Uygulanacak Esaslar Hakkında³¹²” karar alınmıştır. Bu karar ile Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar ülkeleri ile bu ülkelerin vatandaşı olan gerçek

³¹¹ Bkz. yuk. dn. 264.

³¹² Söz konusu 5.6.1986 tarihli, 86/10714 sayılı Kararname ile Kanunun yabancı ülkelere satışı da içerdiği konusuna açıklık getirilmiştir.

kişilerin karşılıklılık şartı aranmaksızın Türkiye’de taşınmaz mal satın almalarına imkân tanınmıştır.

Ancak, 3029 sayılı Kanun ile sadece Bakanlar Kurulu’nun tespit edeceği ülkelerin vatandaşı gerçek kişilerin karşılıklılık şartı aranmaksızın taşınmaz satın almasına imkân tanınmış iken 3278 sayılı Kanun düzenlemesinde; vatandaşları ile birlikte taşınmaz edinebilecek ülkelerin de Bakanlar Kurulu tarafından belirleneceği öngörülmüştür. 3029 sayılı Kanundan farklı olarak Bakanlar Kurulu’nun belirleyeceği ülkelere de karşılıklılık ilkesi aranmadan belediye sınırları içinde taşınmaz edinme imkânı veren 3278 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir³¹³.

(2)22.4.1986 Tarihli ve 3278 Sayılı Kanunun İptali Hakkında 1986/18 E., 1986/24 K. Sayılı ve 9.10.1986 Tarihli Anayasa Mahkemesi Kararı

3278 sayılı Kanun düzenlemesinin Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle açılan iptal davası neticesinde Anayasa Mahkemesi, 3278 sayılı Kanunun anayasal ilkelerle uyumlu olmadığı tespitinde bulunarak ilgili maddelerini iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi iptal kararında gerekçe olarak; hem 3029 sayılı Kanuna ilişkin 9.10.1986 tarihli, 1986/18 E., 1986/24 K. sayılı iptal kararındaki tespitlerini yinelemiş hem de 3278 sayılı Kanunun 3029 sayılı Kanundan farklı gördüğü hususlarını değerlendirmiştir.

3278 sayılı Kanunun “*hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin*” şeklindeki ifadesinden, Türkiye’de karşılıklılık şartı aranmaksızın taşınmaz satın alabileceklerin; yabancı devlet ve bu devletin vatandaşlığında bulunan

³¹³ Anayasa Mahkemesi’nin iptale ilişkin, E. 1986/18, K. 1986/24, T. 9.10.1986 sayılı karar metni için bkz. (Çevrimiçi)
http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=748&content=,
22 Aralık 2015.

gerçek kişiler olduğunu vurgulayan Mahkeme, yabancı devlet tüzel kişiliğinin taşınmaz edinmesi hâlinde o devletin egemenlik hakkının akıbeti üzerinde durmuştur. Mahkeme'ye göre, yabancı devletin bir başka devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmesi, devletin toprak bütünlüğünün yanında siyasi bütünlüğünü de zedeleyerek, satılan toprak parçaları üzerinde satan devletin egemenliğini etkilemektedir. Politik ve ekonomik koşullara göre Bakanlar Kurulu'nun 3278 sayılı Kanunun uygulama alanını genişletmesi hâlinde ülke topraklarının önemli bir kısmının yabancı ülkelerin eline geçmesi ihtimali olduğuna dikkat çeken Mahkeme, Bakanlar Kurulu'na tanınan bu yetkinin anayasal ilkelerle uyumlu olmadığını belirtmiştir.

Bu değerlendirmeler neticesinde hiçbir organın yabancı bir ülkeye Türkiye Cumhuriyeti Devleti sınırları içinde taşınmaz mal edinmek için izin verme ya da bu yolda Bakanlar Kurulu'na takdir hakkı tanıma yetkisi bulunmadığı sonucuna varan Anayasa Mahkemesi 3278 sayılı Kanunun 1. ve 2. maddelerinin Anayasanın başlangıç bölümünün 7. fıkrasına, 3. maddesinin 1. fıkrasına ve 7. maddesine aykırı olduğu gerekçesiyle³¹⁴ iptaline karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildikleri tarihlere kadar belli sürelerde yürürlükte kalan 3029 ve 3278 sayılı Kanunlara dayalı olarak edinilen taşınmazların akıbeti, uygulamada çeşitli uyuşmazlıkların doğmasına yol açmıştır. Ancak, 3029 ve 3278 sayılı Kanunlar hakkındaki Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararlarının Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihlere kadar, bu Kanunlara dayalı olarak elde edilen taşınmazlar için geriye dönük olarak işlem yapılması mümkün değildir³¹⁵. Çünkü Anayasanın 153. maddesinde ifade bulduğu üzere Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararları geriye yürüyemez³¹⁶. Bu konuya ilişkin olarak Yargıtay 14. Hukuk

³¹⁴ Selim Kaneti, "Anayasa Mahkemesi Kararlarına Göre Yasama Yetkisi ile Yürütmenin Düzenleme Yetkisinin Sınırları," *İ.Ü.H.F.D.*, C:LIV, S:1-2, İstanbul, 1994, s. 41.

³¹⁵ (Çevrimiçi) http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/M9DF_a98af17e63a0ac0_ek.pdf, 22 Aralık 2015; (Çevrimiçi) http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/11EB_090409688550f3c_ek.pdf, 22 Aralık 2015.

³¹⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E.1999/1-678, K.1999/808, T. 6.10.1999 kararında, "...Gerçekte de, Anayasal yargıda; idari yargıdaki iptal kararının (extunc) geriye yürüme etkisi ilke olarak kabul edilmemiş ve iptal edilen kuralın baştan beri geçersiz duruma geldiği esası

Dairesi'nin 2001/5732 E., 2001/5819 K. sayılı ve 21.9.2001 tarihli kararı önem arz etmektedir. Söz konusu kararda; “(...) Hükümü, davalı vekili, davacıların Türkiye'de mal edinme haklarının olmadığını, davacı ve müdahilin taraf sıfatı olmadığı, davanın kendilerine yöneltilemeyeceği gerekçeleri ile temyiz etmiştir. 3029 sayılı Yasa ile Tapu Kanununun 35 ve Köy Kanununun 87 maddesine Bakanlar Kuruluna müteakabiliyet şartının uygulanmayacağı ülkeleri belirleme yetkisi tanıyan fıkralar eklenmiş ve buna ilişkin 31.7.1984 tarihli 8359 sayılı Kararname ile Suudi Arabistan Vatandaşlarına Türkiye'de mal edinme hakkı tanınmıştır. Bu kararnamenin 13.6.1985 tarihli Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmesinden sonra, bu kez, 3278 sayılı Yasa ile benzer bir düzenleme getirilmiştir. Bu Yasa'nın verdiği yetki ile Bakanlar Kurulu 5.6.1986 tarihli 86/10714 sayılı Kararname ile Suudi Arabistan vatandaşlarına yeniden mal edinme hakkı verilmiştir. 3278 sayılı yasada 9.10.1986 tarihinde iptal edilmiştir. Anılan yasa değişiklikleri ve Kanun Hükümünde Kararnameler ile davacılar, Anayasa Mahkemesi iptal kararı vermesine rağmen bu süre içerisinde Türkiye'de satın aldıkları dava konusu taşınmazların adlarına tesciline hak kazanmışlardır. Artık, davanın iptal kararından sonra açıldığından söz edilerek bu kazanılmış hakkı yok saymak mümkün değildir. Taahhütname ve ikrar senedi ile de taşınmazların davacılara ait olduğu sabittir. Ancak, davacılar, taşınmaz üzerindeki haklarını Doğu Türkistan Vakfına devretmişlerdir. Mahkemece'de bozma ilamı uyarınca, eksik harç tamamlattırılıp, HUMK.nun 186. maddesi uyarınca işlem

benimsenmemiştir. Diğer bir anlatımla Anayasa Mahkemesinin iptal kararının geri yürümezliği kuralına öncelik tanınmıştır. (Anayasa madde 153) Anayasanın 153/V maddesine bakıldığında, iptal kararının geri yürümeyeceği ilkesine, yasa koyucu tarafından bir istisna tanınmadığı kuşku ve duraksamaya yer olmaksızın görülmektedir. Ne var ki bu Anayasal hükmün salt lafzi yorumla uygulanması, zaman zaman hakkaniyet, nesafet, eşitlik ve adalet ilkelerine aykırı sonuçlar yaratabilir. (Bkz. N. Bilge Anayasa Mahkemesi Kararlarının geriye yürümezliği sorunu, Ankara Baro Dergisi 1990/3, SH. 332) o nedenle Anayasanın 153/V maddesinin istisnalarının varlığı öğretide ve yargıda gündeme getirilmiş ve tartışılmıştır. Türk Anayasal sisteminde benimsenen iptal kararının geriye yürümezliği kuralının getiriliş amacı, Devlete güven duygularını sarsmamak, Devlet yaşamında kargaşaya neden olmamak, toplum huzurunun sarsılmamasını sağlamak olarak özetlenebilir. Esasen bir hukuk kuralının yürürlüğü sırasında bu kurala uygun biçimde, tüm sonuçları ile kesin olarak edinilmiş hakların (kazanılmış haklar) korunması hukuk devletinin gereğidir. O nedenle hukuksal ve maddi alanda etkisini göstermiş hukuk kaideleri uyarınca tamamlanmış ve sonuçlarını doğurmuş bulunan kazanılmış haklara Anayasa Mahkemesi iptal hükmünü geri yürütmeyeceğinin kabulü kaçınılmazdır...” denilmiştir. Karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

yapılarak karar verildiğinden, temyiz itirazlarının reddi ile hükmün onanması gerekmiştir.” hükmü verilmiştir³¹⁷.

Buna göre, 3029 ve 3278 sayılı Kanunların yürürlükte olduğu tarihlerde edinilen taşınmazlar ile bu taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakları korunacaktır.

C. KANUNİ SINIRLAMALAR

Tapu Kanununun 35. maddesinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz edinebilmeleri için varlığı aranan bir diğer şart, kanuni sınırlamalara uygunluktur. Hukukumuzda çok sayıda kanunda yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edimine ilişkin sınırlamalar mevcuttur. Bu konuda sınırlamalar getiren hükümler, gerek Tapu Kanununda gerekse muhtelif kanunlarda bugün de varlığını sürdürmektedir. Bu sınırlayıcı hükümlerden çalışma konumuzun sınırlı kapsamına girenler hakkında, ilgili bölümde³¹⁸ ayrıntılı açıklamalar yapıldığından bu bölümde sadece 4916 sayılı Kanun değişikliğine kadar geçerli olan kanuni sınırlamalar konusuna değinilecektir.

1. 3.7.2003 Tarihli ve 4916 Sayılı Kanun Değişikliğine Kadar Tapu Kanununda Yer Alan Kanuni Sınırlamalar

Tapu Kanununun yukarıda değindiğimiz 35. maddesi ile belirlenen temel şartların yanında Kanunun 36. maddesinde de yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimine miktar bakımından sınırlama getirilmiştir. Tapu Kanununun söz konusu 36. madde hükmüne göre:

³¹⁷ Karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

³¹⁸ Bu hususta dördüncü bölümde yapılacak açıklamalar için bkz. aş. s. 99 vd.

“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.”

Bu madde ile yabancı uyruklu gerçek kişilere, bir köye bağlı olmayan müstakil çiftlikler ile köy sınırları dışında kalan arazilerde 30 hektara kadar taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Ancak 30 hektarı aşan edinmelerde hükümet kararına göre işlem yapılacak, hükümetin yabancı kişinin 30 hektarı aşan taşınmaz edinimine izin vermemesi hâlinde fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilecektir. Ancak işbu 36. madde düzenlemesi 2003 yılında gerçekleştirilen 4916 sayılı Kanun değişikliği ile yürürlükten kaldırılmıştır.

2. 3.7.2003 Tarihli ve 4916 Sayılı Kanun Değişikliğine Kadar Tapu Kanunu Dışındaki Diğer Kanunlarda Yer Alan Kanuni Sınırlamalar

a. Genel Olarak

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz satın almaları bakımından 4916 sayılı Kanun değişikliği yapıldıktan önce varlığı aranan önemli bir kanuni sınırlama 442 Sayılı Köy Kanununda yer almıştır. Aşağıda Kanunun çalışma konumuzu ilgilendiren maddeleri üzerinde durulacaktır.

b. 18.3.1924 Tarihli ve 442 Sayılı Köy Kanunu

1924 yılında kabul edilen 442 sayılı Köy Kanunu³¹⁹, nun 87. maddesi şu hükmü içermekteydi:

“Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar gerek şahıs hükmünden olan cemiyet ve şirketlerin, köylerde arazi ve emlak almaları memnûdur.”

Bu maddeye göre, yabancı uyruklu gerçek kişilerin köy sınırlarında kalan alanlarda arazi ve emlak almaları yasaktır³²⁰. “Köy” ifadesinden hangi alanların anlaşılması gerektiği konusunda ise 442 sayılı Kanunun 1/1. maddesinde, nüfusu 2000’den az olan yerler³²¹ açıklaması getirilmiştir³²².

³¹⁹ RG. 7.4.1923-68.

³²⁰ Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Şakir Berki, **Toprak Hukuku**, Ankara, Ankara Üniversitesi Yayınları, 1967, s. 37; Gürzumar, **a.g.e.**, s. 31.

³²¹ Ancak Köy Kanununun 89. maddesinde bu Kanun hükümlerinin kadın ve erkek nüfusunun 150’den fazla olduğu köylerde geçerli olacağı belirtilmiştir. Köy Kanununun söz konusu 1. ve 89. maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, 150 kişiden az nüfuslu alanlarda 87. maddede öngörülen yasağın geçerli olup olmayacağı hususu gündeme gelecektir. Ancak kanun koyucunun nüfusun 2000’den az olan yerler için getirdiği bir sınırlamanın, daha az nüfuslu alanlarda geçerli olamayacağı sonucuna varmak mümkün değildir. Bu yönde bkz. Obut, **a.g.e.**, s. 72.

³²² Köy Kanununda yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ediniminin nüfusa bağlı olarak yasaklanması kuralına bir nevi istisna getirilerek, nüfusu 2000 az olsa dahi belediye teşkilatının bulunduğu nahiye, kaza ve vilâyet merkezlerinde kanuni sınırlamalara uymak kaydı ile yabancı uyruklu kişilerin gerçek taşınmaz mal edinebileceği belirtilmiştir (m. 1/2).

Köy Kanununun söz konusu 87. maddesine 1984 yılında 3029 sayılı Kanun değişikliği ile “(...) Hangi bölge ve illerde maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağı, alım satımlarda Toplu Konut Fonuna en çok % 25’i geçmeyecek tutarda alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir. Ancak bu fıkra hükmü tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler için geçerli değildir.” şeklinde bir fıkra eklenmiştir. Bu değişiklik ile Bakanlar Kurulu tarafından tespit edilecek ülke vatandaşlarının, Köy Kanunundaki yasaklamaya rağmen, köy sınırları içinde kalan alanlarda taşınmaz edinebilmelerine imkân tanınmış ise de, dayanak Kanun Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Bkz. yuk. s. 62. Bu kez 1986 yılında 3278 sayılı Kanun değişikliği ile Köy Kanununun 87. maddesine “(...) Ancak, millî menfaatlere ve/veya millî ekonomiye faydalı gördüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin bu maddedeki kısıtlamalardan istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca tespit edilir. Bu fıkra hükmü, tarım arazileri ile tarıma veya hayvancılığa yönelik üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler hakkında uygulanmaz. Ayrıca, bu alım-satımlarda satış bedelinin %25’ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.”

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yoluyla taşınmaz edinimi konusunda önemli bir sınırlama getiren Köy Kanununun söz konusu maddesi, 3.7.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanunun 38. maddesinin (a) bendi gereği yürürlükten kaldırılmıştır.

II. 3.7.2003 TARİHLİ VE 4916 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ İLE GETİRİLEN DÜZENLEME

A. GENEL OLARAK

3278 sayılı Kanunun iptali sonrasında Tapu Kanununun 35. maddesinde ilk kapsamlı değişiklik 2003 yılında 4916 sayılı “Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”³²³ ile yapılmıştır. 4916 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesi aşağıdaki şekildedir:

“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.

(...)

şeklinde yeni bir fıkra olarak eklenmiştir. Ancak bu değişiklik de Anayasa Mahkemesi’nin E. 1986/18, K. 1986/24, T. 9.10.1986 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bkz. yuk. s. 66.

³²³ Bkz. yuk. dn. 265.

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 Kurulu'nun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir.

(...)

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

4916 sayılı Kanun değişikliğinin Tapu Kanununun 35. maddesine etkileri aşağıda, “karşılıklılık” ve “kanuni sınırlamalara uygunluk” ilkeleri özelinde ayrı ayrı değerlendirilecektir.

B. 3.7.2003 TARİHLİ VE 4916 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNİN KARŞILIKLILIK ŞARTINA ETKİLERİ

4916 sayılı Kanun değişikliği ile Tapu Kanununun 35. maddesine getirilen yeniliklerden biri karşılıklılık ilkesinin tanımlanarak, karşılıklılığın uygulanmasında kullanılacak ölçütlerin belirlenmesi olmuştur³²⁴.

4916 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35/1. maddesinin ilk cümlesinde, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebileceği

³²⁴ Nuray Ekşi, **Yabancıların Türkiye’deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, İstanbul, Arıkan Yayınları, 2006, s. 10.

belirilerek karşılıklılık şartının varlığı korumuştur. Ancak maddenin devamında, karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınmasının esas olduğu ifade edilmiştir³²⁵.

Bu maddeye göre, yabancı uyruklu gerçek kişiler bakımından karşılıklılık şartının gerçekleşmiş sayılması için kişinin vatandaşı olduğu devletin taşınmaz edinimi konusunda kendi vatandaşlarına tanıdığı hakları Türk vatandaşlarına da tanınması gerekmektedir³²⁶. Bu durumda, yabancı uyruklu gerçek kişiye ülkemizde satın alma yolu ile taşınmaz edinme hakkı tanınabilmesi için, o yabancı kişinin kendi ülkesinde taşınmaz satın alırken sahip olduğu hakların, o ülkede yaşayan Türk vatandaşlarına da tanınmış olması gerekecektir³²⁷.

Kanun koyucunun bu düzenleme ile karşılıklılık ilişkisinin ölçüsünü; Türk vatandaşlarına ilgili yabancı devletin kendi vatandaşları ile eş hakların tanınması olarak tespit ettiğini söylemek mümkündür³²⁸. Ancak belirtmek isteriz ki, 4916 sayılı Kanun değişikliği ile karşılıklılık ilkesinin bu şekilde tanımlanmasına çalışılmış olması, yabancıların taşınmaz ediniminde “filî karşılıklılık” ilişkisinin esas olduğu hususunu değiştirmemektedir³²⁹. Nitekim Yargıtay 2. Hukuk Dairesi’nin 23.11.2004 tarihli 2004/13816 E. ve 2004/13771 K. sayılı kararında³³⁰; “(...) Kanun (3.7.2003 tarihli 4916 sayılı Kanunla değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu), karşılıklılık ilkesinin ne şekilde belirleneceğini göstermemiştir. Türk Yabancılar Hukukunun genel ilkelerinden olan karşılıklılık, en az iki devlet arasında yapılmış olan bir anlaşma ile tanınabilir (ahdî karşılıklılık) ya da iç hukukta (yazılı mevzuatta) bir engel koymama biçiminde yer almış olabilir (kanuni karşılıklılık). Ancak, en önemli nokta 28.5.1927

³²⁵ Asar, **a.g.e.**, s. 218; Ayrıca söz konusu madde ile “karşılıklılık” ilkesi tanımlamaya çalışırken “tebaaya temsil” ilkesine yaklaşıldığı hakkında bkz. Levi, **a.g.e.**, s. 80.

³²⁶ Asar, **a.g.e.**, s. 218. Bu konuda Kanunun gerekçesinde belirtilen detaylı açıklamalar için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss198m.htm>, 23 Aralık 2015.

³²⁷ Levi, **a.g.e.**, s. 80.

³²⁸ Tekinalp, **a.g.e.**, s. 203.

³²⁹ Ekşi, **Taşınmaz Mallar**, s. 11.

³³⁰ Karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 23 Aralık 2015.

tarihli 1062 sayılı Mukabele-î Bilmisil Kanununda ifade edildiği üzere idari karar veya istisnai kanunlarla, Türk uyruklular bakımından mülkiyet hakkının kısmen veya tamamen sınırlanıp, sınırlanmadığının, daha açık bir ifade ile fiili karşılıklılığın benimsenmesidir. Yabancı ülke mevzuatında, bir engel olmamakla beraber, Türk vatandaşlarının o ülkede taşınmaz mal edinmeleri şu veya bu biçimde fiilen engelleniyorsa, Tapu Kanununun 35. maddesinde açıklanan edinme engelinin bulunmadığını söylemek mümkün değildir. Bunun yanında yabancı ülke; taşınmazın bulunduğu yer bakımından (örneğin kıyı ve sınır bölgelerindeki taşınmazlarla ilgili) izne bağlılık ve yasaklamalar getirilmişse bizim mevzuatımız bakımından engel olmasa bile, kıyı ve sınır bölgelerindeki taşınmazın yabancı tarafından edinilebileceği kabul edilemez.” sonucuna varılarak, fiilî karşılıklılık vurgusu yapılmıştır.

4916 sayılı Kanun değişikliği sonrasında, Türkiye ile arasında karşılıklılık ilişkisi bulunan ülkelere ilişkin olarak T.K.G.M. tarafından bir Genelge³³¹ yayımlanmıştır. Söz konusu Genelgede, tam karşılıklılık ilişkisi kurulan ülkeler ile karşılıklılığın mevcut olmadığı ülkeler listeler hâlinde sıralanarak, yabancı uyruklu kişilerden gelecek taşınmaz satın alma taleplerin bu listeye göre değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Listelerde yer almayan ülke vatandaşlarının taşınmaz mal edinim taleplerinin ise, gerekli belgelerin T.K.G.M.’ye intikal ettirilmesi üzerine verilecek talimata göre değerlendirilmesi istenmiştir.

³³¹ T.K.G.M.’nin 2003/12-1569 sayılı Genelge metni için bkz. (Çevrimiçi)http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2006-1_tapu_kanununun iptal edilen 35.maddesinin yeniden duzenlenmesi hk.doc, 23 Aralık 2015.

C. 3.7.2003 TARİHLİ VE 4916 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNİN KANUNİ SINIRLAMALARA ETKİLERİ

1. Tapu Kanununda Yer Alan Kanuni Sınırlamalara Etkileri

a. Genel Olarak

4916 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesi ile kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından gerekli görülecek durumlarda Bakanlar Kurulu'na yabancıların taşınmaz edinmesinin yasaklanacağı alanları belirleme yetkisi verilmiştir. 4916 sayılı Kanunun yetkilendirmesi, yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz edinimi bakımından yeni bir kanuni sınırlama niteliğindedir. Bu madde ile düzenleyici işlem yapma konusunda yetkilendirilen³³² Bakanlar Kurulu, ülke güvenliği ve kamu yararının gerektirdiği hâllerde yabancı uyruklu gerçek kişilerin hangi alanlarda taşınmaz mal edinemeyeceklerini tespit edecektir.

b. Tapu Kanununun 36. Maddesine Etkileri

4916 sayılı Kanun değişikliği öncesinde Tapu Kanununun 36. maddesi ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin bir köye bağlı olmayan müstakil çiftlikler ile köy sınırları dışında kalan arazilerde edinebilecekleri taşınmazların yüzölçümü, en fazla 30 hektar olarak belirlenmişti. Ayrıca hükümetin izin verdiği hâllerde 30 hektarı aşan edinimlerin de korunacağı öngörülmüştü. Ancak anılan 36. madde düzenlemesi 4916 sayılı Kanunun 38. maddesinin (a) bendi ile yürürlükten kaldırılmış³³³, 35. maddeye

³³² Ekşi, **Taşınmaz Mallar**, s. 16-17.

³³³ A.e., s. 8.

eklenen 3. fıkra ile yabancı uyruklu kişilerin 30 hektardan fazla taşınmaz edinimlerinin Bakanlar Kurulu'nun iznine tâbi olduğu öngörülmüştür. Anılan 35/3. maddede, mülga 36. madde düzenlemesine uygun olarak Bakanlar Kurulu tarafından izin verilmeyen hâllerde 30 hektarı aşan miktarın tasfiye edileceği de belirtilmiştir³³⁴.

2. Köy Kanununda Yer Alan Kanuni Sınırlamalara Etkileri

4916 sayılı Kanun 38. maddesinin (a) bendi ile Köy Kanununun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu değişiklik ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin, karşılıklılık ilişkisinin varlığı ve kanuni sınırlamalara uyulması şartları ile köy sınırları içinde bulunan yerlerde de satın alma yolu ile taşınmaz edinimine imkân tanınmıştır³³⁵.

D. 3.7.2003 TARİHLİ VE 4916 SAYILI KANUNUN İPTALİ HAKKINDA 2003/70 E., 2005/14 K. SAYILI VE 14/3/2005 TARİHLİ ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Tapu Kanununun 35. maddesini değiştiren 4916 sayılı Kanunun 19. maddesi Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir³³⁶. Anayasa Mahkemesi iptal kararının gerekçesinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerini karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak koşuluna bağlayan 4916 sayılı Kanun ile değişik 35/1. maddede, edinimin usul ve esaslarının açıkça gösterilmediğini belirtmiştir.

³³⁴ A.y.

³³⁵ A.e., s. 7; 442 sayılı Köy Kanununa ilişkin detaylı bilgi için bkz. yuk. s. 71.

³³⁶ RG. 26.4.2005-25797.

Anayasa Mahkemesi'ne göre, yabancı uyruklu kişilerin satın alacağı taşınmazların yerinin ve niteliğinin taşıdığı farklılıklar, satın almanın amacı ve koşulları ile taşınmazların devrinde uyulacak usul ve esaslarda, ülke bütünlüğü ve güvenliğinin gözetilmesini gerektirmektedir³³⁷. Kamu yararı olmaksızın, stratejik alanlar ve tarım alanları³³⁸ gibi kısımlar dışta tutulmadan yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmesine izin verilmesi karşılıklılık ilkesinin de sözde kalmasına yol açacaktır. Ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olan yabancıların taşınmaz edinimi gibi bir konuda açık, anlaşılır ve sınırları belirli düzenlemelerin getirilmesi gerektiğini belirten Anayasa Mahkemesi, 4916 sayılı Kanunun düzenleniş biçimi itibarıyla hukuk devleti anlayışına aykırı olduğunu da ifade etmiştir.

Anayasa Mahkemesi, ülke güvenliği ve kamu yararı gerekçesiyle 4916 sayılı Kanun ile değişik 35. maddenin uygulanmayacağı yerleri belirleme konusunda Bakanlar Kurulu'nun yetkilendirilmesini, Anayasanın 7. maddesine aykırı şekilde

³³⁷ Anayasa Mahkemesi'nin E. 2003/70, K. 2005/14 sayılı ve 14.3.2005 tarihli karar metni için bkz. (Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2411&content, 23 Aralık 2015.

³³⁸ 4916 sayılı Kanun değişikliğinin getirdiği düzenlemeyi karşılaştırmalı olarak değerlendiren Anayasa Mahkemesi stratejik alanlar ile tarım alanlarının yabancıların edinimine açık tutulmasının karşılıklılık ilkesinin amacına uygun olmadığını belirtmiştir. Bu yönde anılan iptal kararında; "(...)Bu bağlamda dünya ülkelerine bakıldığında, örneğin Litvanya'da Avrupa Birliği üyeleri hariç, yabancılara tarım arazilerinde taşınmaz mal edinmek hakkı verilmediği; Rusya Federasyonu'nda yabancı uyruklu gerçek kişilerle yabancı ticaret şirketlerine ulusal sınırlara bitişik yerlerde ve tarım arazilerinde mülk edinmek hakkı tanınmadığı ve yabancıların edinebilecekleri mülkün azami ve asgari büyüklüğü ile ilgili sınırlar da bulunduğu görülmektedir. Ukrayna, yabancılara tarım arazilerinde taşınmaz mal edinmek hakkını tanımamakta; tarım arazisi olmayan alanlarda ise yabancı gerçek kişilere sadece halen yabancı bir gerçek kişiye ait olan mülke bitişik taşınmaz malları satın almak hakkını vermektedir... İspanya ise kural olarak ülkesinin ziraat alanlarında sadece Avrupa Birliği üyesi devletlerin vatandaşlarına mülk edinme hakkı vermektedir. Avusturya da aynı şekilde, sadece Avrupa Birliği üyesi devletlerin vatandaşlarına ülkesinde taşınmaz mal edinme hakkı tanımamakta; diğer yabancı devletlerin vatandaşlarının bu haktan yararlanmasını izne bağlamaktadır. Danimarka dışında yaşayan yabancılar, yazlık ev edinmek hakkına sahip değildir. İsveç ve İsviçre, yabancıların tarım arazisinde taşınmaz mal edinmesine imkân tanımamaktadır. Slovenya'da, ülkenin tarım arazileri ile bunların dışında kalan kısımlarında yalnız Avrupa Birliği ülkesi üyelerinin vatandaşları, üç yıldır Slovenya'da oturuyor olmak koşuluyla taşınmaz mal edinebilmektedir. Estonya'da, yabancı tüzel kişilere her türlü arazinin devri, idari makamların iznine bağlıdır. Avrupa Birliği ülkelerinde genellikle, yabancıların taşınmaz mal edinme hakkına arazinin niteliği bakımından bir sınırlama getirilerek, yurdun her bölgesinde yabancıların mülk edinmesine imkân tanımamasının yaygın bir uygulama olduğu ve sınırlamanın da tarım arazileri bakımından yapıldığı görülmektedir...." denilmiştir. Kararın tam metni için bkz. yuk. dn. 337.

yasama yetkisinin devri olarak kabul etmiştir³³⁹. Mahkeme ayrıca, Bakanlar Kurulu'na tanınan geniş takdir yetkisini, temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceğini öngören Anayasanın 16. maddesine de aykırı bulmuştur³⁴⁰.

Yukarıda aktardığımız gerekçelerle, Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasanın 2, 7 ve 16. maddelerine aykırı bulunan 4916 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkraları iptal edilmiştir. İptal kararının yürürlüğe gireceği tarih olan 26.7.2005'ten Tapu Kanununun 35. maddesinin yeniden düzenlenmesine kadar geçen süreçte, yabancı uyruklu kişilerden gelen taşınmaz mal edinme talepleri karşısında nasıl işlem yapılması gerektiğiyle ilgili olarak T.K.G.M. tarafından bir Genelge³⁴¹ yayımlanmıştır. Söz konusu Genelgede, iptal kararının yürürlüğe gireceği 26.7.2005 tarihine kadar yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmaz malların Türk vatandaşlarına satılması yönündeki taleplerin değerlendirilmesi, ancak bu tarihten sonra yabancı uyruklu kişilerden gelecek taşınmaz mal edinme ve devir taleplerinin; ikinci bir talimata kadar bekletilmesi istenmiştir.

4916 sayılı Kanunun iptali sonrasında Meclis Adalet Komisyonu tarafından kabul edilen 5444 sayılı “Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 7.1.2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin 4916 sayılı Kanun hakkındaki iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten 5444 sayılı Kanunun yürürlüğe gireceği tarihe kadar ortaya çıkacak yasal boşluğu doldurmak amacıyla, 5444 sayılı Kanunun 3. maddesinde, “*Bu kanun 26.7.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak*

³³⁹ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 36; Esra Dardağan, “Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Taşınmaz Mallar Üzerinde Sınırlı Aynî Haklardan Yararlanmaları Alanında Yeni Gelişmeler: Anayasa Mahkemesinin 14 Mart 2005 tarihli Kararı ve 5444 sayılı Kanuna Bakış,” **K.Ü.H.F.D.**, S:6, Kocaeli, 2006, s. 38.

³⁴⁰ Yabancıların durumunun özel olarak düzenlendiği Tapu Kanununun 35. maddesi ile Bakanlar Kurulu'na verilen düzenleyici işlem yapma yetkisinin yabancılar yönünden sınırlama içerdiğinin açık olduğu hakkında bkz. Yavuz Kaplan, “Anayasa Mahkemesinin 2003/70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Aynî Hak Edinmeleri,” **E.Ü.H.F.D.**, C:X, S:3-4, 2006, s. 349-371.

³⁴¹ T.K.G.M.’nin 26.7.2005 tarih ve 1607 (2005/13) sayılı Genelge metni için bkz. (Çevrimiçi) http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=416, 22 Aralık 2015.

üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.” hükmü öngörülmüştür³⁴². Aşağıdaki bölümde, söz konusu 5444 sayılı Kanun değişikliği ile getirilen düzenleme üzerinde durulacaktır.

III. 29.12.2005 TARİHLİ VE 5444 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ İLE GETİRİLEN DÜZENLEME

A. GENEL OLARAK

26 Temmuz 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe giren 5444 sayılı Kanun³⁴³ ile Tapu Kanununun 35. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“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 aynî hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bu fıkra da belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(...)

³⁴² Adalet Komisyonundaki görüşmeler sırasında verilen karşı oy yazısında, 5444 sayılı Kanunun yürürlüğe gireceği tarihin belirlenmesinde, 4916 sayılı Kanunun iptali kararı sonrasında yapılan işlemleri yasaya uygun hale getirme kastının olduğu, bu durum kanunilik ilkesi ile bağdaşmadığından Anayasaya aykırılık teşkil ettiği belirtilmiştir. Konu ile ilgili olarak 2644 Sayılı Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss1051m.htm>, 22 Aralık 2015.

³⁴³ Bkz. yuk. dn. 266.

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 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 tespitte 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 Kurulu'na 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.’’

4916 sayılı Kanunun Anayasa Mahkemesi tarafından iptali sonrasında Tapu Kanununun 35. maddesini yeniden düzenleyen 5444 sayılı Kanunun yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal edinme hakkına olan etkileri aşağıda değerlendirilecektir.

B. 29.12.2005 VE TARİHLİ 5444 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNİN KARŞILIKLILIK ŞARTINA ETKİLERİ

5444 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesi, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmelerine ilişkin temel ilkeleri korumakla beraber, bu ilkelerden biri olan karşılıklılığın tespiti için yeni bir açıklama getirmiştir³⁴⁴. 5444 sayılı Kanun değişik 35. maddede, karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durumun esas alınacağı öngörülerek, karşılıklılığın türü konusunda ilk kez yasal bir belirleme yapılmıştır³⁴⁵. Bu düzenlemeye göre karşılıklılık şartının gerçekleştiğinin kabulü için bir sözleşmenin veya kanunun varlığı yeterli olmayacak, bu sözleşme veya kanun hükümlerinin fiilen uygulanıyor olması gerekecektir³⁴⁶.

³⁴⁴ Ekşi, **Taşınmaz Mallar**, s. 39.

³⁴⁵ A.y.; Odabaşı, Doğan, **a.g.e.**, s. 483; Levi, **a.g.e.**, s. 83; Fügen Sargın, “Tapu Kanununda Yapılan Son Değişiklikler Işığında Yabancılar ile Yabancı Yatırımcıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynî Haklardan Yararlanmaları,” **Vatandaşlık, Göç, Mülteci ve Yabancılar Hukukundaki Güncel Gelişmeler; Uluslararası Sempozyum 15-16 Mayıs 2009**, Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2010, s. 429-500; Çiçekli, **Yabancılar**, s. 177-180.

³⁴⁶ Kanun koyucunun “kanuni karşılıklılık” yerine, “hukukî karşılıklılık” kavramını tercihte bilinçli hareket edip etmediğini anlamanın güç olduğu, hukukî karşılıklılığın milletlerarası antlaşmalarla tanınan taşınmaz mal edinme hakkını da kapsadığı hakkında bkz. Sargın, **Yabancılar**, s. 451.

5444 sayılı Kanun ile değişik 35/6. maddede, karşılıklılık şartının kişilere taşınmaz mülkiyeti hakkının tanınmadığı devletlerin vatandaşları olan yabancı uyruklu gerçek kişilere nasıl uygulanacağına ilişkin esaslar da belirtilmiştir. Maddeye göre, bu kişiler için karşılıklılık şartının varlığını tespit ederken, o devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların Türk vatandaşlarına da tanınıp tanınmadığına bakılacaktır.

Konuya ilişkin olarak öğretide savunulan bir görüşe göre³⁴⁷, kendi vatandaşlarına taşınmaz mülkiyeti hakkı tanımayan bir ülkenin, yabancılara ve Türk vatandaşlarına bu hakkı tanınması mümkün olmayacaktır. Ancak bir devletin, hem kendi vatandaşlarına, hem de Türk vatandaşlarına taşınmaz mülkiyeti hakkı tanımadığı durumda Türk vatandaşı, o devletin kendi vatandaşı ile aynı uygulamaya tâbi tutulmuş olacağından, o devletin vatandaşı olan yabancı kişinin -diğer şartların varlığı hâlinde- Türkiye’de taşınmaz mal edinebileceği anlaşılmaktadır³⁴⁸. Böylece, karşılıklılık gerçekleşmemesine rağmen bir bakıma o devletin vatandaşı yabancı gerçek kişi lehine karşılıklılık şartının aranmasından vazgeçilmiş olacaktır³⁴⁹.

5444 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinin ardından T.K.G.M. tarafından yayımlanan Genelge³⁵⁰ ile Türkiye ile arasında tam karşılıklılık bulunan ve bulunmayan devletler, listeler hâlinde gösterilmiştir. Tam karşılıklılık ilişkisi bulunmayan yabancı devlet vatandaşlarının taşınmaz edinim taleplerinin doğrudan reddedilmesi gerektiğinin belirtildiği Genelgede, ismi söz konusu listede yazılı olmayan devletlerin vatandaşlarından gelecek taşınmaz edinme taleplerinin ise T.K.G.M.’den alınacak talimata göre sonuçlandırılması bildirilmiştir.

³⁴⁷ Bu nedenle değişikliğin karşılıklılık ilkesine uygun olmadığı hakkında bkz. Odabaşı, Doğan, **a.g.e.**, s. 482.

³⁴⁸ Levi, **a.g.e.**, s. 111; Ayrıca bkz. Dardağan, **a.g.e.**, s. 55-56.

³⁴⁹ A.y.

³⁵⁰ T.K.G.M.’nin 17 Temmuz 2008 tarih ve B.09.1.TKG.0.16.00.0.1/350–353/1069 sayılı Genelge metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/turkce/dosyalar/diger/Y%C3%9CR%C3%9CRL%C3%9CKTEN%20KALDIRILAN%20GENELGELER05022010.htm>, 22 Aralık 2015.

C. 29.12.2005 TARİHLİ VE 5444 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİNİN KANUNİ SINIRLAMALARA ETKİLERİ

5444 sayılı Kanun değişikliği ile yabancı kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz edinebilecekleri alanlara ilişkin özel sınırlamalar getirilmiştir. Bu sınırlamalardan ilki 35/1. maddede yer verilen; taşınmazın niteliğine ilişkin ölçüttür³⁵¹. Maddeye göre bir yabancı kişinin satın almak istediği taşınmazın mevzii imar planı³⁵² veya uygulama imar planına³⁵³ göre işyeri veya mesken olarak ayrılıp tescil edilmesi gerekmektedir³⁵⁴. Buna bağlı olarak, bir taşınmaz malı mülk olarak satın almak isteyen yabancı uyruklu gerçek kişinin o taşınmazın uygulama imar planı veya mevzii imar planında mesken olarak ayrılmış olduğunu, taşınmazın bulunduğu yerdeki ilgili belediye ya da valilikten alınacak yazı ile belgelendirmesi aranmıştır³⁵⁵.

5444 sayılı Kanun değişikliği ile getirilen bir diğer sınırlama, taşınmazın miktarına ilişkindir. 5444 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 35. maddede, yabancı uyruklu gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği mülk niteliğindeki taşınmazların toplam yüzölçümünün 2,5 hektarı geçemeyeceği öngörülmüştür. Konuya ilişkin olarak T.K.G.M. tarafından yayımlanan bir Genelgede, taşınmaz mal edinmek

³⁵¹ Levi, **a.g.e.**, s. 104.

³⁵² Mevzi imar planı; mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını, kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır. (İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik, m. 2, RG. 2.9.1999-23804); Mevzi imar planı hakkında detaylı bilgi için bkz. Halil Kalabalık, **İmar Hukuku**, C:I, 3. bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2010, s. 181.

³⁵³ Uygulama imar planı; onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgilerini ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen, raporuyla bir bütün olan plandır. (İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik, m. 2); Uygulama imar planı için bkz. Kalabalık, **a.g.e.**, s. 178.

³⁵⁴ Ekşi, **Taşınmaz Mallar**, s. 40.

³⁵⁵ Bu yönde T.K.G.M. tarafından bölge müdürlüklerine 20.1.2006 tarihli ve 1617/2006-1 sayılı (B.09.1.TKG.0.16.00.0.1/350-353/46) Genelge iletilmiştir.

isteyen yabancı uyruklu gerçek kişilerden tapu sicil müdürlüğünde yürütülecek işlemler esnasında, “*Bu taşınmaz dâhil Türkiye Cumhuriyeti sınırları dâhilinde şahsım tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı haklar ile taşınmazların miktarı 2,5 hektarı geçmemektedir. Aksi durumun tespiti halinde fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız ve şartsız olarak kabul ve taahhüt ederim.*” şeklinde taahhütlerin alınması gerektiği belirtilmiştir³⁵⁶.

5444 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35/7. maddesinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların yüzölçümü oranlarını, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere tespit etmek üzere Bakanlar Kurulu’na yetki verilmiştir³⁵⁷. Bu değişikliğe göre yabancı uyruklu gerçek kişilerin, bir il içinde edinebileceği taşınmaz malların toplam yüzölçümü, o ilin yüzölçümünün binde beşinden fazla olamayacaktır. Ancak Bakanlar Kurulu’nun söz konusu il için daha düşük bir oran belirlemesi durumunda edinimin sınırı, Bakanlar Kurulu’nun belirlediği yeni oran olacaktır³⁵⁸.

Aynı 35/7. maddenin devamında yabancı kişilerin taşınmaz edinebileceği yerlere, özellik arz eden alanlar bakımından da sınırlandırma getirilmiştir³⁵⁹. Söz konusu maddeye göre, kamu yararı ve ülke güvenliğinin gerektirdiği hâllerde sulama, enerji, tarım³⁶⁰, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri ile flora ve fauna özellikleri nedeniyle korunması gerekli görülen hassas alanlarda³⁶¹ yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerine izin verilmemesi mümkündür. Bu konuda

³⁵⁶ T.K.G.M.’nin ilgili Genelge metni için bkz.(Çevrimiçi)<http://www.tkgm.gov.tr/turkce/dosyalar/diger/Y%C3%9CR%C3%9CRL%C3%9CCKT%20KALDIRILAN%20GENELGELER05022010.htm>, 22 Aralık 2015.

³⁵⁷ Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Levi, **a.g.e.**, s. 113.

³⁵⁸ Kanunun Bakanlar Kurulu’na verdiği yetki, binde beşlik orandan daha düşük bir miktarın belirlenmesine ilişkin olup, Bakanlar Kurulu’nun binde beşten daha fazla bir miktar belirleme izni bulunmamaktadır.

³⁵⁹ Levi, **a.g.e.**, s. 111.

³⁶⁰ Tarım toprakları konusunda yapılan düzenlemenin getirdiği sınırlamaların kapsamı hakkında Kanun çalışmaları sırasında getirilen eleştiriler için bkz. Ekşi, **Taşınmaz Mallar**, s. 29-30.

³⁶¹ Türk Dil Kurumu sözlüğünde flora; bitki örtüsü, fauna; belirli bir bölgede yaşayan hayvanların tümü olarak tanımlanmıştır. Bkz. (Çevrimiçi) http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.540cdbf202d7f2.01822977, 22 Aralık 2015.

karar verme yetkisi Bakanlar Kurulu'ndadır³⁶². Bakanlar Kurulu, belirtilen özellikleri taşıyan alanların ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının yetkili organları tarafından belirlenip, koordinatlı harita ve planları içeren tekliflerle T.K.G.M.'nin bağlı olduğu bakanlığa sunulmasından sonra³⁶³ incelemesini yapacaktır.

D. 29.12.2005 TARİHLİ VE 5444 SAYILI KANUNUN KISMEN İPTALİ HAKKINDA 2006/35 E., 2007/48 K. SAYILI VE 11.4.2007 TARİHLİ ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

5444 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen Tapu Kanununun 35. maddesinin iptali istemiyle açılan davada, Anayasa Mahkemesi tarafından 5444 sayılı Kanunun kısmen iptaline karar verilmiştir³⁶⁴.

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının gerekçesine bakıldığında, Mahkeme'nin yabancı uyruklu kişilerin edinebilecekleri toplam taşınmaz miktarının yüzölçümü sınırını 2,5 hektardan, 30 hektara kadar artırma konusunda Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkiyi yasama yetkisinin yürütme organına devri olarak değerlendirdiği görülmektedir³⁶⁵.

5444 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetki “düzenleyici işlem yapma” yetkisidir. Bakanlar Kurulu'nun düzenleme yetkisi yasa ile sınırlandırılmış tamamlayıcı bir yetki olduğundan Bakanlar Kurulu'na düzenleme yetkisi veren bir kuralının Anayasanın 7. maddesine uygun olabilmesi için kanun ile temel ilkelerin

³⁶² Levi, **a.g.e.**, s. 111.

³⁶³ Ekşi, **Taşınmaz Mallar**, s. 41.

³⁶⁴ RG. 16.1.2008-26758.

³⁶⁵ Anayasa Mahkemesi'nin E.2006/35, K.2007/48 sayılı ve 11.4.2007 tarihli iptal kararının metni için bkz.(Çevrimiçi)http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2503&content, 22 Aralık .

konulması, çerçevenin çizilmesi, düzenleme için sınırsız, belirsiz, geniş bir alanın bırakılmaması gerekmektedir.

5444 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin sınırı, esasları ve çerçevesi Tapu Kanununun 35/4. maddesinde belirlenmiştir. Ancak Bakanlar Kurulu'na tanınan yetki ile 2,5 hektarlık yasal sınırın oniki katına kadar arttırabilmesine imkân tanınmış olmasını, sınırlamanın işlevselliğini etkisiz bırakacak derecede ölçüsüz³⁶⁶ bulan Anayasa Mahkemesi, 35/4. madde düzenlemesinin Anayasanın 2. ve 7. maddelerine aykırı olduğunu belirtmiştir.

Anayasa Mahkemesine göre, yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların oranını, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere tespit etme konusunda Bakanlar Kurulu'na yetki veren 35/7. madde de, aynı şekilde yasama yetkisinin devrine yol açmaktadır. Çünkü Mahkeme'ye göre iller, coğrafi ve stratejik özellikleri ile olduğu kadar yerleşim alanları ve konumları itibarıyla da birbirinden farklıdır. Öyle ki, bazı illerin yerleşim alanlarının tamamı veya birçok büyük ilçesinin tamamı binde beşlik sınırın altında kalmaktadır. Bu yorum tarzı ile iller için geçerli koşulların ilçeler ve beldeler için geçerli olmadığını tespit eden Anayasa Mahkemesi, Bakanlar Kurulu'na tanınan düzenleme yetkisinin çerçevesinin belirlenmediği sonucuna varmıştır.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle, 5444 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35/1. maddesinin dördüncü cümlesi ile 35/7. maddesinin “... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti...” kısmının Anayasanın 2. ve 7. maddelerine aykırı olduğunu belirten Anayasa Mahkemesi, bu bölümlerin iptaline karar vermiştir.

İptal kararı ile meydana gelen hukuksal boşluğu gidermek üzere yasama organı tarafından yeni düzenleme yapılabilmesi için iptal kararının Resmi Gazete'de

³⁶⁶ Ekşi, **Taşınmaz Mallar**, s. 44.

yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe gireceği öngörülmüştür. 5444 sayılı Kanunun iptali istemi ile dava açıldığı sırada 5444 sayılı Kanunun yürürlük tarihinin Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihten önceki bir tarih olarak belirlenmesinin, belirlilik ve öngörülebilirlik özellikleri taşımadığı ve uygulamada eşitsizliğe yol açtığı da ileri sürülmüştür. Ancak Anayasa Mahkemesi, 5444 sayılı Kanunun söz konusu 3. maddesinin Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararının yürürlüğe girdiği tarih ile Kanunun Resmi Gazete’de yayımlandığı tarih arasında doğan hukuksal boşluğu doldurarak hukuk güvenliğini sağlanmayı amaçladığını belirterek, Anayasa aykırılığın söz konusu olmadığı sonucuna varmıştır.

IV. 3.7.2008 TARİHLİ VE 5782 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ İLE GETİRİLEN DÜZENLEME

A. GENEL OLARAK

Anayasa Mahkemesi tarafından 5444 sayılı Kanunun kısmen iptal edilmesi sonrasında T.K.G.M. tarafından, bölge müdürlüklerine bir Genelge³⁶⁷ gönderilmiştir. Söz konusu Genelge ile iptal kararının yürürlüğe girdiği 16.4.2008 tarihi itibarıyla yeni yasal düzenleme yapma çalışmaları devam ettiğinden, anılan tarihten itibaren yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinme taleplerinin ikinci bir talimata kadar bekletilmesi istenmiştir. Daha sonra yürürlüğe giren 5782 sayılı Kanun³⁶⁸ ile Tapu Kanununun 35. maddesinin 7. ve 8. fıkraları aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş, geçici 3. madde olarak yeni bir madde eklenmiştir:

‘‘MADDE 35/7- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin;

³⁶⁷ T.K.G.M.’nin 29.5.2008 tarihli ve 2008/9 sayılı Genelge metni için bkz. (Çevrimiçi)http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=357, 22 Aralık 2015.

³⁶⁸ Bkz .yuk. dn. 267.

sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kurulu'na verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kurulu'na sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

MADDE 35/8-Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

GEÇİCİ 3. MADDE- İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri

alanların yüzölçümlemlerini ve valilikler bu fıkırada belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlemlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynı hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35. maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynı hakları edinebilirler.’’

5782 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35/7. maddesine göre, yabancı kişilerin taşınmaz edinimine konu bölgesel sınırların ilçeler bazında tespitinde imar alanı esas alınacaktır. Oranları belirlemeye yetkili kurum ise Bakanlar Kurulu’dur.

Böylece, yabancıların toplamda edinebilecekleri taşınmazlara “yüzde on” şeklinde bir üst sınır getirilmiş bu oran da, yine merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar planı³⁶⁹ ve mevzi imar planı³⁷⁰ sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onu olmak üzere sınırlandırılmıştır³⁷¹. Ayrıca yabancı kişilerin taşınmaz edinmelerine ilişkin oranı belirlemek üzere yetkilendirilen Bakanlar Kurulu’nun, bu yetkisini kullanırken ilçe ve merkez ilçenin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik özelliklerini gözetmesi gerektiği öngörülmüştür.

Fakat daha önce geçerli olan 5444 sayılı Kanun düzenlemesi ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkili kılınmış iken bu düzenleme Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmişti³⁷². Anayasa

³⁶⁹ Tanımı için bkz. yuk. dn. 353

³⁷⁰ Tanımı için bkz. yuk. dn. 352.

³⁷¹ Bu şekilde merkez ilçe ve diğer ilçelerin çoğunluğunun yabancıların eline geçmesinin engellendiği tespiti hakkında bkz. Pelin Güven, “Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35’inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi,” **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, Yıl:31, S:2, İstanbul, 2011, s. 295.

³⁷² Bu konu hakkındaki detaylı açıklamalar için bkz. yuk. s. 86 vd.

Mahkemesi'nin iptal kararına gerekçe olarak; illerin yerleşim alanları ve konumları itibariyle birbirinden farklılıklar göstermekte olduğu, hatta kimi illerin yerleşim alanlarının tamamı veya birçok büyük ilçesinin tamamının binde beşlik sınırın altında kaldığı, il yüzölçümlerinin yerleşim alanları dışındaki kısımlarını da kapsadığı gösterilmişti³⁷³. Bu iptal kararından sonra kabul edilen 5782 sayılı Kanun ise üst sınırın tespitinde il yerine merkez ilçe ve ilçelerin esas alınacağı bir sistem getirmiştir. Kanun koyucunun neden bu değişikliği tercih ettiğinin anlaşılabilmesi için 5782 sayılı Kanuna ait gerekçeye baktığımızda, “(...) Anayasa Mahkemesi'nin ilgili iptal kararının gereklerinin yerine getirilmesi amacıyla yabancı uyruklu gerçek kişilerin ilçe ve merkez ilçe bazında, ilçelerin uygulama ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar olan kısmında taşınmaz edinebileceklerinin” belirtildiği görülmektedir³⁷⁴.

5782 sayılı Kanun, 5444 sayılı Kanunun Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen birinci maddesinin birinci fıkrasında yer alan hükümlerle³⁷⁵ ilgili herhangi bir düzenleme getirmemiştir. 5782 sayılı Kanun gerekçesine yansıyan ifadeye göre, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen kuralın tanıdığı yetki, hukukumuzda girdiği tarihten itibaren Bakanlar Kurulu tarafından hiç kullanılmamıştır. Bu nedenle hukuk boşluğu oluşturacağı düşünülmeyen kuralın, 5782 sayılı Kanun düzenlemesine dâhil edilmediği belirtilmiştir³⁷⁶.

5782 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra T.K.G.M. tarafından yeni bir Genelge³⁷⁷ yayımlanmıştır. Söz konusu Genelge ile Türkiye ile arasında tam karşılıklılık bulunan ülkelerin vatandaşları olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin

³⁷³ İlgili Anayasa Mahkemesi kararı hakkındaki açıklamalar için bkz. yuk. dn. 365

³⁷⁴ (Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0568.pdf>, 25 Aralık 2015.

³⁷⁵ İlgili hükümler; “Bu fıkra da belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.” ile “...ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edi02126983333nebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti...” şeklinde idi.

³⁷⁶ Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu s. 4. bu rapor metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss223.pdf>, 25 Aralık 2015.

³⁷⁷ T.K.G.M.'nin 17.7.2008 tarihli, 1662-2008/12 sayılı Genelge metni için bkz. (Çevrimiçi) http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=357, 25 Aralık 2015.

taşınmaz edinme taleplerinin; *“taşınmazın ilgili belediye veya valilikten alınacak yazı ile uygulama imar planı veya mevzi imar planında konut ya da işyeri olarak ayrılmış olduğunun belgelendirilmesi, bu amaçlarla kullanılmak amacıyla tapuya tescil edilmiş olması, yetkili komutanlık vasıtasıyla askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında kaldığının tespiti halinde”* olumlu şekilde sonuçlandırılması istenmiştir. Taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülke vatandaşlarının taşınmaz edinim taleplerinin ise, genel müdürlükle herhangi bir yazışma yapılmadan doğrudan reddedilmesi gerektiği ayrıca belirtilmiştir³⁷⁸.

Söz konusu Genelgede, yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimlerinin 2,5 hektarla sınırlandırıldığı hatırlatılarak, bu miktarı geçen edinim taleplerinin ilgili tapu sicil müdürlüklerince reddedilmesi gerektiği de bildirilmiştir³⁷⁹.

Nihayet, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizdeki her türlü taşınmaza ilişkin işlemlerinin sonunda bilgi formunun³⁸⁰ düzenlenerek merkeze gönderilmesi gerektiği de, aynı Genelge ile emredilmiştir. 5782 sayılı Kanun ile ilçe ve ülke sınırları içinde edinilecek taşınmazların miktarı bakımından öngörülen sınırlamaların kontrolünün sağlanması bakımından, bu bilgi formlarının önemli görüldüğü açıktır.

³⁷⁸ Türkiye ile arasında tam karşılıklılık bulunan ve bulunmayan ülkelerin dışındaki diğer ülke vatandaşlarının taşınmaz edinim taleplerinin gerekli belgeleriyle birlikte Genel Müdürlüğe intikâl ettirilerek alınacak talimata göre sonuçlandırılması gerekmektedir. (Genelgeden) bkz. yuk. dn. 377.

³⁷⁹ Türkiye genelinde 2,5 hektara ilişkin sınırlama, merkeze intikal edecek işlemler üzerinden kontrol edilecek olup, tapu sicil müdürlüklerince yürütülen işlemler esnasında taşınmaz edinimi talebinde bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerin akitli işlemlerde resmi senede, kanuni miras dışındaki tasarruflar için düzenlenen tescil istem belgesinde; *"Bu taşınmaz dâhil, Türkiye Cumhuriyeti sınırları dâhilinde şahsım tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni haklar ile taşınmazların miktarı iki buçuk hektarı geçmemektedir. Aksi durumun tespiti halinde fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt ederim."* şeklinde taahhütlerinin alınması gerekmektedir. (Genelgeden) bkz. yuk. dn. 377.

³⁸⁰ Söz konusu bilgi formları, merkezdeki bilgisayar kayıtlarına aktarılmak üzere, bilgi formunun arkasındaki açıklama dikkatlice okunarak ilgililerinden en az biri yabancı olan kişiler arasındaki her türlü akit ve tescil işleminin tamamlanmasını takiben noksansız doldurulup formun alt tarafındaki açıklama kısmında hiçbir tereddüde yer verilmeyecek şekilde gerekli açıklama yapıldıktan sonra en kısa sürede Genel Müdürlüğe gönderilmesi gerekmektedir. (Genelgeden) bkz. yuk. dn. 377.

**B. 3.7.2008 TARİHLİ VE 5782 SAYILI KANUNUN KISMEN
İPTALİ HAKKINDA 2008/79 E., 2011/74 K. SAYILI VE
12.5.2011 TARİHLİ ANAYASA MAHKEMESİ KARARI**

5278 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35/7. maddesinin ikinci ve üçüncü cümlesi ile geçici 3. maddesinin Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle iptali talep edilmiştir³⁸¹.

Söz konusu 35/7 maddenin ikinci cümlesi, merkez ilçe ve ilçeler bazında uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar olan kısmında yabancı kişilere taşınmaz edinme imkânı vermektedir. Takip eden üçüncü cümle ise, bu orandan fazla olmamak kaydıyla ve altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik özellikleri nedeniyle farklı oran belirlemek konusunda Bakanlar Kurulu'nu yetkilendirmektedir. Bu cümlelerin Anayasanın hukuk devleti ve eşitlik ilkelerine aykırı şekilde yasama yetkisinin yürütme organına devrine yol açtığı itirazı Anayasa Mahkemesi tarafından kabul edilmemiştir. Anayasa Mahkemesi, 5278 sayılı Kanun değişikliği ile Bakanlar Kurulu'na bu tanınan yetkiyi, Anayasanın 10. maddesinde öngörülen eşitlik ilkesinin amacı ile birlikte yorumlayarak; aynı durumda olan kişiler için aynı kuralların uygulanmasını gerektirecek bu düzenlemenin Anayasaya uygun olduğunu belirtmiştir³⁸².

5278 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin kullanım şartlarının 35. maddede belirtildiğini tespit eden Anayasa Mahkemesi, Bakanlar Kurulu'nun yetkisinin davacıların iddia ettiği gibi sınırsız ve belirsiz olmadığı sonucuna varmıştır.

³⁸¹ Ekşi, **Taşınmaz Mallar**, s. 45.

³⁸² Anayasa Mahkemesi'nin 2008/79 E., 2011/74 K. sayılı ve 12.5.2011 tarihli karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 24 Aralık 2015.

5278 sayılı Kanun ile değişik 35/7. madde ile yabancı uyruklu kişilerin ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmaz miktarının geçiş sürecinde nasıl belirleneceği hususu, geçici 3. madde ile düzenlenmiştir. Anılan maddenin ilk fıkrasında, yüzde onluk sınırın belirlenmesi için üç aylık bir süre öngörülmüştür. Ancak bu maddenin ikinci fıkrasında, yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazların miktarı tespit edilinceye kadar bu kişilerin 35. madde hükümlerine göre taşınmaz edinebilecekleri hükme bağlanmıştır. İptal istemine gerekçe olarak, işte bu geçici 3. maddede öngörülen geçiş süresi içinde edinilen taşınmazların daha sonra Bakanlar Kurulu tarafından farklı bir oran belirlenmesi hâlinde yasal sınırı aşacağı gösterilmiştir. Anayasa Mahkemesi de, yasal sınırdan fazla taşınmaz edindiği tespit edilen yabancı kişilerin sınırı aşan taşınmazları tasfiye edilecek ise, ne şekilde tasfiye edileceğine dair herhangi bir düzenlemenin öngörülmemiş olmasını Anayasanın 2. maddesine aykırı bulmuştur.

Bu değerlendirmeler neticesinde, 5782 sayılı Kanun ile değişik 35/7 maddenin ikinci ve üçüncü cümlelerinin Anayasaya uygun olduğunu tespit eden Mahkeme, bu bölümlere dair iptal taleplerini reddetmiş, sadece geçici 3. maddenin ikinci fıkrasının iptaline karar vermiştir.

V. 3.5.2012 TARİHLİ VE 6302 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ İLE GETİRİLEN DÜZENLEME

“Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 6302 sayılı Kanun³⁸³”, 18 Mayıs 2012 tarihinde Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 6302 sayılı Kanun ile Tapu Kanununun 35. maddesi yeniden düzenlenmiştir. 6302 sayılı Kanun değişikliğinin Tapu Kanununun 35. maddesine etkileri ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yoluyla taşınmaz edinimi konusunda geçerli olan düzenleme dördüncü bölümde ele alınacaktır.

³⁸³ Bkz. yuk. dn. 7.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

3.5.2012 TARİHLİ VE 6302 SAYILI KANUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN SONRA YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN SATIN ALMA YOLU İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİ

I. GENEL OLARAK

Tapu Kanununun 35. maddesine bugün geçerli olan hâlini veren son kapsamlı değişiklik, 6302 sayılı Kanun ile gerçekleştirilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak 20.1.2012 tarihinde T.B.M.M. Başkanlığı'na sunulan kanun tasarısı, T.B.M.M. Alt Komisyonu ve Adalet Komisyonundan geçtikten sonra, 3.5.2012 tarihinde Genel Kurulda görüşülerek kabul edilmiştir.

6302 sayılı Kanunun 1. maddesi, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mülkiyeti edinirken tâbi oldukları usul ve şartları önemli ölçüde değiştirmiştir. 6302 sayılı Kanun değişikliğinin öngördüğü yenilikleri aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür:

1. Karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır.
2. Vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanınacak ülkelerin belirlenmesi konusunda Bakanlar Kurulu yetkilendirilmiştir.
3. 5782 sayılı Kanun döneminde 2,5 hektar olan; yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebileceği taşınmaz malların toplam yüzölçümü sınırı 30 hektara çıkarılmıştır.
4. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin sadece işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebileceğine dair 5444 sayılı Kanun ile getirilen sınırlama kaldırılmıştır³⁸⁴.

5. Bakanlar Kurulu kararı ile taşınmaz ediniminin sınırlandırılması, durdurulması ve yasaklanması mümkün hâle getirilmiştir.
6. Proje geliştirme yükümlülüğü getirilmiştir.

6302 sayılı Kanun değişikliği ile getirilen bu yeniliklerin yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yoluyla taşınmaz mülkiyeti edinimine etkileri, aşağıda ayrıntılı olarak incelenecektir. Ancak bu incelemeye geçmeden önce; okuyucuya kolaylık sağlaması açısından kanun metnine aşağıdaki şekilde yer vermeyi uygun gördük:

“MADDE 35 – Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar

³⁸⁴ Mevcut düzenleme ile işyeri veya mesken olarak kullanma şartının aranmamış olması, tarım arazilerinin de yabancı uyruklu gerçek kişiler tarafından satın alınıp alınmayacağı sorusunu akla getirecektir. Çünkü Anayasa Mahkemesi’nin 4916 sayılı Kanunun iptali hakkındaki kararında, tarım arazilerinin niteliği gereği yabancıların taşınmaz edinimine açık olmaması gerektiği belirtilmiş, daha sonra gerçekleştirilen 5444 sayılı Kanun değişikliği ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin ancak mesken ve işyeri olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebilecekleri açıkça belirtilerek tarımsal amaçlı edinimlerin önüne geçilmiş, bu şart 5782 sayılı Kanun döneminde de geçerli olmuştur. Ancak 2012 yılında 6302 sayılı Kanun ile mesken ve işyeri olarak kullanmak üzere edinme şartı kaldırılmış olduğundan, yabancı uyruklu gerçek kişilerin sınırlı amaçlar için taşınmaz edinmesi uygulamasına da son verilmiştir. Komisyon görüşmelerinde, 5444 sayılı Kanun ile getirilen işyeri ve mesken olarak kullanma şartının kaldırılmasının, ülkemizdeki tarım alanlarının da satılabileceği anlamına geldiği belirtilerek, şu tespitte bulunulmuştur: “(...) Küresel kuraklık olgusunun bilim insanlarınca sıkça dillendirildiği bir süreçte “Ülkemizin gıda güvenliği açısından” tarım alanlarımızın, meralarımızın, sulak alanlarımızın korunması büyük önem arz etmektedir. Bu paralelde Anayasanın 44. maddesinde, “Toprağın verimli olarak işletilmesi, topraksız köylüye toprak sağlanması, 45. maddesinde tarım arazileriyle çayır ve meraların amaç dışı kullanımının önlenmesi, 57. maddesinde konut ihtiyacının karşılanması konularında olduğu gibi devlete anayasanın birçok maddesiyle çeşitli görevler verilmiştir. Bu nedenle devlet, yabancılara toprak satışı konusunu, Anayasayla kendisine verilen bu görevleri yerine getirmesini engellemeyecek ve kendi vatandaşlarının önceliklerini gözeterek biçimde düzenlemek zorundadır. Kamu yararının gerçekleştirilmesi başka türlü de olanaklı değildir. Tüm sınırlamaları kaldıran düzenleme devletin bu görevlerini yerine getirmesini engelleyecek mahiyettedir. Keza, ülkelerinde vatandaşlarımıza toprak edinme hakkı tanımayan başta körfez ülkeleri olmak üzere, pek çok ülke vatandaşına toprak satışının yapılacağını açıkça ifade edilmesi “Türkiye Cumhuriyeti’nin Dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi” olgusunu ve uluslararası alandaki saygınlığını ortadan kaldırmaktadır...” bkz. yuk. dn. 388; 6302 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra T.K.G.M. tarafından yayımlanmış bir Genelgede tarım arazisi niteliğinde olan taşınmazların edinilmesi sırasında Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ilgili birimine gönderilmek üzere, yabancı kişiden taşınmazı hangi amaçla edineceğine dair bir taahhütnamenin alınması gerektiği de bildirilmiştir. Böylece yabancı uyruklu gerçek kişilerin tarım arazisi edinmelerinin mümkün hâle getirildiğini belirtmek mümkündür. T.K.G.M.’nin 350-353/1465 sayılı Genelgesinin tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2013-15.pdf>, 25 Aralık 2015.

Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

(...)

Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve

Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

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

II. TAPU KANUNU VE DİĞER SINIRLAMA GETİREN KANUNLAR ÇERÇEVESİNDE YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN GÜNÜMÜZDE SATIN ALMA YOLU İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİ

Geçmişte olduğu gibi günümüzde de, yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin genel düzenleme Tapu Kanununda yer almaktadır³⁸⁵. Ancak Tapu Kanunu, yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin şartları ortaya koyan yegâne düzenleme olmayıp, diğer bazı kanunlar da yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimine ilişkin sınırlayıcı hükümler içermektedir. Nitekim bu diğer kanunlarda yer alan sınırlamalara Tapu Kanununun kendisinde de işaret edilmektedir. Tapu Kanununun 35. maddesinin ilk cümlesinde geçen “kanunî sınırlamalara uyulmak şartıyla...” ifadesi Tapu Kanununun dışında farklı kanunlarda da yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine yönelik sınırlamalar öngörüldüğünü ortaya koymaktadır. Çalışma konumuzun kapsamı itibariyle bu diğer kanunları; Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Mukabele-î Bilmisil Kanunu, Sulama Alanlarında Arazi

³⁸⁵ Bu konuda detaylı açıklamalar için bkz. yuk. s. 53.

Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu, Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanunu ve Özel Öğretim Kurumları Kanunu olarak sıralamak mümkündür.

Şu hâlde yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin sınırlamalar bir yandan Tapu Kanununda düzenlenmiş iken diğer yandan yukarıda sıraladığımız kanunlarda da sınırlayıcı hükümler yer almaktadır. Aşağıda bu sınırlamalar; Tapu Kanunu özelinde düzenlenen sınırlamalar ve diğer kanunlarda düzenlenen sınırlamalar olarak ikiye ayrılarak incelenecektir.

A. TAPU KANUNU ÖZELİNDE YER ALAN SINIRLAMALAR

Yukarıda belirttiğimiz gibi yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin sınırlamalar, Tapu Kanununda yer alan düzenlemeler ile sınırlı değildir. Ancak bu başlık altında öncelikle Tapu Kanununda düzenlenen sınırlamalar ele alınacak olup, devam eden açıklamalarda yukarıda sıraladığımız diğer kanunlarda yer verilen sınırlamalar üzerinde durulacaktır.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu özelinde yabancıların taşınmaz edinmeleri için aranan şartlar genel olarak şöyledir:

- Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerden birinin vatandaşı olunması gerekmektedir.
- Yabancı uyruklu gerçek kişinin edindiği taşınmazların toplam alanının ülke ve il genelinde öngörülen sınırlamaları geçmemesi gerekmektedir.
- Bakanlar Kurulu kararı ile taşınmaz ediniminin sınırlandırılmamış, durdurulmamış veya yasaklanmamış olması gerekmektedir.
- Satın alınan taşınmazın yapısız olması hâlinde proje geliştirme yükümlülüğünün yerine getirilmesi gerekmektedir.

Şimdi burada sıralanan değişikliklerin ayrı başlıklar altında incelenmesine geçilecektir.

1. Bakanlar Kurulu Tarafından Belirlenen Ülkelerden Birinin Vatandaşı Olunması Gerekmetedir

6302 sayılı Kanunun 1/1. maddesi uyarınca, sadece Bakanlar Kurulu’nun belirlediği ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu kişiler ülkemizde taşınmaz edinebilecektir. 6302 sayılı Kanunun kabulünden önce ise ülkemiz ile arasında karşılıklılık ilişkisi bulunan yabancı devletlerin vatandaşları taşınmaz edinebilmekte idi. Ancak 6302 sayılı Kanun, karşılıklılık şartını aramamış bunun yerine “Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülke vatandaşı olunması” şartını getirmiştir. Görüleceği üzere Bakanlar Kurulu’nun belirlediği ülke vatandaşı olunmasına ilişkin şart, karşılıklılık şartının kaldırılması ile yakından ilgilidir. Bu nedenle, bu şartın karşılıklılığın kaldırılması konusu ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

a. Karşılıklılık Şartının Kaldırılarak Bakanlar Kurulu Tarafından Belirlenen Ülke Vatandaşı Olunması Şartının Getirilmesi

Karşılıklılık şartı Tapu Kanununun kabul edildiği tarihten beri varlığı aranan bir şart olmuştur. 1984 ve 1986 yıllarında yapılan yasal değişiklikler ile karşılıklılık şartının aranmayacağı istisnâî durumlar düzenlenmiş³⁸⁶ ise de söz konusu değişiklikler³⁸⁷ Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. İlgili Anayasa Mahkemesi kararlarında³⁸⁸ yabancılar hukukunun genel bir prensibi olarak

³⁸⁶ Bu konudaki açıklamalar için bkz. yuk. s. 60 vd.

³⁸⁷ Bu hususta bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 23; Ayrıca 1984 ve 1986 yıllarında gerçekleştirilen yasal düzenlemeler ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz: yuk. s. 60-67.

³⁸⁸ Bkz. yuk. s. 62 vd., s. 66 vd.

nitelendirilen ve ülke bütünlüğünü ilgilendirdiği vurgulanan karşılıklılık şartı, 6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununda yer almamıştır.

Karşılıklılık şartının kaldırılması gerek kanun çalışmaları sırasında gerekse kanunun kabul edilmesini izleyen dönemde çeşitli tartışmaları da beraberinde getirmiştir. Aşağıda önce kanun çalışmaları sürecinde ileri sürülen görüşlere yer verilecek, devamında öğretide savunulan görüşler ile Anayasa Mahkemesi'nin bu konuya ilişkin kararı üzerinde durulacaktır.

(1) T.B.M.M.'de İleri Sürülen Görüşler

6302 sayılı Kanun değişikliği öncesinde tasarı metninin görüşüldüğü T.B.M.M. Alt Komisyonu³⁸⁹ ve Adalet Komisyonunda³⁹⁰, karşılıklılık şartının kaldırılması çeşitli yönlerden ele alınmıştır. Görüşmeler sırasında, Anayasa Mahkemesi'nin Tapu Kanununun 35. maddesini değiştiren önceki düzenlemelerinin iptali hakkındaki kararlarına atıfla, karşılıklılık şartının kaldırılmasının 1982 Anayasasının başlangıç ve 2. madde hükümlerine aykırılık teşkil ettiği ileri sürülmüştür³⁹¹.

³⁸⁹ Hükümet tarafından hazırlanan tasarı, Alt Komisyonun 22.2.2012 tarihli toplantısında, Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Ekonomi Bakanlığı, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Millî Savunma Bakanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü, T.K.G.M., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, Türkiye Noterler Birliği, Türkiye Bankalar Birliği, Katılım Bankaları Birliği ve Uluslararası Yatırımcılar Derneği temsilcilerinin katılımıyla görüşülmüştür. Komisyon raporunun tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss228.pdf>, 22 Aralık 2015.

³⁹⁰ Meclis Alt Komisyonun kabul ettiği tasarı metni Adalet Komisyonu'nun 11.4.2012 tarihli toplantısında Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Ekonomi Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Millî Savunma Bakanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü, T.K.G.M., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Türkiye Noterler Birliği temsilcilerinin katılımıyla görüşülmüştür. Komisyon raporu için bkz. yuk. dn. 388.

³⁹¹ “(...) İnsan haklarına paralel olarak, başka bir ülkede yabancıya ölçülü bir şekilde mülkiyet veya sınırlı aynî hak tanınması, uluslararası siyasi, ekonomik, sosyal ilişkilerin kazandırdığı ivmenin, bilim ve teknolojiye gelişmelerin, artan ulaşım ve iletişim olanaklarının doğal bir sonucudur. Bunda herhangi bir tereddüt söz konusu değildir. Ancak, diğer taraftan, Anayasa Mahkemesi'nin önceki kararlarında ifade ettiği gibi; toprak sadece basit bir mülkiyet sorunu olarak kabul edilemez... Ülke devletin aslı ve maddi unsurlarından biridir. Ülke olmadan devlet olmaz... Toprak edinme konusundaki müttekabiliyetin, başka konulardaki müttekabiliyet esasından farklı yönü, devletin, ülke denilen aslı-maddi unsuruyla olan ilişkisidir. Söz konusu ilişki, bu noktada farklı bir düşünce ve

Karşılıklılık ilkesinin anayasal bir norm olmadığını, ayrıca Anayasanın 16. ve 35. maddelerinde karşılıklılığın aranmasını gerektiren bir ifadeye yer verilmediğini belirten bazı komisyon üyeleri ise, karşılıklılık şartının yürürlükten kaldırılmasının Anayasaya aykırılık teşkil etmediğini savunmuşlardır³⁹². Neticede, karşılıklılık şartına yer vermeyen tasarı metni kanun olarak kabul edilmiştir.

hassasiyeti zorunlu kılar. Bu koşullardan herhangi bir nedenle tek taraflı vazgeçmek, devletler hususi hukukunun yabancılar hukuku alanında etkili, zaruri eşitlik prensibini benimsememek anlamına gelir...” gerekçeleri ile Zonguldak Milletvekili Ali İhsan Köktürk ve Uşak Milletvekili Dilek Akagün tarafından Alt Komisyon tarafından kabul edilen tasarıya dair karşı oy yazısı yazılmıştır. Karşı oy yazılarının tam metninin yer aldığı Komisyon Raporu için bkz. yuk. dn. 388.

Alt Komisyonunda ayrıca, tasarıdaki “kanuni sınırlamalar” ifadesinin müphem olduğu, bu ifadenin bazı kanunlarda yer alan sınırlamalar ile ileride yürürlüğe konulabilecek yasal düzenlemelerde yer alacak sınırlamaları da içerebileceği belirtilmiştir. Bu konuya ilişkin olarak Prof. Dr. Ekşi, “kanuni sınırlayıcı hükümler” ifadesiyle kastedilenin, askerî yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri ile 1062 sayılı Mukabele-î Bilmisil Kanunu uyarınca karşı işlem uygulanan ülkelerin vatandaşları için getirilen sınırlamalar olduğu konusunda tereddüt olmadığını, ileride yasal düzenlemeler yapılarak yeni sınırlamalar getirilse bile Anayasanın 16. maddesi ve P-1’in 1. maddesi uyarınca sorun çıkmayacağını belirtmiştir. Bu yönde bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 88.

³⁹² Bazı Komisyon üyelerinin, karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının 1982 Anayasasına aykırılık teşkil etmediği hakkındaki karşı görüşleri Meclis Alt Komisyonu Raporunda şu şekilde yer almıştır; “(...) Karşılıklılık ilkesinin uluslararası hukukta eşitliği sağlayan bir denge aracı olduğu ve dolayısıyla da yürürlükten kaldırılmasının dahi tek başına Anayasaya aykırılık anlamı taşıdığı belirtilmişse de bu iddia doğru değildir. Şöyle ki, Anayasanın 35 inci maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakların ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği hükme bağlanmış ancak yabancılar açısından ayrıca bir karşılıklılık koşulunun aranması gerektiğine yer verilmemiştir. Temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak sınırlanabileceğine dair Anayasanın 16 ncı maddesinde de karşılıklılık konusunda bir hükme yer verilmemiştir. Anayasa koyucu yabancıların mülkiyet edinmesi konusunda karşılıklılığın aranmasını şart koşmuş olsaydı, herhalde Anayasanın dilekçe hakkını düzenlediği 74 üncü maddesindeki gibi karşılıklılık esası gözetilmek kaydıyla hükmüne, yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda da açıkça yer verirdi. Dilekçe hakkının kullanılması açısından bu ilkeye açıkça Anayasada yer verilmiş olması da Anayasa koyucunun amacının bu yönde olmadığını göstermektedir. Bu nedenle karşılıklılık koşulunun yürürlükten kaldırılması Anayasaya aykırılık anlamına gelmez...” Bkz. yuk. dn. 388.

Tasarıya ilişkin Adalet Komisyonundaki görüşmelerde, karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının Anayasaya aykırılık teşkil ettiği açıklamalarına karşı ileri sürülen hususlar ise Adalet Komisyonu raporunda şu şekilde yer almıştır; “(...) Komisyon, itirazları değerlendirmiş, birbirine karşı görüşleri oylamış ve Tasarı’da Anayasaya aykırılık bulunmadığı neticesine ulaşmıştır. Yürürlükteki Anayasamızda, karşılıklılık ilkesini benimseyen somut bir temel norm bulunmamaktadır. Öte yandan ne Yasama Organı, ne de Anayasa Mahkemesi yorum yoluyla bir referans norm üretemezler. Anayasa normunun nasıl üretileceği hususu (yöntemi) ve norm üretme iktidarı, Anayasamızda özel olarak düzenlenmiştir Bu konuda yetki tekeli, tali kurucu iktidara aittir (Anayasa. md. 175). Öte yandan Anayasa Mahkemesi kararlarının bağlayıcılığı, iptal ettiği yasaların yürürlükten kalktığı temel eksenyle sınırlıdır. İptal kararlarındaki gerekçeler, kuşkusuz uygulayıcılara ve yasama organına ışık tutar. Bu anlamda, gerekçeler yardımcı birer hukuk kaynağıdır. Gerekçelerin yasama organını bağlayıcı otoritesi yoktur. Aksine anlayış, hukuku ve değişimi tıkayacağı gibi Anayasa Mahkemesi gerekçesindeki görüşleri aşacak pozitif yaklaşımlar da önlenmiş olur. Anayasamızın 153’üncü maddesini bu içerikte değerlendirmek gerekir...Yabancıların mülk edinimi (iktisabı) ve hakkın kapsamı noktasındaki temel normlar, Anayasanın 10’uncu, 16’ncı ve 35’inci maddeleridir. Tasarı projesinde bu maddelere aykırı bir durum yoktur. Yasama Organı, Anayasaya aykırı olmamak kaydıyla birden fazla seçenek içinden uygun gördüğünü tercihte bulunabilir. Bu husus tamamen

(2) Öğretide İleri Sürülen Görüşler

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde karşılıklılık şartının kaldırılması konusunda, öğretide muhtelif görüşler savunulmaktadır. Bir görüş, yabancılar hukukunun genel bir ilkesi olan karşılıklılıktan tek taraflı olarak vazgeçilmesinin “eşitlik” ilkesine aykırı olduğu yönündedir³⁹³. Bu görüşü savunanlara göre karşılıklılık ilkesi, uluslararası hukuka uygun objektif bir kriter

sosyo-politik bir alanı ilgilendirmektedir. Tâbii olan, iktidarın tercihi sebebiyle siyasal sorumluluğunun bulunduğudır. Tasarının bu yönüyle ülke menfaatine en uygun tercihi yansıttığı düşünülmektedir. Bu arada Komisyonumuz, yabancıların edinim miktarında yetki devri hükmünü kaldırmış ve miktarı yarı yarıya sınırlandırmıştır. Keza, Komisyonumuzda vurguyla dile getirildiği gibi Türkiye, yalnızca tarihsel kökeni itibarıyla değil, ekonomik gücü itibarıyla da önde gelen bir dünya devletidir ve herhangi bir mülkiyetten çakıl taşı kadar dahi egemenlik delegasyonuna izin vermeyecek hassasiyet içindedir. Uluslararası hukukta eşitliği sağlayan temel bir denge aracı olması hasebiyle, karşılıklılık ilkesinin yürürlükten kaldırılmasının dahi tek başına Anayasaya aykırılık anlamı taşıdığı yönündeki itirazlar, Anayasanın karşılıklı işlemi hakların tanınmasında zorunlu bir şart olarak kabul eden bir hüküm ihtiva etmemesi nedeniyle yerinde değildir. Anayasamızın gerek başlangıç hükümlerinde gerekse temel hak ve hürriyetlere ilişkin hükümlerinde karşılıklı işlem şartından bahsedilmemektedir. Anayasanın “Mülkiyet hakkı” başlıklı 35’inci maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu ve bu hakların ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırabileceği hükme bağlanmış ancak yabancılar açısından ayrıca bir karşılıklılık koşulunun aranması gerektiğine yer verilmemiştir. Yine “Yabancıların durumu” başlıklı Anayasanın 16’ncı maddesinde temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlandırabileceği belirtilmesine rağmen karşılıklılık konusunda bir hükme yer verilmemiştir. Anayasaya aykırılık itirazında dayanan Anayasa Mahkemesi kararlarındaki muhalefet şerhleri de bu konuda doğrudan bir Anayasa normunun bulunmadığını ortaya koymaktadır. Anayasa koyucu yabancıların mülkiyet edinmesi konusunda karşılıklılığın aranmasını bir ön koşul olarak aramış olsaydı, herhalde Anayasanın dilekçe hakkını hükme bağladığı 74’üncü maddedeki gibi “karşılıklılık esası gözetilmek kaydıyla” hükmüne, yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda da açıkça yer verirdi. Dilekçe hakkının kullanılması açısından bu ilkeye açıkça Anayasada yer verilmiş olmasına rağmen yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda açık bir hükme yer verilmemesi, Anayasa koyucunun amacının bu yönde olmadığını göstermektedir. Zira hakların tanınması konusunda Anayasamızda karşılıklılık bir “koşul” olarak yer almadığından, bir hakkın karşılıklılık şartına bağlanıp bağlanmaması hususu siyasi bir tercih ve yerindelik sorunudur. Bu nedenle karşılıklılık koşuluna yer verilmemesi, Anayasaya aykırılık anlamına gelmez. Diğer taraftan karşılıklılık ilkesine yer verilip verilmediği hususu yabancılar hukuku bakımından milletlerarası eşitliği sağlayan tek ilke olmadığı gibi, yukarıda da belirtildiği üzere bu şartı zorunlu kılan bir Anayasa hükmü bulunmaması da bu ilkedan her zaman vazgeçilebileceğini göstermektedir. Kaldı ki, karşılıklılık ilkesine yer veren Tapu Kanunundan hareketle karşılıklılığı, milletlerarası eşitliğin sağlanmasında vazgeçilmez temel ilke kabul etmek söz konusu olamaz...Tasarıdaki model, Türkiye’ye karşılıklılık ilkesinden daha güçlü ve stratejik bir fırsat sunmaktadır. Mülk edinmek isteyen yabancıların mensubu bulunduğu ülke ile Türkiye arasındaki uluslararası ilişkilerin konjonktürel durumu, hükümetin Tapu Kanununun 35’inci maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecek ülke vatandaşlarının belirlenmesinde gözetilebilecektir. Bu yönüyle model, daha fazla ülke yararınadır...”

Bkz. yuk. dn. 388

³⁹³ Özel, *Tasarının Değerlendirilmesi*, s. 45.

olduğundan, karşılıklılık olmadığı için bir yabancıya hak tanınmaması da uluslararası hukuka uygun olacaktır³⁹⁴.

Öğretide ileri sürülen başka bir görüş, karşılıklılık şartının kaldırılması ile bağlantılı olarak Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin geniş olduğu, Bakanlar Kurulu'nun Türkiye'de bir yabancıнын taşınmaz edinmesinde tek yetkili makam olarak hareket edeceği yönündedir³⁹⁵.

Anayasanın 16. ve 35. maddelerine göre yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde karşılıklılık şartına yer verilmesinin uluslararası hukukta kabul edilen temel prensiplere uygun olduğunu savunan bir görüş ise, Anayasanın 35. maddesine göre vatandaş-yabancı ayrımı yapılmaksızın herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğuna işaret etmektedir³⁹⁶. Bu görüşe göre, karşılıklılık şartının kaldırılması da Anayasanın 35. maddesine aykırılık teşkil etmeyecektir. Ancak Bakanlar Kurulu'na ülkemizde taşınmaz edinebilecek ülke vatandaşlarını belirleme konusunda verilen yetkinin, Anayasanın 16. maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Söz konusu 16. madde, yabancı kişilerin temel hak ve hürriyetlerinin milletlerarası hukuka uygun olarak ve ancak kanunla sınırlanabileceğini öngörmektedir. 6302 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin uluslararası hukuka uygun olarak kullanılabilmesi için, bu yetkinin sınırlarının önceden kanun ile belirlenmiş ve objektif nitelikte olması gerekmektedir³⁹⁷.

Kanaatimizce de, "...karşılıklılık şartının belli ülkeler bakımından bertaraf edilmesi hususunda Bakanlar Kurulu'na sınırları kanunda objektif olarak belirlenmiş

³⁹⁴ A.y.

³⁹⁵ Çelikel, Öztekın-Gelgel, **a.g.e.**, s. 253; Bu bölümde karşılıklılık şartının kaldırılması konusu ile ilgili değerlendirilmelere yer verilmiş olup, Prof. Dr. Öztekın-Gelgel'in karşılıklılık ilkesi hakkındaki genel değerlendirmeleri için ayrıca bkz. yuk. dn. 279.

³⁹⁶ Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1115, Aynı yönde bkz. Güven, **a.g.e.**, s. 295.

³⁹⁷ Güven, **a.g.e.**, s. 295; Bu hususta ve 6302 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemede karşılıklılık şartı yerine getirilen sistemin, karşılaştırmalı hukuk ve Türk Hukukunda yabancılara hak tanıma hususunda kabul edilen sistemler arasında bir yeri bulunmadığı görüşü için bkz. Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1115'den naklen Vahit Doğan, "Proje Raporu: Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi", **TÜBİTAK Projesi**, 2012, s. 38, bkz. (Çevrimiçi) http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/turkiyede_yabancilarin_tasinmaz_edinimi_ve_etkilerinin_degerlendirilmesi.pdf, 22 Aralık 2015.

bir yetki³⁹⁸...’’ verilmesini teklif eden son görüş, diğer görüşlere göre daha uygundur.

(3) Anayasa Mahkemesinin Görüşü

6302 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra, Tapu Kanununun yeniden düzenlenen 35. maddesinin birinci, ikinci, üçüncü fıkraları ile dördüncü fıkrasının birinci cümlesinin Anayasaya aykırılığı ileri sürülerek iptalleri ve yürürlüklerinin durdurulması için dava açılmıştır. İptal sebeplerinden biri olarak da, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimi için aranan karşılıklılık şartının kaldırılmış olması gösterilmiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi, Anayasada açık ya da zımni olarak karşılıklılık ilkesinin anayasal ölçü norm olduğunu gösteren herhangi bir düzenlemeye yer verilmediği, insan hakları hukuku açısından da karşılıklılık ilkesinin her durumda uygulanmasının zorunlu olmadığı gerekçeleriyle karşılıklılık şartının kaldırılmış olmasının, Anayasaya aykırılık teşkil etmediğine karar vermiştir³⁹⁹.

b. Bakanlar Kuruluna Tanınan Belirleme Yetkisinin Kapsamı

6302 sayılı Kanun değişikliği ile karşılıklılık şartı kaldırıldığından, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde bulunan taşınmaz malları satın alma yolu ile edinmeleri konusunda Bakanlar Kurulu’nun kararları belirleyici olacaktır. Nitekim, 6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35/1. maddesinin ilk cümlesinde,

³⁹⁸ Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1115.

³⁹⁹ Anayasa Mahkemesi’nin söz konusu E.2012/75, K.2013/88 sayılı, 10.7.2013 tarihli karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.anayasa.gov.tr/Kararlar/KararlarBilgiBankasi/>, 22 Aralık 2015.

vatandaşlarına ülkemizde taşınmaz mal edinme hakkı verilecek ülkelerin Bakanlar Kurulu tarafından kararlaştırılacağı belirtilmiştir⁴⁰⁰.

Bakanlar Kurulu'nun kendisine tanınan bu yetkiyi kullanırken “...hangi kıstaslara göre⁴⁰¹...” hareket edeceği hakkında Kanunda herhangi bir belirleme yapılmamış, yetkinin sadece uluslararası ikili ilişkiler yönünden ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerde kullanılacağı belirtilmiştir. Ancak madde metninde geçen “uluslararası ikili ilişkiler yönünden ülke menfaatlerine uygunluk” ifadesinin, yabancıların taşınmaz edinimi meselesinde hangi anlamlara geldiği hakkında ne 6302 sayılı Kanunda ne de Kanuna ait gerekçede herhangi bir açıklama yer almamaktadır⁴⁰².

⁴⁰⁰ 6302 sayılı Kanunun hazırlık çalışmaları sırasında hükümet tarafından T.B.M.M.’ye sunulan tasarı metninde; ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığı’nın görüşü üzerine Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinebileceği belirtilmiştir. (Tasarıda yer verilen bu düzenlemede karşılıklılık şartı aranmamış olmasına karşın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı’nın gözetmesi gereken ülke menfaatleri hususunun, karşılıklılık şartını gerekli kıldığı hakkında bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 71.) T.B.M.M. Alt Komisyonu tarafından kabul edilen tasarı metninde ise, “Türkiye’de taşınmaz edinebilecek ülke vatandaşlarını belirlemeye Dışişleri Bakanlığının görüşü üzerine Bakanlar Kurulu’nun yetkili olduğu” şeklinde değişiklik yapılmıştır. T.B.M.M. Alt Komisyonunda gerçekleştirilen görüşmelerde, ülkemizin büyük oranda yabancıların nüfuzuna açılmasına neden olabilecek olan bir konuda tüm yetkilerin iki Bakanlık arasında paylaştırılmasının Bakanlar Kurulu’nun kolektif sorumluluğu ile bağdaşmadığı, bu nedenle konunun gözden geçirilmesi gerektiği ileri sürülmüş, neticede konunun önemi ve Komisyonunda ileri sürülen görüşler de dikkate alınarak, bu yetkilerin Bakanlar Kurulu eliyle kullanılmasını sağlamak üzere değişiklik yapılmıştır. Bu değişikliğe paralel olarak maddenin 11. fıkrası metinden çıkarılmıştır. Bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 91; 6302 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu’na verilen yetkilerin, “yasama yetkisinin devredilmezliği” ilkesini ihlal etmediğini belirten Komisyon üyelerinin açıklamaları Meclis Adalet Komisyonu raporunda şu şekilde yer almıştır; “(...) Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesinin (Anayasa m.7) ihlali anlamına gelmez. Zira Bakanlar Kurulunun yürütme görevine giren konularda kanunlarda belirtilen sınırlara uymak kaydıyla takdir hakkını kullanması, yasama yetkisinin devri olmadığı gibi Anayasanın 16’ncı maddesindeki temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği kuralına aykırılık da teşkil etmez. Kaldı ki, Anayasanın “Vergi ödevi” başlıklı 73’üncü maddesinde vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerin ancak kanunla konulabileceği, değiştirilebileceği veya kaldırılabilmesi kuralı (f. 3) konulduktan sonra bunlara ilişkin muaflik, istisnalar ve indirimleriyle oranlarına dair hükümlerde kanunun belirttiği yukarı ve aşağı sınırlar içinde değişiklik yapmak yetkisinin Bakanlar Kuruluna verilebileceğine dair hüküm (f. 4) de belli konularda (hele de parlamentoların temelinde bütçeleme ve vergilendirme yetkisinin varlığı göz önünde bulundurulduğunda) Bakanlar Kuruluna takdir yetkisi verilebileceğine işaret eder...” bkz. yuk. dn. 388.

⁴⁰¹ Özel, **Tasarının Değerlendirilmesi**, s. 47.

⁴⁰² A.y.

“Uluslararası ikili ilişkiler” ve “ülke menfaatleri” kavramlarının tanımlanmamış olması, vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanınacak ülkenin “...siyasi menfaatler ya da ekonomik menfaatlerden birinin bulunmasına göre mi yoksa her ikisinin bir arada bulunmasına göre mi⁴⁰³...” tespit edileceği konusunda belirsiz bir durum yaratmıştır⁴⁰⁴. Kanun metninin ifadesinden yola çıkarak, Bakanlar Kurulu’nun ülke güvenliği ya da ülkenin toprak bütünlüğüne göre bir değerlendirme yapacağı da düşünülebilir. Bu ihtimalde, millî güvenlik ve toprak bütünlüğünün korunması açısından tehlikeli görülmeyen ülkelerin vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanınması muhtemeldir⁴⁰⁵. Kanun çalışmaları sırasında Adalet Komisyonunda kabul edilen tasarı metnine karşı oy yazısında⁴⁰⁶ da belirtildiği gibi kanaatimiz, kişi ve kurumlara göre farklı şekillerde yorumlanmaya müsait olan “uluslararası ikili ilişkiler” ve “ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâller” kavramlarının hangi anlamlara geldiğinin açıklanmamış olması nedeniyle Bakanlar Kurulu’na verilen yetkinin sınırlarının belirsiz olduğudur. Anayasa Mahkemesi ise, Bakanlar Kurulu’nun değişen koşullara ve devletlerarası ilişkilerin dinamiğine uygun olarak “uluslararası ikili ilişkiler” ve “ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerin” neler

⁴⁰³ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 75.

⁴⁰⁴ 6302 sayılı Kanunun kabulünden önce tasarıya ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanı tarafından verilen demeçlerde, ekonomik beklentilerle Kanun değişikliğine gidildiği yönünde açıklamalarda bulunulmuştur. Bu yönde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan basın açıklamaları için bkz. (Çevrimiçi) <https://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/sayfa.php?Sayfa=bakanlikbasin&ID=956>, 22 Aralık 2015.

Değişikliğin ekonomik sebeplerle yapıldığı hususuna “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı: Gayrimenkul Hukukunda Güncel Sorunlar” konusunda Özyeğin Üniversitesi Hukuk Fakültesi’nde 6-7 Ekim 2012 tarihinde gerçekleştirilen seminerde de değinilmiştir. Bu husustaki açıklamalar Ayfer Uyanık Çavuşoğlu’nun, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı: Gayrimenkul Hukukunda Güncel Sorunlar, Özyeğin Üniversitesi Hukuk Fakültesi Seminer No:6, 6-7 Ekim 2012” başlıklı sunum metninde yer almaktadır.

⁴⁰⁵ Ancak bu durumda millî güvenlik ve ülkenin toprak bütünlüğü ile ekonomik menfaatlerin çatışacağı ile ilgili olarak bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 77.

⁴⁰⁶ Adalet Komisyonunda kabul edilen tasarı metnine dair karşı oy yazısında, “(...) Böylesine belirsiz, genel ve soyut, kişi ve kurumlara göre değişik yorumlanabilen bir kavramla yabancı uyruklu gerçek kişilere karşılıklılık şartı aranmadan Bakanlar Kurulu kararı ile taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmeyi getiren düzenleme, açıkça, yasama yetkisinin anayasaya aykırı olarak yürütmeye devri mahiyetindedir ... Karşılıklılık şartı aranmaksızın yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmesi gibi ehemmiyetli bir konuda tüm yetkilerin Bakanlar Kuruluna verilmesi, açıkça yasama yetkisinin Yürütme organına devri anlamına gelmektedir...” şeklinde tespitte bulunulmuştur. Aynı biçimde Anayasa Mahkemesi’nin Tapu Kanununun 35. maddesini değiştiren kanun düzenlemelerine ilişkin iptal kararlarındaki gerekçelerde de, yürütme organına devredilen yetkinin amaç ve hedeflerinin açıklanarak, sınırlarının ve çerçevesinin kanun koyucu tarafından belirtilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Bkz. yuk. dn. 388.

olduğunu değerlendirebileceği, böyle bir değerlendirmenin de Anayasaya uygun olduğu sonucuna varmıştır⁴⁰⁷.

Tüm bu belirsizlik ortamında, 6302 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten yaklaşık bir ay sonra Bakanlar Kurulu tarafından beklenen içerikte bir karar alınmıştır⁴⁰⁸. Ancak Bakanlar Kurulu'nun 25.6.2012 tarih ve 724 sayılı söz konusu kararı ile bu kararın eki niteliğindeki; vatandaşlarının taşınmaz edinimine izin verilen ülkeler listesi “gizli” olarak tasnif edilmiştir. Resmi Gazete’de yayımlanmayarak sadece ilgili tapu müdürlüklerine ve bakanlıklara gönderilen liste, bu çalışmanın tamamlandığı tarihe kadar da kamuoyuna açıklanmamıştır. Bu nedenle, vatandaşlarına ülkemizde taşınmaz edinme hakkı tanınacak ülkeler hakkında sahip olunan bilgiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın konuya ilişkin açıklamaları ile sınırlıdır. T.K.G.M.’de 8.8.2012 tarihinde gerçekleştirilen bilgilendirme toplantısında, Çevre ve Şehircilik Bakanı tarafından 6302 sayılı Kanun değişikliği sonrasında 183 ülke vatandaşının ülkemizde taşınmaz edinebileceği belirtilmiş ancak

⁴⁰⁷ Anayasa Mahkemesi’nin ilgili kararının tam metni için bkz. yuk. dn. 399.

⁴⁰⁸ Bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/suriye.pdf>, 22 Aralık 2015. Bakanlar Kurulu’nun ülkemizde vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanınan ülkeler hakkındaki kararının alınmasına kadar uygulama T.K.G.M.’nin talimatlarına ve genelgelerine göre yürütülmüştür. T.K.G.M. tarafından gönderilen B.09.1.TKG0160001-350/638 sayılı Talimat ile yabancı uyruklu gerçek kişilerden gelen edinim taleplerine ilişkin başvuruların alınması ancak herhangi bir işlem tesis edilmeyerek, başvuruların bekletilmesi istenmiştir. İlgili talimatın tam metni için bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 142.

Yabancı İşleri Dairesi Başkanlığı tarafından bölge müdürlüklerine gönderilen diğer bir Talimat ile taşınmaz edinme taleplerinin değerlendirilmesi ertelenecek yabancılara istisna getirilmiştir. Söz konusu Talimat’a göre; “(...) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinim taleplerinin bu konuda Bakanlar Kurulu kararı çıkıncaya kadar bekletilmesi bildirilmiştir. İlgili talimatta belirtilen hususlar geçerli olmakla birlikte; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti uyruklu gerçek kişiler, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28’inci maddesi gereğince Bakanlar Kurulu Kararı ile Türk vatandaşlığından çıkarak kendilerine 5203 sayılı Kanunla Tanınan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge (mavi-pembe kart) verilenler ve yabancı sermayeli şirketlere ilişkin talepler ile Türk vatandaşlığına yapılan devir işlemleri, yine eskiden olduğu gibi Bakanlar Kurulu kararı beklenmeksizin karşılanmaya devam edecektir...” İlgili talimat için bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 142 vd; Talimat’ın değindiği Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşların taşınmaz mal satın almalarına özel düzenlemeler hakkında detaylı açıklama için bkz. aş. s. 148.

T.K.G.M.’nin daha sonra yayımladığı B.09.1.TKG.0.16.00.01.350-353/846 sayılı Genelgesi ile yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimi konusunda daha önce yayımlanan 23.8.1989 tarihli ve 982-2/3090 sayılı, 1.12.2003 tarihli ve 2003/14(1571) sayılı, 15.12.2004 tarihli ve 2004/22(1593) sayılı, 17.7.2008 tarihli ve 2008/12(1662) sayılı Genelgeler ile 1.11.2006 tarihli ve 3419 sayılı, 4.5.2009 tarihli ve 936 sayılı, 16.8.2010 tarihli ve 1529 sayılı, 21.5.2012 tarihli ve 638 sayılı, 5.6.2012 tarihli ve 676 sayılı Talimatlar yürürlükten kaldırılmıştır. Söz konusu Genelge metni için bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 142 vd.

hangi ülkelerin bu listeye dâhil edildiği hakkında bir açıklamada bulunulmamıştır⁴⁰⁹. Bakanlar Kurulu kararının neden gizli olduğu konusunda yöneltilen soru önergesine ise, kanaatimizce pek de tatmin edici olmayan bir içerikte cevap verilmiştir⁴¹⁰.

Çalışmamız sırasında, Bilgi Edinme Kanunu⁴¹¹ kapsamında T.K.G.M. bilgi edinme sistemine başvuruda bulunarak Bakanlar Kurulu kararının ekinde listelenen ülkeler hakkında bilgi verilmesini talep etmiş bulunmaktayız. Ancak, tarafımıza verilen yanıtta da; Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülke sayısının 183 olduğu, ilgili listenin kamuya açık olmadığı fakat tek tek ülke bazında edinim durumunun herhangi bir tapu kadastro müdürlüğünden öğrenilmesinin mümkün olduğu belirtilmiştir⁴¹².

Bu konudaki çarpıcı bir husus da, açıklamalarda geçen ülke sayısının “183” olmasıdır. Çalışmamızın tamamlandığı tarih itibariyle Birleşmiş Milletler (B.M.) topluluğuna üye olan ülke sayısı 193’tür⁴¹³. Bu tespitle, Bakanlar Kurulu kararında geçen ülke sayısının B.M.’ye üye ülke sayısının tamamına yakın olduğu

⁴⁰⁹ İlgili haber metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.bloomberght.com/haberler/haber/1195081-bayraktar-183-ulke-vatandasi-tasinmaz-alabilecek>, 22 Aralık 2015.

10.8.2012 tarihinde Hürriyet Gazetesi’nde yer alan köşe yazısında Erdinç Çelikkan; “(...) Mütakabiliyet düzenlemesiyle Almanya, ABD, Bahreyn, Arjantin, Belçika, Birleşik Arap Emirlikleri, Brunei, Bulgaristan, Dominik Cumhuriyeti, Fransa, Finlandiya, Türkmenistan, St. Vincent, Tuvalu, İngiltere, İspanya, İtalya, Japonya, Kanada, Güney Kore, Kuveyt, Umman, Katar gibi ülkelere şartsız gayrimenkul alabilmenin yolu açıldı...Çin, Filistin,Hindistan ve Şeyseller’in de aralarında bulunduğu 16 ülkenin vatandaşları Türkiye’den gayrimenkul edinebilmek için İçişleri Bakanlığı’ndan özel izin alacak...” ifadelerine yer vermiştir. Söz konusu yazının tam metni için bkz. (Çevrimiçi) [http://beta.interpress.com/\(S\(jto5oiuwhrofbnjgqjkmnpjv\)\)/BasinAyrintiGoster.aspx?IDS=SwiySXrfxp7G6tY2bCZKFA%3D%3D&lm=0&madi=103&kayitsayisi=1](http://beta.interpress.com/(S(jto5oiuwhrofbnjgqjkmnpjv))/BasinAyrintiGoster.aspx?IDS=SwiySXrfxp7G6tY2bCZKFA%3D%3D&lm=0&madi=103&kayitsayisi=1), 21 Aralık 2015.

⁴¹⁰ Bakanlar Kurulu’nun, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimi hakkındaki kararı ile bu karara ek; vatandaşlarına ülkemizde taşınmaz edinimi hakkı tanınan yabancı devletlerin listesinin neden gizli tutulduğu hakkında İzmir Milletvekili Hülya Güven tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar’a yazılı soru önergesi yöneltilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen cevapta; “(...) Bakanlar Kurulu; uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerinin gereklerine uygun olarak, 2644 sayılı Tapu Kanununu 35 inci maddesi uyarınca, yabancılara ülkemizden taşınmaz edinimine yönelik kararı ve buna ekli olan edinime izin verilen ülkelere ilişkin listeyi “gizli” ibaresiyle çıkarmıştır.” denilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2.11.2012 tarihli ve B.09.0.SGB.0.00.11.610/4520 sayılı cevap yazısı hakkında bkz. (Çevrimiçi) <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/7/7-10583c.pdf>, 21 Aralık 2015.

⁴¹¹ RG. 24.10.2003-25269.

⁴¹² T.K.G.M. Bilgi Edinme Birimi’nin 27.2.2015 tarihli yanıtından; Aynı yönde Bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/yabanci-isler-dairesi-baskanligi>, 18 Aralık 2015.

⁴¹³ (Çevrimiçi) <http://www.un.org/en/members/index.shtml>, 21 Aralık 2015.

görülmektedir. Durum böyle iken, Bakanlar Kurulu’nun neden liste yapmaya ihtiyaç duyduğu ya da hangi ülkelerin listeye alınmadığı hususları belirsizliği korumaktadır⁴¹⁴.

2. Yabancı Uyruklu Gerçek Kişinin Edindiği Taşınmazların Toplam Alanının Ülke ve İl Geneline Öngörülen Sınırlamaları Geçmemesi Gerekmemektedir

6302 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanununun 35/1. maddesinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ülke genelinde edinebilecekleri taşınmaz malların toplam alanının, özel mülkiyete konu “ilçe” yüzölçümünün yüzde onunu geçmemek üzere kişi başına 30 hektar olduğu belirtilmiştir. Maddede ayrıca Bakanlar Kurulu’na bu miktarı iki katına kadar artırmak için yetki verilmiştir⁴¹⁵.

Görüleceği üzere 6302 sayılı Kanun, yabancı uyruklu gerçek kişiler tarafından edinilecek taşınmazların miktarı bakımından biri “taşınmaz edinmek isteyen kişi” diğeri “ilçe ve ülke sınırları” ile ilgili olmak üzere iki farklı kıstas yönünden sınırlandırma getirmektedir. Sınırlamalara taşınmaz edinmek isteyen kişi yönünden bakıldığında; hem “tek” bir yabancı uyruklu gerçek kişinin Türkiye genelinde

⁴¹⁴ B.M. üyesi 193 ülkeden hangi 10 ülkenin kapsama alınmadığı sorusu Çevre ve Şehircilik Bakanına yöneltilmiş ise de, konuyu aydınlatan herhangi bir cevap alınamadığı yönündeki haberler hakkında bkz. (Çevrimiçi) <http://www.portturkey.com/tr/emlak/6714-183-ulke-turkiyede-mulk-edinebilmek-uzere-mutekabiliyet-kapsamina-alindi>, 21 Aralık 2015.

⁴¹⁵ Hükümet tarafında hazırlanan ve Alt Komisyon tarafından kabul edilen tasarı metninde, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen devlet vatandaşlarının ülkemiz genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü miktarı aynı olmakla birlikte, “ilçe yüzölçümünün özel mülkiyete açık alanının yüzde onu” sınırı getirilmiştir. Bu hususta bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 101.

Meclis Alt Komisyonundaki tasarıya ilişkin görüşmelerde, yüzölçümün bakımından artış yapılmasında haklı gerekçenin bulunmadığı, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümünün oniki katına çıkarılmasının millî menfaatlerle bağdaşmadığı ileri sürülmüştür. Aynı doğrultuda, düzenleme ile ülkemizin jeopolitik konumu ve içerisinde bulunduğumuz süreç göz önünde bulundurulduğunda yabancıların bu kadar geniş ölçekte taşınmaz veya sınırlı aynî hak edinebilmelerinin önünün açılmasının ülkemiz menfaatleri açısından gelecekte telafisi imkânsız sonuçlar doğurmasının söz konusu olduğu belirtilmiştir. Bkz. yuk. dn. 388.

edinebileceği taşınmazların toplam miktarının hem de “tüm” yabancı uyruklu gerçek kişilerin bir ilçe sınırı içinde edinebilecekleri taşınmazların miktarının belirlenmiş olduğu görülmektedir. Sınırlamalara ilçe ve ülke sınırları yönünden bakıldığında ise, hem bir ilçe sınırı içinde tüm yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazların miktarının hem de Türkiye sınırları içinde bir yabancı uyruklu gerçek kişinin edinebileceği taşınmazların miktarının belirlendiği görülmektedir⁴¹⁶.

Çalışma konumuzun kapsamı itibarıyla yabancı tüzel kişiler ile ilgili açıklamada bulunulmayacak ise de, burada dikkat çeken bir hususun üzerinde durmak isteriz. Şöyle ki; 6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35/1. maddesinde yer alan “yüzölçümü” şartı yabancı uyruklu gerçek kişiler ile ilgilidir. Yani Tapu Kanununda tüzel kişiler ile ilgili yüzölçümü sınırlaması getirilmemiştir. Kanun koyucunun yabancı tüzel kişiler açısından yüzölçümü sınırlaması öngörmemiş olması ile amaçlanan durum bilinmemektedir. Kısaca bu hususa da işaret ettikten sonra tekrar yabancı uyruklu gerçek kişilerin hukukî durumuna dönülecek olur ise, bu kişilerin taşınmaz ediniminin özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu geçmemek üzere kişi başına 30 hektar ile sınırlı olduğu yinelemek gerekecektir. Bu sınırlamaları, geçerli olduğu alanlara göre “ülke genelinde geçerli olan sınırlamalar” ve “ilçe genelinde geçerli olan sınırlamalar” olarak ayırmak da mümkündür. Aşağıda bu ayırmadan hareketle öncelikle ülke, daha sonra ilçe genelinde geçerli olan sınırlamaların üzerinde durulacak son olarak örnek bir ilçe üzerinden konunun somutlaştırılmasına çalışılacaktır.

a. Ülke Genelinde Geçerli “30 Hektar” Sınırlaması

6302 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanununun 35/1. maddesinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ülke genelinde edinebilecekleri taşınmaz malların toplam alanının,

⁴¹⁶ Yılmaz, **a.g.e**, s.1116.

özel mülkiyete konu “ilçe” yüzölçümünün yüzde onunu geçmemek üzere kişi başına 30 hektar olduğu belirtilmiştir. Maddede ayrıca Bakanlar Kurulu’na bu miktarı iki katına kadar artırmak için yetki verilmiştir⁴¹⁷.

6302 sayılı Kanun ile getirilen 30 hektarlık yüzölçümü sınırı kişisel bir sınırlama olup; 6302 sayılı Kanunun kabulünden önce yürürlükte olan 5782 sayılı Kanun döneminde aranan 2,5 hektarlık yüzölçümü sınırından oniki kat fazladır. 5444 sayılı Kanun döneminde de 2,5 hektar olarak belirlenen bu sınırın Bakanlar Kurulu kararıyla 30 hektara kadar artırılabilmesine imkân verilmiş, fakat Anayasa Mahkemesi bu düzenlemeyi yasama yetkisinin yürütme organına devri olarak kabul ederek iptal etmiştir⁴¹⁸. 2012 yılında 6302 sayılı Kanun değişikliği ile bu kez, ülke genelindeki taşınmaz edinme miktarına ilişkin sınır 30 hektara çıkarılmış, Bakanlar Kurulu’na bu miktarı iki katına yani 60 hektara kadar artırma yetkisi verilmiştir. Ancak Bakanlar Kurulu’nun hangi koşulların etkisi altında bu artırım yetkisini kullanacağı hakkında, mevcut düzenlemede bir belirlemede bulunulmamıştır⁴¹⁹.

Kanun çalışmaları sırasında Adalet Komisyonunda görüşülen tasarıda, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebileceği taşınmazların toplam yüzölçümünün ancak “ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerde” Bakanlar Kurulu tarafından iki katına çıkarılabileceği öngörülmüştür. Ancak kanun hâline gelen metinde “ülke menfaatleri” ifadesine yer verilmemiştir. Tapu Kanununun 35. maddesinin mevcut hâlinde, Bakanlar Kurulu’na tanınan bu takdir yetkisine açık bir

⁴¹⁷ Hükümet tarafında hazırlanan ve Alt Komisyon tarafından kabul edilen tasarı metninde, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen devlet vatandaşlarının ülkemiz genelinde edinebilecekleri taşınmazların toplam yüzölçümü miktarı aynı olmakla birlikte, “ilçe yüzölçümünün özel mülkiyete açık alanının yüzde onu” sınırı getirilmiştir. Bu hususta bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 101.

Meclis Alt Komisyonundaki tasarıya ilişkin görüşmelerde, yüzölçümün bakımından artış yapılmasında haklı gerekçenin bulunmadığı, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün oniki katına çıkarılmasının millî menfaatlerle bağdaşmadığı ileri sürülmüştür. Aynı doğrultuda, düzenleme ile ülkemizin jeopolitik konumu ve içerisinde bulunduğumuz süreç göz önünde bulundurulduğunda yabancıların bu kadar geniş ölçekte taşınmaz veya sınırlı aynı hak edinebilmelerinin önünün açılmasının ülkemiz menfaatleri açısından gelecekte telafisi imkânsız sonuçlar doğurmasının söz konusu olduğu belirtilmiştir. Bkz. yuk. dn. 388.

⁴¹⁸ Bkz. yuk. s. 86 vd., s. 93 vd.

⁴¹⁹ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s.127.

sınırlama getirilmemiş olduğundan, Bakanlar Kurulu'nun yüzölçümü miktarını artırım kararını gerekçe göstermeksizin alabileceğini söylemek mümkündür.

Söz konusu 30 hektar sınırlamasının nasıl uygulanacağı konusunda ise, 6302 sayılı Kanun değişikliği öncesindeki sisteme bakılması gerekecektir. Zira Kanun değişikliğinden önceki dönemde T.K.G.M.'nin 2008 tarihli bir Genelgesi uyarınca⁴²⁰, taşınmaz edinimi talebinde bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerin akitli işlemlerde resmi senede; *“Bu taşınmaz dâhil; Türkiye Cumhuriyeti sınırları dâhilinde şahsım tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni haklar ile taşınmazların miktarı 2,5 hektarı geçmemektedir. Aksi durumun tespiti halinde fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt ederim.”* şeklinde taahhütte bulunmaları istenmekteydi. Bu uygulamanın, taahhütnamede geçen “2,5” ifadesinin “30” olarak değiştirilmesi suretiyle, mevcut düzenlemeyle uyumlu hâle getirilerek sürdürüleceği belirtilmiştir⁴²¹.

b. İlçe Bazında Getirilen “Özel Mülkiyete Konu İlçe Yüzölçümünün Yüzde Onu” Sınırlaması

i. Genel Olarak

6302 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanununun 35. maddesinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde ilçe bazında getirilen sınırlama “özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onu” olarak belirlenmiştir. Bu sınırlama, ilgili ilçe bazında yabancı uyruklu gerçek kişiler tarafından edinilebilecek toplam taşınmazların yüzölçümünü ifade ettiğinden, tüm yabancı uyruklu gerçek kişiler ile

⁴²⁰ T.K.G.M. Yabancı İşleri Dairesi Müdürlüğünün B.09.1.TKG.0.16.00.0.1/350353/1069 sayılı ve 17.7.2008 tarihli ilgili Genelge metni için bkz. (Çevrimiçi) http://web.tkgm.gov.tr/yabanciisler/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=357, 22 Aralık 2015.

⁴²¹ Ekşi, *Taşınmaz İktisabı*, s.127.

ilgilidir. 6302 sayılı Kanunun kabulünden önce 5782 sayılı Kanun döneminde geçerli olan sınırlama ise “uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onu” şeklindedir. 6302 sayılı Kanunun kabulü ile geçilen mevcut sistemde tüm yabancı uyruklu gerçek kişilerin bir ilçe bazında edinebilecekleri taşınmazlar için “yüzde on” oranındaki üst sınır korunmakla birlikte bu orana “özel mülkiyete konu” alanlar bakımından işlerlik kazandırıldığı görülmektedir⁴²². Bu yüzölçümü sınırı eski düzenlemeye kıyasla, ilçeler bazında yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimine açık tutulan alanları genişletmiştir⁴²³.

Tüm bu açıklamalarımızın örnek bir il özelinde değerlendirilmesinin, yeni düzenleme ile öngörülen durumun somutlaştırılmasını sağlayacağı kanaatindeyiz. Aşağıda, bu doğrultuda örnek olarak seçtiğimiz Artvin ili üzerinden konu değerlendirilecektir.

ii. Artvin Merkez İlçe Örneğinden Yola Çıkarak Değişikliğin Ortaya Çıkardığı Durumun Değerlendirilmesi

Toplam yüzölçümü 108.500,00 hektar olan Artvin ili Merkez ilçesinin uygulama imar planlı alanı 910 hektar iken, mevzii imar planlı alanı 67,2364 hektardır⁴²⁴. İlçenin uygulama imar ve mevzii planlı alanlarının toplam yüzölçümü ise 977,2364 hektardır.

5782 sayılı Kanunun kabulünden 6302 sayılı Kanun değişikliğine kadar olan dönemde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazların sınırı

⁴²² Öğretide bu sınırlama ile Anayasa Mahkemesi’nin daha önceki iptal kararlarında ifade edilen, bir ilçenin tümüyle yabancı kişilerin eline geçmesi yönündeki riskin de bertaraf edilmiş olduğu belirtilmiştir. Bu yönde bkz. Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1117.

⁴²³ A.y.

⁴²⁴ Artvin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2.11.2015 tarihli verileri esas alınmıştır. Bkz. Ek-1, aş. s. 178.

uygulama⁴²⁵ ve mevzii⁴²⁶ imar planı içinde kalan alanların yüzde onu olarak belirlenmişti. Bu düzenlemenin geçerli olduğu dönemde Artvin ili Merkez ilçesinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinebileceği taşınmazların 977,2364 hektarlık toplam yüzölçümünün yüzde onunu aşmaması gerekmekte idi. Ancak bugün geçerli olan 35. madde düzenlemesinde edinilecek taşınmazların özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu geçemeyeceği öngörüldüğünden, bu sınır aynı ilçenin 108.805,00 hektarlık toplam yüzölçümünün özel mülkiyete ayrılan alanın yüzde onuna göre hesaplanacaktır. Yani Artvin ili merkez ilçesinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin tamamının edinebileceği taşınmazların toplam yüzölçümü, ilçede özel mülkiyete ayrılan alanların yüzde onunu geçemeyecektir.

Bu örnekten hareketle, mevcut düzenlemenin ilçeler bazında geçerli yüzölçümü sınırını 6302 sayılı Kanun değişikliği öncesindeki dönem ile karşılaştırıldığında, yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine genişletmiş olduğunu söylemek mümkündür. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmaz malların toplam alanı özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu geçmemek üzere kişi başına 30 hektar ile sınırlı olduğundan; bu örnekte tüm yabancı uyruklu gerçek kişilerin Artvin ili Merkez ilçesinde edinebileceği taşınmazların 108.805 hektarlık toplam yüzölçümünün özel mülkiyete ayrılan alanının yüzde onunu geçmemesi gerekmektedir. Bu sınır içinde kalmak şartı ile taşınmaz edinmek isteyen bir yabancı uyruklu gerçek kişinin ülke genelinde edineceği taşınmazların toplam alanının 30 hektarlık yüzölçümü sınırını da aşmaması gerekmektedir.

⁴²⁵ Uygulama imar planının tanımı için bkz. yuk. dn. 353.

⁴²⁶ Ayrıca mevzii imar planının tanımı için bkz. yuk. dn. 352.

3. Bakanlar Kurulu Kararı İle Taşınmaz Ediniminin Sınırlandırılmamış, Durdurulmamış veya Yasaklanmamış Olması Gerekmetedir

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35/3. maddesinde, ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirlemek, sınırlandırmak, kısmen veya tamamen durdurmak yahut yasaklamak üzere Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiştir⁴²⁷.

Bakanlar Kurulu'na tanınan bu yetki kapsamında alınacak kararlar yabancı uyruklu gerçek kişilerin mülkiyet hakkına yönelik olacaktır. Ancak Anayasanın 16. maddesinde yabancılar bakımından temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılmasının, uluslararası hukuka uygun olarak ve kanunla yapılabileceği ifade edildiğinden, Tapu Kanununun 35/3. maddesi ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin "...uluslararası hukuka uygunluk bakımından sorgulanması⁴²⁸..." gerekecektir⁴²⁹. Bakanlar Kurulu'na yetki veren Tapu Kanununun 35/3. maddesine bakıldığında ise, bu konudaki tek esaslı unsurun "ülke menfaatlerinin müdahâleyi gerektirmesi" olarak belirtildiği görülmektedir. Ancak "ülke menfaatleri" gibi kapsamı belirsiz ve farklı yorumlanmaya müsait bir kavrama⁴³⁰ dayalı olarak bu yetkinin tanınmasının Bakanlar Kurulu'nun yetkisinin sınırlarının belirsiz bir hâle gelmesine neden olduğu kanaatindeyiz.

⁴²⁷ Alt komisyon tarafından kabul edilen tasarı metninde Bakanlar Kurulu'nun bu yöndeki yetkisini "ülke, yer, zaman ve miktar" bakımından kullanabileceği öngörülmüş iken, kabul edilen Kanun metinde "ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar" denilmek suretiyle, bir anlamda yetkinin kapsamı genişletilmiştir.

⁴²⁸ Yılmaz, **a.g.e.**, s.1120-1121.

⁴²⁹ Konuya ilişkin olarak Yılmaz, genel siyaseti yürütmekle görevli olan Bakanlar Kurulu'na belirleme yetkisinin verilmesinin, demokratik parlamenter sistemin gereği olduğunu ancak Anayasanın 16. maddesine uygun hareket edilmesi gerektiğinin belirtmiştir. Bu hususta bkz. Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1121-1122.

⁴³⁰ "Ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller" ifadesinin, soyut, zamana, kişiye, siyasal iktidara göre değişebilen bir kavram olduğu tespiti Ayfer Uyanık Çavuşoğlu'nun, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı: Gayrimenkul Hukukunda Güncel Sorunlar, Özyeğin Üniversitesi Hukuk Fakültesi Seminer No:6, 6-7 Ekim 2012" başlıklı sunum metninde yer almaktadır.

4. Satın Alınan Taşınmazın Yapısız Olması Hâlinde Proje Geliştirme Yükümlülüğünün Yerine Getirilmesi Gerekmemektedir

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesinin yedinci fıkrası ile yabancı uyruklu gerçek kişilere “yapısız taşınmaz” edinme imkânı tanınmıştır. Ancak satın alınan yapısız taşınmaz için geliştirilecek projenin iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunulması gerekmektedir⁴³¹.

Bu düzenlemenin şartlarını incelemeye geçmeden önce evvela, maddede geçen “yapısız taşınmaz” kavramının ne anlama geldiğinin belirlenmesi gereklidir. Bu konuda Kanunda herhangi bir açıklamada bulunulmadığı görülmektedir. Ancak T.K.G.M.’nin yayımladığı bir Genelge⁴³² ile “yapısız taşınmaz” kavramı; tapuda kayıtlı niteliğinde, üstünde veya altında, sürekli kalmak üzere inşa edilen ve onunla teknik araçlarla birleştirilen bir yapı veya tesis içermeyen taşınmaz olarak tanımlanmıştır. Bu Genelgede yapısız taşınmaz edinmek isteyen tüm yabancı kişilerden; *“edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde taşınmaza ilişkin projenin geliştirilip ilgili Bakanlığın onayına sunma zorunluluğu bulunduğu, bu süre içerisinde projenin sunulduğuna ya da onaylatıldığına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesinde herhangi bir belirtme yapılmaması durumunda, taşınmaz ya da sınırlı aynî hakkın tasfiyeye tâbi tutulacağı”* hususunu bildirdiklerine dair beyanlarının alınması gerektiği de belirtilmiştir.

Öğretide, söz konusu iki yıllık sürenin; Bakanlığa başvuru süresi mi yoksa projenin onaya sunulma süresi mi olduğunun tam olarak anlaşılamadığı

⁴³¹ Anayasa Mahkemesi, yabancılar tarafından satın alınan yapısız taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin, projenin niteliğine göre ilgili Bakanlığın onayına sunulması şartı ile yabancıların salt arazi ve arsa edinmek için taşınmaz mal ediniminde bulunmasının getirebileceği sakıncaların önlendiğini belirtmiştir. Mahkeme’nin ilgili kararı için bkz. yuk. dn. 399.

⁴³² Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı’nın 27.11.2013 tarih ve 2013/15(1752) sayılı Genelge’sinde “yapı” ve “yapısız taşınmaz” kavramları tanımlanmıştır. Söz konusu Genelge metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-yapisiz-tasinmaz-edinimleri-201315-1752-sayili-genelge>, 22 Aralık 2015.

belirtilmiştir⁴³³. T.K.G.M.’ye ait internet sitesi üzerinden yapılan açıklamada ise söz konusu iki yıllık sürenin geliştirilecek projenin onaylatılması için değil, ilgili Bakanlığa onaya sunulması için verildiği açıkça belirtilmiştir⁴³⁴. Yapısız taşınmaz edinen yabancı uyruklu kişinin sunduğu ve ilgili Bakanlık tarafından başlama-bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje, tapu kütüğünde taşınmazın beyanlar hanesine kaydedilecektir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini takip görev ve yetkisi de ilgili Bakanlığa aittir⁴³⁵.

Bu konuyla ilgili değinilmesi gereken bir diğer nokta da, Tapu Kanununun 35/7. maddesinde geçen “proje” ifadesinin kapsamının belirlenmemiş olduğudur. Gerçekten 35/7. maddede yapısız taşınmazların ancak belirli bir projenin uygulanması amacıyla edinilebileceği ima edilmiş⁴³⁶ olunmasına rağmen, projenin türüne ve içeriğine ilişkin herhangi bir açıklamaya yer verilmemiştir⁴³⁷. Yapısız taşınmazlar üzerinde inşa edilecek projelerin türüne ilişkin bir sınırlama getirilmediğinden, özellik arz etmeyen sıradan bir bina projesinin dahi geliştirilmesi mümkün görünmektedir.

B. TAPU KANUNU DIŞINDAKİ DİĞER KANUNLARDA YER ALAN KANUNİ SINIRLAMALAR

1. Genel Olarak

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinmeleri konusunda getirilen kanuni sınırlamaların Tapu Kanununda belirtilenler ile sınırlı olmadığını daha önce belirtmiştik. Bu konudaki sınırlayıcı hükümler muhtelif kanunlarda dağınık

⁴³³ Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1120.

⁴³⁴ (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/yabanci-isler-dairesi-baskanligi>, 22 Aralık 2015.

⁴³⁵ Bu hususta bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 80. Ayrıca projenin süresi içinde tamamlanmamış olduğu hallerde uygulanacak yaptırımlar için bkz. aş. s. 148.

⁴³⁶ Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1119.

⁴³⁷ Bu konuda Yılmaz, “proje” ifadesinin içeriğinin açık olmadığı için, hangi bakanlığın ilgili olduğunun tespit edilmesinin mümkün olmadığını belirtmiştir. Bkz. Yılmaz, **a.g.e.**, s. 1119.

şekildedir. Çalışma konumuzun sınırları içinde mevzuata bakıldığında; Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Mukabele-î Bilmisil Kanunu, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu, Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanunu ve Özel Öğretim Kurumları Kanununda sınırlayıcı hükümlerin yer aldığı görülmektedir. Aşağıda, burada sıraladığımız kanunlarda yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinimine getirilen sınırlamalar üzerinde durulacaktır.

2. 18.12.1981 Tarihli ve 2565 Sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu⁴³⁸, askerî yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinin kurulması, kaldırılması, gerektiğinde genişletilmesine ilişkin esasların düzenlenmesi amacıyla çıkarılmıştır.

1981 yılında kabul edilen 2565 sayılı Kanunun hükümleri arasında, askerî yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde Türk vatandaşları ile yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz mal edinme hakları bakımından düzenlemeler de yer almaktadır⁴³⁹. Ancak

⁴³⁸ Bkz. yuk. dn. 20.

⁴³⁹ 2565 sayılı Kanun, yabancıların ikamet ve taşınmaz mal edinmesi bakımından, 1110 sayılı Askerî Memnu Mıntıklar Kanunu (RG. 21.7.1927-639) döneminde geçerli olan tartışmalı meseleleri kesin çözüme kavuşturmuştur. Mülga 1110 sayılı Kanunun ikinci derece askerî yasak bölgelerde, yabancıların ikamet ve taşınmaz mal edinmelerini yasaklayan açık bir hüküm öngörmemekteydi. Bu durum söz konusu bölgelerde yabancıların hak sahibi olup olamayacaklarına ilişkin farklı görüşlerin belirmesine neden olmuştur. “(...) Bir yere girmek memnuiyeti o yerde toprak iktisabı, yani gayrimenkul mülkiyetine sahip olmama memnuiyeti manasına gelmez...” görüşünü savunan Prof. Dr. Berki, ikinci derece askerî yasak bölgelerde yabancıların taşınmaz edinebileceğini ancak, kendisinin oturmasının mümkün olduğunu belirtmiştir, bkz. Berki, **Toprak**, s. 39; Aynı görüşü benimseyen Prof. Dr. Altuğ ise kanun koyucunun yabancıların belirtilen alanlarda mülkiyet hakkı sahibi olmasını engellemek istemesi halinde, buna ilişkin sınırlamaya kanunda açıkça yer verebileceğini ifade etmiştir. Bkz. Altuğ, **Arazi**, s. 88-89; Prof. Dr. Obut ise konuya farklı bir açıdan yaklaşmıştır. Buna göre, ikinci derecede askerî yasak bölgede mülk sahibi olan yabancı uyruklu şahsın, taşınmazını daimi olarak kiraya vermek suretiyle, bizzat ikamet etmeden mülkiyet hakkını sürdürmesi halinin düşünülecek olsa bile, fiiliyatta kabulü güçtür. Zira; malik sıfatında bir kişinin daimi olarak mülküne giremeyecek olması, hadiselerle uygun düşmez. Bu nedenle, kanunun söz konusu alanlarda yabancıların taşınmaz edinmelerinin yasaklandığının kabulü yerinde olacaktır, bkz. Obut, **a.g.e.**, s. 81; Prof. Dr. Esmer, yabancıların izinsiz girmelerinin yasaklandığı söz konusu alanlar için kanun

Tapu Kanununun 35. maddesini değiştiren 6302 sayılı Kanunun 2565 sayılı Kanun bakımından da bazı etkileri olmuştur.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35/5. maddesine göre askerî yasak bölgeler ve askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerlerinde meydana gelecek değişikliklerin, değişikliğin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığı tarafından T.K.G.M.’nin bağlı olduğu Bakanlığa verilmesi gerekmektedir. Özel güvenlik bölgelerine ait harita ve koordinat değerlerinde meydana gelecek değişiklikler de aynı sürede İçişleri Bakanlığı tarafından T.K.G.M.’nin bağlı olduğu Bakanlığa bildirilecektir⁴⁴⁰.

2565 sayılı Kanunda sınırları belirlenerek, önemlerine göre derecelendirilen alanlar; “askerî yasak bölgeler” ve “güvenlik bölgeleri” olarak ikiye ayrılmaktadır. Aşağıda bu alanların yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimine uygun olup olmadığı üzerinde durulacaktır.

a. Askerî Yasak Bölgeler

2565 sayılı Kanunun 2/1. maddesine göre, Bakanlar Kurulu kararı ile kurularak kaldırılacak olan askerî yasak bölgeler de kendi içinde, “birinci derece” ve “ikinci derece” olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kanunda kabul edilen kara, hava ve deniz askerî yasak bölgelerinin tümü için bu ikili ayrım geçerlidir.

Birinci derece askerî yasak bölgelerin sınırı, 2565 sayılı Kanunun 5. maddesi uyarınca; yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askerî tesis ve bölgelerin çevresinden en az yüz en fazla drtz metre uzağından alınan noktaların birleştirilmesi suretiyle, kara sınır hattı boyunca ve lüzum görülen kıyılarda (0-600) metre derinlikteki mesafe olarak belirlenmektedir⁴⁴¹. 2565 sayılı Kanunun 7.

koyucunun taşınmaz edinme imkânı hakkı tanıdığının kabulünün kanunun amacına aykırı olacağını belirtmiştir, bkz. Esmer, **a.g.e.**, s. 601.

⁴⁴⁰ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 129.

maddesinde, birinci derece askerî yasak bölge sınırları içinde kalan taşınmazların, maliklerinin Türk vatandaşı olup olmadığına bakılmaksızın kamulaştırılacağı belirtildiğinden, bu bölgede yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinmeleri mümkün değildir.

2565 sayılı Kanunun 8. maddesine göre ikinci derece askerî yasak bölgeler, birinci derece askerî yasak bölgelerin dış sınırından beş kilometreye kadar olan mesafede belirlenecek noktaların birleştirilmesi ve belirlenen bu alanın gözetlenmesini engelleyecek tepe, arazi gibi yerlerin de içine alınmasıyla oluşturulan alanlardır⁴⁴². İkinci derece askerî yasak bölgelerde bulunan taşınmazların akıbeti, 2565 sayılı Kanunun 9. maddesinde düzenlenmiştir. Maddeye göre, Türk vatandaşlarının söz konusu bölgede oturmaları ve çalışmaları serbesttir. Ancak yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ikinci derece askerî yasak bölge olarak belirlenen alanlarda taşınmaz edinmeleri yasaktır. Daha önceden edinilen taşınmaz mallar ise, Bakanlar Kurulu'nun kararına istinaden tasfiye edilecektir. Ancak hemen belirtelim ki, 2565 sayılı Kanun ve Kanunun uygulanmasına ilişkin Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği⁴⁴³nde geçen ifade tarzı, tasfiye işleminin zorunluluktan öte Bakanlar Kurulu'nun inisiyatifinde olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla, Bakanlar Kurulu tarafından tasfiye kararı verilmemesi hâlinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin, söz konusu bölgelerde yer alan taşınmaz malları üzerinde mülkiyet haklarının devam edeceğini söylemek mümkündür⁴⁴⁴.

⁴⁴¹ 5412 sayılı “Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (RG. 26.10.2005-25978)” ile 2565 sayılı Kanunun 5. maddesine yeni bir fıkra eklenmiştir. Buna göre; kara hudutları boyunca tesis edilen askerî yasak bölgelerin sınırları, kamu yararı bulunması kaydıyla, millî eğitim, kültür, turizm ve spor faaliyetleri için Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından daraltılması veya bazı bölgelerde tamamen kaldırılması mümkündür.

⁴⁴² Ancak savunma ihtiyacının doğması ve söz konusu bölge özelliklerinin gerektirdiği hallerde bu mesafenin on kilometreye kadar genişletilebilmesi mümkündür (m. 8).

⁴⁴³ RG. 30.4.1983-18033.

⁴⁴⁴ Levi, **a.g.e.**, s. 120; Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 90.

b. Güvenlik Bölgeleri

2565 sayılı Kanunun 19, 20, ve 21. maddelerinde düzenlenen güvenlik bölgeleri, “özel güvenlik bölgeleri” ve “askerî güvenlik bölgeleri” olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

Askerî güvenlik bölgeleri, 2565 sayılı Kanunun 20. maddesine göre, birinci derece kara ve deniz askerî yasak bölgesi olarak ilan edilmeyen Türk Silahlı Kuvvetleri’ne ait kışla, kıta, karargâh, kurum, ordugâh, su altı ve su üstü tesislerinin, her türlü patlayıcı, yanıcı, akaryakıt ve gizlilik dereceli maddelerin konmasına tahsis edilmiş sabit ve seyyar depo, cephanelikler ile bu gibi maddelerin doldurulduğu ve boşaltıldığı alanların çevresinde; bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla dört yüz metreye kadar geçen noktaların birleştirilmesi ile tespit edilen bölgelerdir.

Özel Güvenlik Bölgeleri ise 2565 sayılı Kanunun 20. maddesinin (a) bendine istinaden, kamu veya özel kuruluşlara ait ve stratejik değeri olan her türlü yer ve tesislerin çevresinde 2565 sayılı Kanun hükümlerine göre kurulabilecek olan bölgeleri ifade etmektedir⁴⁴⁵.

2565 sayılı Kanunun; “*Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir.*” şeklindeki 21. maddesi uyarınca, özel güvenlik bölgesi olarak ayrılan yerlerdeki taşınmazların kamulaştırılması mümkündür. Ancak maddede

⁴⁴⁵Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği’nin 21. maddesinde ise özel güvenlik bölgelerinin, kamu veya özel kuruluşlara ait, yurt savunmasına veya yurt ekonomisine önemli ölçüde katkıda bulunan ve kısmen dahi tahripleri veya geçici bir zaman için faaliyetten alıkonmaları halinde millî güvenlik veya toplum hayatı bakımından olumsuz sonuçlar doğurabilecek kamu ve özel kuruluşlara ait; demir çelik fabrikaları, rafineriler, petrol, doğalgaz ve içme suyu boru hatları ile arıtma tesisleri, bu boru hatları üzerinde kurulu sabit tesisler ile sıvılaştırılmış doğalgaz tesisleri ve depoları, petrol kuyuları, büyük pompa istasyonları, silah ve askerî malzeme fabrika ve tesisleri, demiryolları, karayolları, önemli köprü ve geçitler, büyük liman ve hava meydanları, seyrüsefer yardımcı istasyonları ile radar istasyonları, telsiz, millî monitör sistemi, telefon, otomatik bilgi işlem sistemleri, radyo-ling merkezleri, barajlar, önemli elektrik santralleri, trafo merkezleri, stratejik maden arıtma ve işletme fabrikaları gibi hayati önemi haiz tesisler ve Millî İstihbarat Teşkilatına ait bina ve tesislerin çevresinde; bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla dört yüz metreye kadar uzaktan veya meskun mahaller, komşu tesisler, şehirlerarası yol gibi nedenlerle tesis sınırı dışına çıkılması mümkün olmayan zorunlu hallerde, tesis veya kurulusun sınırı üzerinden geçen noktaların birleştirilmesi ile kurulacak alanlar olduğu belirtilerek, Kanun maddesine açıklık kazandırılmıştır.

geçen, “kamulaştırılabilir” ifadesi, bu işlemin idarenin takdirinde olduğunu göstermektedir. Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği’nin 24. maddesinde, bu alanlarda bulunan taşınmazların yabancı uyruklu gerçek kişilere satılamayacağı, devredilemeyeceği ve kiralanamayacağı belirtilmiştir.

2565 sayılı Kanunun 28. maddesinde⁴⁴⁶, askerî yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle yabancıların taşınmaz mal edinemeyecekleri veya izin almadıkça taşınmaz kiralamayacakları bölgeleri belirlemek üzere Bakanlar Kurulu’na yetki verilmiştir. Söz konusu 28. madde uyarınca belirlenecek bölgeler de dâhil olmak üzere, askerî yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içinde kalan taşınmaz malların tasfiyesine, tasfiyenin şekil ve şartlarına karar verme yetkisi de yine Bakanlar Kurulu’na aittir (m. 29).

6302 sayılı Kanun değişikliğine kadar uygulama; yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal edinme taleplerinin T.K.G.M. tarafından, yetkili askerî komutanlıklara sorularak, satışa konu taşınmazın askerî yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında bulunduğu cevabının alınmasından sonra taşınmazın satışının devri ve tescil işlemleri yapılması şeklinde olmuştur⁴⁴⁷.

⁴⁴⁶ Danıştay 10. Dairesi’nin E.1994/1367, K. 1995/4570, T.18.10.1995 tarihli kararında; “(...) 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgelerine Güvenlik Bölgeleri Kanunu’nun 28. maddesinde; Genel Kurmay Başkanlığının teklifi üzerine askerî yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine Bakanlar Kurulunca karar verilebileceği kuralı bulunmaktadır. Uyuşmazlık davacıya ait olup yabancı uyruklulara satılmak istenilen ve köy sınırları içinde olmaması nedeniyle, 442 sayılı köy kanunu kapsamında olmayan taşınmazların 2.2.1992 tarih ve 92/2766 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla koordinatları belirlenen askerî yasak bölge sınırı içinde bulunup bulunmadığından kaynaklanmaktadır. İdari yargıda açılan bir davada maddi olayın somut şekilde ortaya çıkarılması gerekmekte olup; idarece yapılan savunma üzerine karar vermek yerine idari yargılama usulünde yer alan re’sen inceleme yetkisi kullanılarak idare mahkemesince maddi olayın ayrıntılı olarak saptanması gerekmektedir. Bu durumda, davacının taşınmazının bulunduğu yerin söz konusu Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenen alanda bulunup bulunmadığının, konuya ilişkin tüm belgelerin idareden getirtilerek araştırılması ve ulaşılan sonuca göre karar verilmesi gerekmektedir. Belirtilen araştırma yapılmadan eksik incelemeye dayalı olarak verilen temyize konu kararda hukukî isabet görülmemiştir.” hükmü verilmiştir, bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

⁴⁴⁷ Genelkurmay Başkanlığınca yabancıların taşınmaz mal satın alma işlemlerinde; her müracaat için ayrı ayrı inceleme yapılmasının zorunlu olduğu, daha önce belirli bir işlem nedeniyle yetkili komutanlıklardan sorularak görüş alınmış bir parsel veya parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümün yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerine satışının talep edilmesi halinde, satışa konu taşınmazın yerini gösterir haritası, taşınmaz malın bulunduğu mevki ile pafta, ada ve parsel numaralarını (imar ve şuyulandırma

Geçmişteki bu uygulama 6302 sayılı Kanun ile önemli ölçüde değişmiştir. 6302 Kanun ile askerî alanlar ve özel güvenlik bölgelerinin ilgili makamlar tarafından T.K.G.M.’nin bağlı olduğu Bakanlığa bildirilmesi zorunluluğu getirildiğinden, bundan sonra yapılacak işlemlerde taşınmazın tapu kütüğündeki beyanlar hanesinde bu yönde bir sınırlama bulunup bulunulmadığına bakılacaktır⁴⁴⁸. Ancak bu çalışmanın tamamlandığı tarihe kadar uygulama, edinilmek istenen taşınmazın durumunun ilgili komutanlıktan sorulması usulü ile devam etmiştir. Nitekim, T.K.G.M.’nin yayımladığı bir Genelge ile Tapu Kanununun 35/5 maddesi kapsamındaki çalışmaların henüz tamamlanmadığı belirtilerek, taşınmaz başvurularında talepte bulunulan taşınmazın edinilmesinin mümkün olduğu tespit edildikten sonra, ilgili taşınmazın 2565 sayılı Kanuna göre askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri veya stratejik alanlarda kalıp kalmadığının Genelkurmay Başkanlığı tarafından yetkilendirilen komutanlıktan sorularak verilecek cevaba göre işlem yapılacağı bildirilmiştir⁴⁴⁹.

3. 28.5.1927 Tarihli ve 1062 Sayılı Mukabele-î Bilmisil Kanunu

a. Genel Olarak

Mülkiyet hakkına yönelik karşı işlem yapma yetkisini düzenleyen⁴⁵⁰ 1062 sayılı ‘‘Hudutları Dâhilinde Teb’amızın Emlâkine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye’deki

sonucu oluşmuş ise eski numaraları ile birlikte) belirtilen resmi yazı ve tapu senedi suretinin ve aynı parsel ile ilişkin olarak yetkili komutanlık tarafından daha önce bildirilmiş komutanlık görüşü mevcut ise bu belgenin fotokopisinin, müracaat sahibi yabancı uyruklunun milliyetini belirten resmi belgelerin (pasaport ve kimlik) onaylı suretiyle birlikte yetkili komutanlıklara müracaat edilmesi halinde, yetkili komutanlıklarca işlemlerin hızlandırılabilmesi bildirilmiştir. Bu hususta bkz. Güven, **a.g.e.**, s. 109.

⁴⁴⁸ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 129.

⁴⁴⁹ İlgili 6.8.2012 tarih, 2012/12(1734) sayılı Genelgenin tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/img-x09075849.pdf>, 22 Aralık 2015.

⁴⁵⁰ Tekinalp, **a.g.e.**, s. 191.

Teb'aları Emlâkine Karşı Mukabele-î Bilmisil Tedbiri İttihazı Hakkında Kanun⁴⁵¹, un 1. maddesi aşağıdaki şekildedir:

“İdari mukarrerat veya fevkalade veya istisnai kanunlarla Türkiye tebaasının hukuku mülkiyetini kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye'deki tebaasının hukuku mülkiyeti dahi icra Vekilleri Heyeti kararıyle Hükümet tarafından mukabele-î bilmisil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit ve menkulat ve gayrimenkulatına vaziyet olunabilir. Vaziyet edilen emvalin varidatı ve ledelicap tasfiyelerinden mütevelit hasılatı, vesaika istinaden isbat edecekleri zarar nispetinde, zarar gören Türk tebasına tevzi olunur.”

Bu maddeye göre, kendi ülkesinde bulunan Türk vatandaşlarının mülkiyet haklarına idarî kararlar veya istisnaî kanunlar ile kısmen veya tamamen sınırlama getiren yabancı devletlerin vatandaşlarının Türkiye’de bulunan taşınır ve taşınmaz mallarına el konulması, mülkiyet haklarının kısmen veya tamamen sınırlanması mümkündür⁴⁵². 1062 sayılı Kanuna dayalı olarak belli bir devletin vatandaşlarının Türkiye’de sahip oldukları mallara el koymak, tasarruflarını kısıtlamak veya yasaklamak yetkisi ise Bakanlar Kurulu’na aittir⁴⁵³.

Bakanlar Kurulu’nun 1062 sayılı Kanun hükümlerine göre yabancı uyruklu gerçek kişinin taşınmaz mallarına el konulmasına karar verebilmesi için, o yabancının vatandaşı olduğu devletin ülkesinde Türk vatandaşlarına ait taşınmazların tamamına veya bir kısmına el konulması gerekmektedir⁴⁵⁴. Ancak belirtmek gerekir

⁴⁵¹ Bkz. yuk. dn. 21.

⁴⁵² Devletin, ülkesinde bulunan yabancıların malları ve bunlar üzerindeki tasarrufları hakkında mukabele-î bilmisil esası uyarınca uluslararası hukuka uygun olarak, yasal düzenlemeler ile bir takım kısıtlamalar getirmesi, hükümlerlik haklarının doğal gereğidir. Bu hususta Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun E. 1993/16-46, K. 1993/176 sayılı ve 21.4.1993 tarihli karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015; Ayrıca, Yargıtay 8. Hukuk Dairesi’nin 17.12.1973 tarihli, 1973/5489 E., 1973/7465 K. sayılı kararında devletler hukukunun genel prensipleri içinde mukabele-î bilmisil kurumuna da yer verilmiştir. Bu yönde bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015; Asar, **a.g.e.**, s. 28.

⁴⁵³ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 65; Asar, **a.g.e.**, s. 28; İhsan Özmen, **Eski ve Yeni Hukukumuzda Gayrimenkul Mevzuatı**, Ankara, Feryal Matbaacılık, 1986, s. 1294.

⁴⁵⁴ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 65; Aynı yönde ve böyle bir durum gerçekleşmedikçe, 1062 sayılı Kanun gerekçe gösterilerek yabancıların mülkiyet hakkı üzerinde sınırlamaya gidilmesinin,

ki, 1062 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetki çift yönlüdür⁴⁵⁵. Gerçekten, Bakanlar Kurulu 1062 sayılı Kanunun kendisine tanıdığı yetki ile belli bir devletin Türkiye'de taşınmaz mal edinen vatandaşlarının bu haklarının sınırlandırılmasına karar verebileceği gibi, ikinci bir kararname ile mevcut sınırlandırmayı kaldırmak veya durdurmak üzere işlem tesis edebilecektir.

Tüm bu açıklamalardan sonra, 1062 sayılı Kanunda taşınmaz mülkiyeti için öngörülen bu müdahâlenin genel bir kısıtlama niteliğinde olmadığını belirtmek isteriz⁴⁵⁶. Nitekim, yabancı uyruklu gerçek kişinin taşınmaz malına el konulmuş olması, o yabancıнын mülkiyet hakkının sona erdiği anlamına gelmemektedir⁴⁵⁷.

Danıştay 1. Dairesi'nin 14.10.1931 tarihli, 1931/29 E., 1931/2504 K. sayılı kararında, “(...) mezkûr muamele devletin siyasî icraatından olup, idarî muamelat dışında bulunmasına binaen Danıştayca tetkik edilemez...”⁴⁵⁸” denilerek 1062 sayılı Kanun ile öngörülen tedbirlerin siyasî⁴⁵⁹ olduğu belirtilmiştir. Bu karar uyarınca, 1062 sayılı Kanun kapsamında yapılacak işlemlere karşı idari yargı yoluna başvurulması mümkün değildir. Danıştay Dava Daireleri Kurulu'nun sonraki tarihli bir kararında⁴⁶⁰ ise, “(...) mevzuunun Hükümetin siyasî takdir yetkisi içine girdiği ve

mülkiyet hakkının ihlali sonucunu doğuracağı hakkında bkz. Levi, **a.g.e.**, s. 127; Bu doğrultuda 1062 sayılı Kanunun, yabancıların mülkiyet hakkına tecavüz ederek hukuka güvensizlik yarattığı görüşü hakkında bkz. Obut, **a.g.e.**, s. 27; Fişek, **a.g.e.**, s. 427.

⁴⁵⁵ Özmen, **a.g.e.**, s. 1294.

⁴⁵⁶ Esmer, **a.g.e.**, s. 601; Göğer, **a.g.e.**, s. 121.

⁴⁵⁷ Karşı tedbirin amacının yabancıların haklarını tanımamak değil, Türk vatandaşları hakkında tedbir almış ve uygulamaya geçmiş devleti, haksız tutum ve davranışlardan caydırmak olduğu hakkında bkz. Esmer, **a.g.e.**, s. 601; Göğer, **a.g.e.**, s. 121; Konuya ilişkin olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E.2009/5-442, K.2009/579 sayılı ve 23.12.2009 tarihli kararında da, “(...) 1062 Sayılı Kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararları ve Yönetmelik hükümlerine göre, Suriye uyruklu olup Türkiye de taşınmazı bulunan şahıslar yönünden özel bir düzenleme getirilmiş; anılan düzenlemeler sonucu Türkiye de taşınmazı bulunan şahısların mülkiyet hakları sınırlandırılmış olmasına karşın, ortadan kaldırılmamıştır. Açıklanan mevzuat içeriğinden, somut olayda olduğu gibi, tapu maliki ve mirasçılarının mülkiyet hakkının devam ettiği ve taşınmaza ilişkin olarak her türlü dava hakkının bulunduğu; bunun yanında bedelin Hazine tarafından idare edilmesi gerektiği kuşkusuzdur.” hükmü verilmiştir. Karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/hgk-2009-5-422.htm>, 22 Aralık 2015.

⁴⁵⁸ Karar metni için bkz. Suphi N. Okay, **Danıştay Karar ve İçtihatları : İdare Davalarında Görev, Yetki ve Husumet Ehliyeti Süreşımı ve Merci Tecavüzü Meseleleri: Genel Bilgiler, Açıklamalar, Düşünceler ve Gerçekler**, Ankara, Kanaat Matbaası , 1946, s. 71.

⁴⁵⁹ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 140; Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 65; Berki, **a.g.e.**, s. 200.

bu sebeple rüyet edilemeyeceği yolundaki defî oybirliğiyle varit görülmeyerek işin esasına geçildi...Suriye Ziraî Reform Kanununun Suriye’de gayrimenkulü bulunan Türkler hakkında uygulanmış olmasının neticesi Suriyelilerin Türkiye’de ki mallarına da yukarıda yazılı kanuna istinaden çıkarılan yönetmelik hükümleri dairesinde el konulmasında mevzuat hükümlerine aykırılık görülmemiştir. Davacı vekilinin 1062 sayılı Kanunun Anayasaya aykırılığı iddiası ise Anayasanın 13. Maddesindeki, ‘‘bu kısımda gösterilen hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir⁴⁶¹’’ hükmü ve devletler hukukunun umumî prensiplerinin mukabele-i bilmisil müessesesine yer vermesi karşısında esasen varid değildir...’’ hükmü ile 1062 sayılı Kanun kapsamında alınan tedbirlerin dava konusu edilebileceği belirtilmiştir⁴⁶².

Bugüne kadar 1062 sayılı Kanun kapsamında vatandaşlarına karşı işlem tedbiri uygulanan ülkeler arasında Lübnan, Suriye, Arnavutluk, Bulgaristan ve Yunanistan bulunmaktadır⁴⁶³. Aşağıda 1062 sayılı Kanuna dayalı olarak sayılan ülke vatandaşları için alınan tedbirler ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

b. Lübnan Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması

Bakanlar Kurulu tarafından 1062 sayılı Kanuna dayalı olarak çıkarılan 1939⁴⁶⁴ ve 1942⁴⁶⁵ tarihli Kararnameler ile Lübnan vatandaşlarının Türkiye’de bulunan taşınmazlarına el konulmuştur. Söz konusu Kararnameler Lübnan vatandaşları ile birlikte Suriye vatandaşlarını da kapsamaktadır. Taşınmaz mallara el konulmuş olması, malların Hazine tarafından idare edilerek tasarruf edileceği anlamına

⁴⁶⁰ Danıştay Dava Daireleri Kurulu’nun E.1967/52, K.1968/379, T. 3.5.1968 karar metni için bkz. Güven Dinçer, Erol Çırakman, Nejat Necipoğlu, **Danıştay Kararları: 1967-1968-1969**, Ankara, Yarı Açık Cezaevi Matbaası, 1969, s. 393.

⁴⁶¹ 1961 Anayasasının 13. madde hükmüdür.

⁴⁶² Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 140.

⁴⁶³ A.e., s. 139; Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 147-156; Özmen, **a.g.e.**, s. 1278.

⁴⁶⁴ 13.1.1939 tarih ve 2/10250 sayılı Kararname

⁴⁶⁵ 14.2.1942 tarih ve 2/1717 sayılı Kararname

gelmektedir⁴⁶⁶. 1952 yılında Dışişleri Bakanlığı'nın bildirimi⁴⁶⁷ ile yayımlanan 1951 tarihli Kararname⁴⁶⁸, 1939 ve 1942 tarihli Kararnamelerin Lübnan vatandaşları ile ilgili tedbirler getiren bölümünü kaldırmıştır. Bu tarihten itibaren Lübnan vatandaşı kişiler hakkında 1062 sayılı Kanuna dayalı olarak karşı işlem tedbiri uygulanmamıştır⁴⁶⁹.

c. Suriye Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması

Suriye idari makamları tarafından Suriye'de yaşayan Türk vatandaşlarının mallarına yönelik bir takım kısıtlamalar getirilmesi üzerine, Bakanlar Kurulu'nun 1062 sayılı Kanuna dayanarak çıkardığı kararnameler ile Suriye vatandaşlarının

⁴⁶⁶ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 142.

⁴⁶⁷ Dışişleri Bakanlığının 8/24421 sayılı, 29.9.1952 tarihli yazısı ve konuya ilişkin T.K.G.M.'nin 119-1-59/1206 sayılı ve 31.10.1952 tarihli ve 119-1-59/1230 sayılı, 29.03.1954 tarihli genelgeleri için bkz. (Çevrimiçi) http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=936, 22 Aralık 2015; (Çevrimiçi) http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=876, 22 Aralık 2015.

⁴⁶⁸ 29.1.1951 tarihli ve 8/12389 sayılı Kararname

⁴⁶⁹ Bu hususta Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin E.2005/6651, K.2005/7232 sayılı ve 27.10.2005 tarihli kararında; "(...) kayıt maliki..., Lübnan uyruklu bir kişidir. Bu durumda, 1062 sayılı "Hudutları Dâhilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun" hükümleri uyarınca Lübnan uyruklu bir kişinin Türkiye'deki taşınmazının edinip edinilmeyeceğinin öncelikle göz önünde tutulması gerekir. Hatay bölgesinin anavatana katılmasından sonra Türk ve Suriye ile Lübnan uyruklu kişilerin taşınmazlarının tasfiyesine ilişkin hükümetimizle Fransa hükümeti arasında yapılan anlaşmaların uygulanmasından doğan uyumsuzluğu çözecek komisyon çalışmalarının sonuç vermemesi üzerine, Türk hükümetince 1062 sayılı Kanuna dayanılarak çıkarılan 13.01.1939 gün 2/10250 ve 14.02.1942 gün 2/1717 sayılı kararnamelerle bu konuda bir çözüm bulununcaya kadar Suriye'li ve Lübnan'lılara ait Türkiye'de bulunan taşınmazlarının ipotek ve ferağ olunması, kamulaştırılan taşınmazların bedellerinin Hazine adına emaneten bankada saklı tutulması önlemleri alınmış, 01.10.1966 gün ve 6/7104 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bunun uygulama şeklini gösteren yönetmelik hükümleri uyarınca Suriye uyruklu kişilerin tüm menkul ve tapulu ve tapusuz taşınmazlarına Hazinece el konulmuştur. Açıklandığı üzere 1939 ve 1942 yıllarında çıkarılan kararnameler Lübnan uyruklu kişileri de kapsamaktadır. 29.01.1951 gün ve 8/12389 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile de 1939 ve 1942 tarihli kararnamelerin Lübnan uyruklu kişilerle ilgili tedbirler bölümü kaldırılmıştır. Bu tarihten itibaren Lübnan uyruklu kişiler kararnamelerin kapsamından çıkarılmış, bu konuda daha sonra çıkarılan kararnamelerin de kapsamına alınmamışlardır...'' hükmü verilmiştir. Karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

Türkiye'deki taşınmaz mallarına el koymuştur. Söz konusu kararnameler sırasıyla 1939⁴⁷⁰, 1942⁴⁷¹, 1957⁴⁷² ve 1966⁴⁷³ yıllarında çıkarılmıştır⁴⁷⁴.

⁴⁷⁰ 13.1.1939 tarihli ve 2/10250 sayılı Kararname

⁴⁷¹ 14.2.1942 tarihli ve 2/17317 sayılı Kararname

⁴⁷² 18.11.1957 tarihli ve 9697 sayılı Kararname

⁴⁷³ 1.10.1966 tarihli ve 67104 sayılı Kararname

⁴⁷⁴ Çelikel, Öztekin-Gelgel, a.g.e., s. 249.

1062 sayılı Kanuna istinaden Suriye vatandaşı yabancı kişilere uygulanan karşı işlem tedbirlerinin tarihi ve gelişimi hakkında Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin E.1973/5489, K.1973/7465, T. 17.12.1973 kararı önemlidir. İşbu kararda, "(...) Davacı taraf, dava konusu yerin uzun süreden beri elinde bulunduğunu ve Suriye uyruklu malikleri tarafından 26 Ağustos 1964 tarihli senetle kendisine satıldığını ileri sürerek hazinenin el atmasının önlenmesini istemiştir. Hazine temsilcisi dava konusu yerin Suriye uyruklu kişilere ait olması hasebiyle hazinece el konulmuş bulunduğunu bildirerek davanın reddi gerektiğini savunmuştur. Mahkemece, 1.10.1966 tarihli kararnamenin bir tepki kararnamesi olduğu, buna göre tapusuz taşınmazlara el konulup tapulu taşınmazlarda böyle bir hususun söz konusu olmadığı, davacının zilyetliğinin iyi niyetli bulunduğu. Medeni Kanunun 907. maddesi uyarınca davacının hapis hakkından yararlanacağı, kararnamenin bu hakkı ortadan kaldırmayacağı, davacının hakkının davalı hazinenin hakkından üstün olduğu kabul edilerek hazinenin dava konusu yere müdahalesinin men'ine karar verilmiştir...Mahalli bilirkişi nizalı yerin 20-25 seneden beri Suriye uyruklulardan satın almak suretiyle davacı elinde bulunduğunu haber vermiştir. Suriye uyrukluların bu taşınmazı davacıya satmaları hukukten geçersiz olduğu gibi, davacının 20 25 seneden beri elinde bulundurması da hukuki himayeye şayan değildir. Zira :

1 - Hudutları dâhilinde vatandaşlarımızın emlakine vaziyet eden Devletlerin Türkiye'deki vatandaşları emlakine mukabele-î bilmisil tedbiri ittihaiz hakkındaki 1062 sayılı kanuna dayanılarak çıkarılan kararnameler iki grupta mütalaa edilebilir :

a) 13.1.1939 tarih ve 2/10250 ve 14.2.1942 gün ve 2/17317 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları ile; Türk ve Suriye uyruklu kimselere ait emlakın tasfiyesine dair Hükümetimizle Fransa Hükümeti arasında akdolan itilafnamenin uygulanmasından doğan uyumsuzluğu, çözecek komisyon çalışmalarının bir sonuç vermemesi ve Fransızların, Suriye'de bulunan Türklere ait malları geri vermeğe yanaşmamaları dolayısıyla bu durumlara bir çare bulununcaya kadar, Suriyeli şahıslara ait taşınmaz malların başkalarına devir, ipotek ve ferağı önlenmek istenmiş ve bu mallar üzerine haciz vazettirmek suretiyle satılması yasaklanmıştır. 18.11.1957 tarih ve 4/9697 sayılı kararname ile; Suriye uyruklu şahısların hissedar bulunduğu gayrimenkullerin, hissedarların ittifakı olsa dahi, rızaen taksim ve ifraz edilememesi, şuyüün izalesinin ancak mahkeme kararıyla mümkün bulunması ve mahkemece gayrimenkulün satışı suretiyle şuyüün izalesine karar verilmesi halinde Suriye uyruklu kişiye düşecek satış bedelinin emlak meselelerinin Hükümetimizle Suriye arasında kesin surette halline kadar, hazine elinde emaneten muhafazası öngörülmüştür.

b) Vatandaşlarımızın Suriye'de, Tarım Reformu kapsamına giren taşınmaz malları için uzun süre tazminat ödenmediği görülmekle 1966 yılında hükümetimizce çıkarılan 1.10.1966 gün ve 67104 sayılı kararname ile Suriye uyruklu bütün gerçek ve özel Hukuk Tüzel Kişilerinin Türkiye'de bulunan taşınmaz ve zati eşya dışında kalan taşınır mallar ile bütün hak ve menfaatlerine 1062 sayılı kanun uyarınca hazinece el konulmasına ve bunların tespiti için hazırlanan yönetmeliğin kabulüne karar verilmiştir. Bu yönetmeliğin 4. maddesinde Suriyelilerin Türkiye'de bulunan taşınmaz malları hakkında, Bakanlar Kurulunun 13.1.1939 tarih ve 2/10250 sayılı, 14.2.1942 tarih ve 2/17317 sayılı ve 18.11.1957 gün ve 4/9697 sayılı kararlarıyla konulmuş kısıtlamaların devam edeceği belirtilmiştir. Bu durumda (a) grubundaki kararnamelerle, Suriye uyrukluların Türkiye'de ki taşınmaz mallarına kayıtlama konulmuş ve her türlü tedavül ile üzerine aynî hak tesisi yasak edilmiştir. 1966 tarihli kararname ile bu takyitler daha etkili hale getirilerek hazinece bu çeşit taşınmazlara tamamen el konulmuş ve bu hükümler halen yürürlükte bulunmaktadır. 11 Şubat ila 26 Şubat 1971 tarihleri arasında Ankara'da vukuu bulan Türkiye Suriye emlak müzakerelerinde; Türkiye ve Suriye hey'etleri 1966 da alınmış olan kısıtlayıcı tedbirlerin belli şartlarla kaldırılmasını, Hükümetlerine teklif eylemek hususunda mutabık kalmışlardır. Bu protokolün konusu, tarım ve taşıt araçları, menkul kıymetler, diğer çeşitli eşya ve faaliyetle taşınır, ve taşınmaz mal gelirleri ile ilgili bir tekliflerden ibaret olup

Bakanlar Kurulu'nun 1966 tarihli Kararnamesine istinaden yayımlanan “Suriye Uyrukluların Mallarının Tesbiti ve Bu Mallara El Konulması Hakkında Yönetmelik⁴⁷⁵” ile Suriye vatandaşlarının, Türkiye’de bulunan taşınmaz mallarına Hazinece⁴⁷⁶ el konulduğu bildirilmiştir⁴⁷⁷ (m. 1).

El konulan mallar hakkında yapılacak işlemlere ilişkin düzenleme getiren “Suriye Uyruklu Özel ve Tüzel Kişilerin Hazinece El Konulan Mallarının İdaresi

*kısıtlayıcı tedbirlerin her iki tarafça kaldırılıp diploması yolu ile karşı tarafa bildirilmesinden sonra yürürlüğe girmesi kararlaştırılmıştır. 1971 tarihli protokol bir nevi öneri mahiyetinde olup, hükümetlerce kabul edilerek kararname şeklini almadığından olayımıza olumlu, ya da olumsuz etkisi yoktur. Halen yürürlükte bulunan kararnamelere göre Suriye uyruklu şahısların, Türkiye'deki taşınmazları hakkında yaptıkları satış, ipotek, trampa ve ölünceye kadar bakma şartı ile temlik gibi gayrimenkul malların elden çıkarılmasını mucip olacak işlemler geçerli olmadığından dava konusu yerin davacıya Suriye uyruklu malikleri tarafından satışı da geçerli değildir...Yukarıda sözü edilen kararnameler 1062 sayılı Mukabele-î Bilmisil Kanununun birinci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak Bakanlar Kurulunca ittihaz edildiğinden idare ve yargı organlarını bağlar. Bunların birer tepki kararnamesi olduğundan bahisle nazara alınamayacağı şeklindeki görüş hukuksal yönden öngörülmesi uygun olmayan bir düşünce tarzıdır. 1062 sayılı kanun Türkiye dışında idari mukarrerat veya fevkalade veya istisnai kanunlarla Türk tebaasının hukukî mülkiyeti kısmen veya tamamen tahdit edildiği takdirde bu işlemi ifa eden devletlerin tebaasına ait Türkiye’de bulunan menkul ve gayrimenkullere vaziyet olunabileceği hükmünü getirmiştir. Hukuksal açıdan Dünyadaki Devletler bu hususta Kanunlarına Milletlerarası Antlaşmalara ve İnsan Hakları Beyannamesine aykırı olmayacak tarzda hükümler koyabilmekte ve koymaktadırlar. Suriye hükümetlerinin uzun süreden beri Türk uyruklu kişilerin Suriye'deki emlakini dolaylı olarak tasfiye politikası takip etmeleri ve böylece Türk uyrukluların mülkiyet haklarını kısmen veya tamamen tahdit etmeleri muvacehesinde Suriye Devletinin Türkiye'deki tebaasına karşı mukabele-î bilmisil maksadı ile aynı kanunun ikinci maddesine göre çıkarılan kararnamelerin yasaya aykırılığı ileri sürülemez...” kararı verilmiştir. Karar metni için bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 137 vd.*

⁴⁷⁵ RG. 17.10.1966-12428.

⁴⁷⁶ 23.6.1939 tarihli “Türkiye ile Suriye Arasında Arazi Mesailinin Katî Surette Hallini Mutazammın Antlaşma”nın 2. maddesi ile Hatay’da yerleşik kişilere Türk vatandaşlığını, 3. maddesi ile Suriye ve Lübnan vatandaşlığını seçme opsiyon hakkı (hıyar hakkı) verilmiştir. Kanunun 4. maddesinde ise opsiyon hakkını kullananların mallarının tasfiye edileceği belirtilmiştir. Bu nedenle, 1062 sayılı Kanuna dayanılarak el konulan mallar bakımından “tasfiye etmek” yerine, “idare etmek” ifadesinin tercih edildiğini söylemek mümkündür. Bu yönde bkz. Turhan, **a.g.e.**, s.2078; Fügen Sargın, “**Yabancı Gerçek Kişilere Ait Taşınmaz Malların Tasfiyesi**” **Türkiye Barosu Dergisi**, S:1, 1992, s. 31-73; Ayrıca Antlaşma metni için bkz. (Çevrimiçi)www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc020/kanuntbmmc020/kanuntbmmc0203658.pdf, 22 Aralık 2015.

⁴⁷⁷ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 198; Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 152; Bu sınırlamanın sürdüğü dönemde Yargıtay 2. Hukuk Dairesi tarafından verilen bir kararda, “(...) Suriye uyrukluların Türkiye’de bulunan taşınmaz malları üzerinde Bakanlar Kurulunun 13.11.1939 gün ve 2/10250 sayılı ve 18.11.1966 tarih 4/7104 sayılı kararname ile takyitler konmuş olup her türlü değişim (tedavi) ve üzerinde aynı hak tesisi yasaklanmıştır. Bu yön gözetilmeden davanın reddi yerine kabulü ve yazılı şekilde hüküm kurulması bozmayı gerektirmiştir...” denilmiştir. İlgili E.2004/1803, K.2004/3241, T.15.3.2004 kararın tam metni için bkz. (Çevrimiçi), <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

Hakkında Yönetmelik⁴⁷⁸ ile el koyma bakımından 17.10.1966 tarihinde tam olarak elde edilmiş vatandaşlığın esas alındığı bildirilmiştir. Ancak, 13.1.1939, 14.2.1942 ve 18.11.1957 tarihli Kararnamelerle kullanımı kısıtlanan taşınmaz malların Suriye vatandaşı maliklerinin, 13.1.1939 tarihinden sonra başka bir devletin vatandaşlığına geçmiş olmaları durumunda da taşınmaz malları yönünden Suriye vatandaşı olarak değerlendirileceği ayrıca belirtilmiştir⁴⁷⁹. El konulan taşınmazların idaresi konusunda ise kiraya verilebilecek durumda olanların Hazine tarafından kiraya verileceği, el konulan ancak Suriye vatandaşlarının ikamet etmeye devam ettiği taşınmazlarda ikamet edenlerden kira alınacağı öngörülmüştür⁴⁸⁰ (m. 20).

Türkiye ve Suriye devletleri arasında yürütülen müzakereler neticesinde, 21.7.1972 tarihinde “Türkiye-Suriye Emlak Komisyonu Hakkında Protokol⁴⁸¹” imzalanmıştır. Protokol ile Suriye’de taşınmaz malı bulunan Türk vatandaşlarının en geç 9.11.1972 tarihine kadar, T.K.G.M.’den alacakları beyanname ile işlem yapmaları gerektiği belirtilmiştir⁴⁸². Söz konusu Protokol uyarınca kurulan Emlak Komisyonunun çalışmaları neticesinde 22.6.1972 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti ile Suriye Arap Cumhuriyeti arasında “Emlâk Sorunlarının Çözülmesine Dair Sözleşme⁴⁸³ ile “Ödeme Protokolü” imzalanmıştır. Sözleşme ve ekindeki Protokol’ün onaylanması 24.2.1976 tarihli ve 1937 sayılı Kanun⁴⁸⁴ ile uygun bulunmuştur. Ancak Sözleşme ve Protokol’ün onay belgesinin teatisi Başbakanlığın 22.4.1984 tarihli talimatı ile durdurulmuştur⁴⁸⁵. İlgili Sözleşme ve Protokol’ün

⁴⁷⁸ RG. 6.11.1967-12743.

⁴⁷⁹ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 202.

⁴⁸⁰ Tedbire konu edilen mallar bakımından tahakkuk etmiş vergilerin ne şekilde tahsil edileceği hususu Bakanlar Kurulu’nun 12.6.1967 tarihli ve 6/8328 sayılı Kararnamesi (RG. 22.9.1967-12706) ile açıklığa kavuşturulmuştur. Kararnameye göre, Suriye uyruklu yabancı şahıslar adına tahakkuk etmiş ve edecek her çeşit vergi, resim ve harçların Suriye uyruklu şahıslar aleyhinde Türk Mahkemeleri tarafından verilmiş veya verilecek ilamlar ile hükmedilen nafaka borçlarının ve mallarının işletilmesi için gerekli olan masraflar; bu kişilerin Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nda bloke edilmiş olan paralarından karşılanacaktır.

⁴⁸¹ RG. 21.7.1972-14252.

⁴⁸² Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 249.

⁴⁸³ “Türkiye Cumhuriyeti ile Suriye Arap Cumhuriyeti Arasında Emlâk Sorunlarının Çözülmesine Dair Sözleşme ve Eki Ödeme Protokolünün Onaylanmasının Uygun Bulunduğuna Dair Kanun” un yayımlandığı RG. 5.3.1976-15519; Sözleşme metni için bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 213.

⁴⁸⁴ RG. 11.3.1984-17984.

⁴⁸⁵ Bu hususta Danıştay 10. Dairesi’nin 1997/3652 E., 2000/5621 K. sayılı ve 13.11.2000 tarihli kararında, “(...) 1062 sayılı Yasaya dayanılarak çıkarılan 1.10.1966 tarih ve 6/7104 sayılı Bakanlar

uygulanmasının Millî Güvenlik Kurulu tarafından sakıncalı bulunması nedeniyle durdurulduğu belirtilmiştir⁴⁸⁶.

T.K.G.M. tarafından 17.7.2008 tarihinde Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine gönderilen Genelge⁴⁸⁷ ile Suriye vatandaşlarının taşınmaz edinmeye ilişkin taleplerinin merkezden sorulmak suretiyle sonuçlandırılması gerektiği bildirilmiştir. 6302 sayılı Kanun değişikliğinden sonra vatandaşlarına ülkemizde taşınmaz edinme hakkı tanınacak olan devletler Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmektedir. Yukarıda da belirttiğimiz gibi söz konusu Bakanlar Kurulu kararı gizli olarak tasnif edildiği için vatandaşlarının taşınmaz edinimine izin verilen ülkeler listesi bilinmemektedir⁴⁸⁸. Ancak T.K.G.M.'nin Maliye Bakanlığı'na

Kurulu Kararına ek yönetmelik hükümleri uyarınca getirilen kısıtlayıcı tedbirlerin 26.2.1971 tarihli protokolle kısmen kaldırıldığı, protokolün 4.maddesinin 2.fıkrası gereğince davacıya ödemede bulunduğu, emlak sorununun çözümü konusunda Türkiye ve Suriye Hükümeti arasında 9.5.1972 tarihli protokol hazırlandığı, 24.2.1976 tarih ve 1937 sayılı Yasa ile kabul edildiği, Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 tarih ve 83/6123 sayılı kararıyla bunun onaylandığı, ancak onay belgesinin teatisinin Başbakanlığın 22.4.1984 tarihli talimatıyla durdurulduğu, ayrıca 1966 yılında konulan kısıtlayıcı önlemlerin kaldırılması hakkında iki ülke yetkilileri tarafından Türkiye-Suriye Karma Ekonomik Komisyonu çerçevesinde 9.2.1983 tarihinde imzalanan protokolünde yürürlüğe konulmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, Suriye'deki taşınmazına el konulan ve tasarruf etmesi engellenen davacının 1062 sayılı Yasanın 1.maddesi uyarınca Suriye uyruklu vatandaşların Türkiye'deki taşınmazlarından elde edilen ve bankada bloke tutulan gelirlerden kanıtlayacağı nispetteki zararının ödenmesi gerekmektedir...'' hükmü verilmiştir. İlgili kararın tam metni için bkz. (Çevrimiçi), <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

⁴⁸⁶ Ayrıca, 1966 yılında konulan kısıtlayıcı önlemlerin kaldırılması hakkında iki ülke Devlet Bakanları tarafından Türkiye-Suriye Karma Ekonomik Komisyonu çerçevesinde 9.2.1983 tarihinde imzalanan Protokol de yürürlüğe konulmamıştır. Bu hususta Danıştay 10. Dairesi'nin 1997/3728 E., 1998/1374 K. sayılı ve 2.4.1998 tarihli kararında; “(...) Bakanlar Kurulunun 28.2.1983 tarih ve 83/6123 sayılı kararıyla bunun onaylandığının, ancak Millî Güvenlik Kurulunun, sözleşmenin yürürlüğe girmesini sakıncalı bulması üzerine onay belgesinin teatisinin Başbakanlığın 22.4.1984 tarihli talimatına dayanılarak durdurulduğunun, ayrıca, 1966 yılında konulan kısıtlayıcı önlemlerin kaldırılması hakkında iki ülke yetkilileri tarafından Türkiye-Suriye Karma Ekonomik Komisyonu çerçevesinde 9.2.1983 tarihinde imzalanan protokolün de yürürlüğe konulmadığının anlaşıldığı; bu durumda, Suriye'deki taşınmazına el konulan ve tasarruf etmesi engellenen davacının gelir yoksunluğuna uğramasında kusurlu davrandığı sabit olan davalı idarece, 1062 sayılı Yasanın 1. maddesi uyarınca Suriye uyruklu vatandaşların Türkiye'deki taşınmazlarından elde edilen ve bankada bloke tutulan gelirlerden, davacının kanıtlayacağı nispetteki zararının ödenmesi gerekirken, bu yoldaki isteminin reddedilmesinde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemi iptal etmiştir. Davalı idare, hukuka aykırı olduğu savıyla anılan kararın temyizen incelenerek durdurulmasını istemektedir. Temyizen incelenen ve yukarıda özetlenen gerekçelere dayalı olarak ... kararın onanmasına...” hükmü verilmiştir. Karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/EsasNoKararC.jsp>, 22 Aralık 2015.

⁴⁸⁷ T.K.G.M.'nin 1662-2008/12 sayılı Genelgesi için bkz. (Çevrimiçi) http://web.tkgm.gov.tr/yabanciisler/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=357, 22 Aralık 2015.

⁴⁸⁸ Bkz. yuk. s. 108.

gönderdiği ve T.K.G.M.'ye ait internet sitesinde yer verilen bir yazıda Suriye vatandaşlarının durumu açıklığa kavuşturulmuştur. İlgili yazıda, Bakanlar Kurulu kararına göre Suriye vatandaşlarının taşınmaz ediniminin mümkün olmadığı belirtilmiştir⁴⁸⁹. Suriye uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz satın alma hakkına sahip olup olmadığı hususu çalışmamız sırasında T.K.G.M. bilgi edinme sistemine de sorulmuş, verilen yanıtta Suriye uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz satın almalarına izin verilmediği belirtilmiştir⁴⁹⁰.

d. Arnavutluk Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması

Türk vatandaşlarının, Arnavutluk'ta bulunan taşınmaz malları üzerindeki mülkiyet haklarından fiilen mahrum edilmeleri üzerine Bakanlar Kurulu'nun 28.4.1961 tarihli, 5/1142 sayılı Kararnamesi⁴⁹¹ ile Arnavutluk vatandaşlarının Türkiye'deki taşınmazları üzerindeki tasarruf hakları sınırlandırılmıştır⁴⁹².

T.K.G.M.'nin 12.3.2007 tarihli ve 1641 numaralı Genelgesi⁴⁹³ ile ise Arnavutluk'un tam karşılıklılık bulunan ülkeler listesine alındığı, Genelge

⁴⁸⁹ (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/suriye.pdf>, 22 Aralık 2015.

⁴⁹⁰ T.K.G.M. bilgi edinme sisteminin 5.11.2015 tarihli yanıtından

⁴⁹¹ İşbu Kararname Resmi Gazete'de yayımlanmamıştır.

⁴⁹² Gürzumar, **a.g.e.**, s. 314; Esmer, **a.g.e.**, s. 568; Özdemir, **a.g.e.**, s. 765; Sargın, **a.g.e.**, s. 147. Sınırlamanın sürdüğü dönemde Yargıtay 2. Hukuk Dairesi'nin E.2007/3163, K.2007/4133, T.15.3.2007 kararında, "(...) davacının Arnavutluk vatandaşı olduğu tartışmasızdır. 28.04.1961 gün ve 5/1142 sayılı kararname ile Arnavutluk uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'deki taşınmazlar üzerindeki tasarruf hakları kısıtlanmıştır. Bu kararname 6.1.2005'te yürürlükten kaldırılmıştır. Miras bırakan 21.03.1984'te vefat etmiştir. Daha sonra 19.07.2003'te yürürlüğe giren 4916 Sayılı Yasanın ve kararnamenin yürürlükten kaldırılmasının, ölüm tarihindeki Tapu Kanununun 35. maddesinin uygulanmasına engel oluşturmaz. Yapılan araştırma sonucu Türkiye ile Arnavutluk arasında ölüm günü itibarıyla karşılıklığın olmadığı anlaşılmaktadır. Menkuller yönünden bir isteğin bulunmadığı da dikkate alınarak davanın reddi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır..." şeklinde hüküm verilmiştir. İlgili kararın tam metni için bkz. (Çevrimiçi), <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

⁴⁹³ İlgili Genelge metni için bkz. (Çevrimiçi) http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=479, 22 Aralık 2015.

tarihinden itibaren Arnavutluk vatandaşlarından gelecek taşınmaz mal edinme taleplerinin Genel Müdürlüğe intikâl ettirilmeden sonuçlandırılması istenmiştir.

e. Bulgaristan Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması

Bulgaristan'da bulunan Türk vatandaşlarının taşınmaz malları üzerindeki tasarruf haklarının engellenmesi sonrasında Bakanlar Kurulu'nun 10.6.1954 tarih ve 4/3131 tarihli kararı ile Bulgaristan vatandaşı yabancı kişilerin ülkemizde bulunan taşınmaz malları üzerindeki tasarruf hakları da sınırlandırılmıştır⁴⁹⁴. Ancak daha sonra bu karar, Bakanlar Kurulu'nun 6.1.2005 tarihli ve 2005/8393 sayılı Kararnamesi ile yürürlükten kaldırılmıştır⁴⁹⁵.

⁴⁹⁴ Gürzumar, **a.g.e.**, s. 314; Esmer, **a.g.e.**, s. 569; Sargın, **Taşınmaz Edinimi**, s. 148; *Konuya ilişkin olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun E.1994/2-625, K.1994/905, T. 28.12.1994 kararında, “(...) Davacılar Menka Mahmudova Bulgar uyrukludur. Tahdidi mutazammın kanun hükümleri yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartı ile yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler. “Tapu Kanunu md.35” Kanun karşılıklılık esasının ne şekilde belirleneceğini açıklamamıştır. Türk yabancılar hukukunun genel ilkelerinden olan karşılıklı işlem (mütekabiliyeti) esası en az iki devlet arasında uygulanan ve her birinin ülkelerinden diğerinin vatandaşına aynı mahiyetteki hakları karşılıklı tanımalarını ifade eder. Bu ilke anlaşma ile tanıma yanında, iç mevzuat bakımından bir engel koymama biçiminde yazılı hukukta yer alabilir. Ancak en önemli nokta 28.5.1927 günlü 1062 sayılı Kanunda ifade edildiği üzere idari karar veya istisnai kanunlarla Türk uyruklular bakımından mülkiyet haklarının kısmen veya tamamen sınırlandırılması sınırlandırılmadığının daha açık bir ifade ile fiili durumun belirlenmesidir. Yabancı ülke mevzuatında bir engel olmamakla beraber Türk vatandaşlarının o ülkede taşınmaz mal edinmeleri şu veya bu biçimde fiilen engelleniyorsa, Tapu Kanununun 35 nci maddesinde açıklanan edinme engelinin bulunmadığını söylemek mümkün değildir. Öte yandan taşınmaz malın bulunduğu yer bakımından da durumun araştırılması gerekir...Şu halde...1985 tarihinde Bulgaristan’ın fiilen ve hukuken Türk vatandaşlarına taşınmaz mal edinme hakkı tanıyıp tanımadığı Dışişleri Bakanlığı’ndan sorulmalı sonucuna göre hüküm kurulmalıdır...” hükmü verilmiştir. İlgili kararın tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.*

⁴⁹⁵ (Çevrimiçi), www.milliemlak.gov.tr/.../fc6ae5-0cfc-4bc0-8d6a-93b02ddcd615, 22 Aralık 2015.

f. Yunanistan Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması

1062 sayılı Kanuna dayalı olarak çıkarılan 2.11.1964 tarih ve 6/3801 sayılı Kararname⁴⁹⁶ ile Yunan vatandaşlarının Türkiye’de bulunan taşınmaz malları üzerindeki tasarruflarının durdurulduğu⁴⁹⁷, bu kişilerin taşınmaz mallarının semerelerinin bloke edileceği öngörülmüştür⁴⁹⁸. Ancak bu uygulamanın Türk asıllı Yunan vatandaşlarına uygulanamayacağı ayrıca belirtilmiştir⁴⁹⁹. Bakanlar Kurulu’nun 1988 yılında yayımlanan 88/12752 sayılı Kararnamesi⁵⁰⁰ ile Yunan vatandaşlarına yönelik bu karşı işlem tedbirinin uygulanmasına son verilmiştir⁵⁰¹.

⁴⁹⁶ İşbu Kararname Resmi Gazete’de yayımlanmamıştır.

⁴⁹⁷ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 1990/2-648 E., 1991/65 K. sayılı ve 13.2.1991 tarihli kararında; “(...) Gerek 1062 sayılı Mukabele-î Bilmisil Yasası, gerekse bu yasaya göre çıkarılan 2.11.1964 gün ve 6/3801 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi Devletin uluslararası ilişkilerde mütekabiliyet esasına göre yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’deki malları üzerinde temlik tasarruflarının durdurulmasını amaçlamakta olup azınlık görüşünde belirtildiği gibi yabancı uyrukluların mülkiyet hakkını ortadan kaldıran veya mülkiyet hakkının kullanılması ile ilgili olarak yapabilecekleri bir takım borçlandırıcı işlemleri tamamen geçersiz ve hükümsüz kılan bir düzenleme değildir. Gerek Yasada, gerekse 1964 tarihli Kararnamede sadece Yunan Uyruklu kişilerin Türkiye’de bulunan malları üzerindeki mülkiyet ve mülkiyetin gayri aynî haklara ilişkin olarak (Temlik tasarruflar durdurulmuştur) denilmiştir. Bu sözlerden sadece mülkiyeti geçiren işlemlerin geçici bir süre durdurulduğu anlaşılmaktadır. Çünkü (Temlik tasarruf) sözü hukukta kazandırıcı işlem, başka bir ifadeyle, mülkiyet geçiren işlem, yani taşınmazlarda tescil ve taşınırlarda teslim işlemini ifade eder. (Durdurma) sözü de Türkçede şimdilik ve geçici bir süre için önlem alma manâsında kullanılır. Demek ki Yasanın ve Kararnamenin amacı temlik tasarruflar dışındaki hukuksal işlemleri temelden geçersiz kılmak değildir. Öyleyse gerek satış vaadi gibi hayatta iken hüküm ifade eden borçlandırıcı işlemler gerekse mirasçı nasbı ve muayyen mal vasiyeti gibi tasarruflar birer borç doğurucu işlem olarak geçerlidirler ve hukukî sonuçlarını meydana getirirler. Ancak 1964 tarihli Bakanlar Kurulu Kararnamesi gereğince borç doğuran bu hukuksal işlemlerin ifası ve yerine getirilmesi, yani taşınmazların satışı vaad edilen yahut mirasçı nasb edilen, vasiyet edilen adına tapuya tescilli talep edilemez ve Kararname yürürlükte bulunduğu süre içinde adlî ve idarî makamlar bu işlemleri yapamazlar...” şeklinde hüküm tesis edilmiştir. Karar metni için bkz. (Çevrimiçi)

<http://www.legalbank.net/giris.aspx?id=149566&ara=&t2=>, 25 Aralık 2015; Karara göre, 1062 sayılı Kanunun ve 1964 tarihli Kararnamenin amacı, mülkiyeti intikâl ettiren hukuksal işlemleri temelden geçersiz kılmak değildir. Taşınmaz satış vaadi, borçlandırıcı bir işlem olarak geçerlidir. Ancak 1964 tarihli Kararname gereğince, borç doğurucu bu işlemin yerine getirilmesi Kararname yürürlükte olduğu sürece mümkün değildir, bu yönde bkz. Turhan, **a.g.e.**, s. 2041 vd.

⁴⁹⁸ Yunan uyruklu kişilerin hissedar bulundukları taşınmazların hissedarları ittifakı ile dahi olsa devredilemeyeceği, ayırmanın yapılamayacağı, ortaklığın giderilmesinin ancak mahkeme kararı ile yapılabileceği, bedelden ayrılacak paranın bloke edilmesi kararlaştırmıştır. Bu hususta bkz. Aysel Çelikel, Ergin Nomer, **Devletler Hususî Hukuku, Çözümlemiş Örnek Olaylar**, 11. bs, Ankara, Beta, 2013, s. 108.

⁴⁹⁹ Kararname metninin yer aldığı T.K.G.M.’nin 16.11.1964 tarihli ve 1368 sayılı Genelgesi için bkz. (Çevrimiçi)http://web.tkgm.gov.tr/files/ekitapgenelgeleri13102010/genelge_says_1386.pdf, 26 Aralık 2015.

4. 22.11.1984 Tarihli ve 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu

1984 yılında kabul edilen 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu⁵⁰²,” sulama alanları ile Bakanlar Kurulu’nun gerekli gördüğü alanlarda, toprağın verimli şekilde işletilmesi, tarım üretiminin sürekli olarak artırılması amacıyla düzenlemeler getirilmektedir. Bu Kanunun “toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetlerine”ne ilişkin 6. maddesi;

“Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakati aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir. Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir...” hükmünü öngörmektedir⁵⁰³.

⁵⁰⁰ RG. 24.3.1988-19764; Kararnamede, “(...) Yürürlükten kaldırılmış bulunan 2.11.1964 tarihli ve 6/3801 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi zamanında, ölüme bağlı tasarruf yoluyla lehlerine hak tesisi amaçlanan kişiler veya veraset yoluyla yasal mirasçılar adına tescil edilememiş olan gayrimenkullerin anılan kişiler adına tesciline imkân sağlanması(nın)” kararlaştırıldığı belirtilmiştir.

⁵⁰¹ Yunan uyruklu kişiler hakkında uygulanan karşı işlem tedbirinin gelişimi konusunda Yargıtay 2. Hukuk Dairesi’nin E.2002/5596, K.2002/6516, T.14.5.2002 kararı önemlidir. Zira, “(...) 31.7.1990 tarihinde yürürlüğe giren 1892/90 sayılı (modernizasyon, kalkınma ve diğer hükümlere dair) kanun, Yunanistan ve Avrupa Topluluğu ülkelerinin vatandaşları ile Rum asıllı diğer ülke vatandaşlarına sınırlamasız taşınmaz edinme ve tasarruf imkânı getirmiş ise de bu yasa Rum soyundan olmayan Türk vatandaşlarına herhangi bir imkân sağlamamıştır...Türk Hükümeti 1062 sayılı kanuna dayanarak 2.11.1964 tarih 6/3801 sayılı kararla, Yunanistan vatandaşları için karşılıklılık esasına göre sınırlandırmalar getirmiş, temlik yasakları koymuş, bilahare 3.2.1988 tarih 88/12592 sayılı kararla yasaklama getiren kararnameyi kaldırmış ve 23.3.1988 tarih 88/12752 sayılı kararla da temlik yasağı dönemindeki taşınmazların Yunan vatandaşı kişiler adına tesciline imkân tanımış olması ile Bakanlar Kurulunun 1.9.1997 tarihli 97/9901 sayılı kararı ile Yunanistan uygulamasına paralel olarak oluşturulan komisyonunun 25.12.1998 tarihli ilke kararı da Tapu Kanunun 35. maddesi hükümlerini ortadan kaldıracak nitelikte değildir...” tespitiinde bulunularak, dava tarihindeki uygulama açıklanmıştır. İlgili kararın tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 26 Aralık 2015.

⁵⁰² Bkz. yuk. dn. 22.

Bu maddeye göre, kanun koyucunun amacına uygun olarak, arazilerin toplulaştırılması mümkündür. Arazi toplulaştırılması, tarımsal üretimi artırmak amacıyla parçalı arazilerin modern tarım işletmecilik esaslarına göre ve sulama hizmetlerine uygun bir şekilde birleştirilerek yeniden düzenlenmesi işlemidir⁵⁰⁴. Bu düzenleme işleminin kontrollü şekilde sonuçlandırılabilmesi için 3083 sayılı Kanun ile birtakım sınırlamalar getirilmiştir. Öyle ki; Kanunun “tasarrufların durdurulmasına”na ilişkin 13. maddesinde;

“Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete’de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılincaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığı⁵⁰⁵’nın onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir.

Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün

⁵⁰³ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun E.2004/1-5, K.2004/15, T.21.1.2004 kararında; “(...) toplulaştırmanın uygulanacağı yerler teknik, ekonomik, sosyal ve hukukî faydalar gözüünde bulundurulurarak, Tarım Reformu Bölge Müdürlüğünün teklifi ve Genel Müdürlüğün onayı ile belirlenir. Toplulaştırma yapılmasına karar verilen yerler, sınırları belirtilmek suretiyle Bölge Müdürlüğünce alışılmış usuller ile ilan edilir. Ayrıca, bu yerler mahallin en büyük mülki amirine de bildirilir. Hazırlanan toplulaştırma projeleri Bölge Müdürlüğünün teklifi ve Genel Müdürlüğün onayı ile kesinleşir. Hal böyle olunca değinilen yönler karşısında isteğin idari nitelikteki toplulaştırma işlemine yönelik bulunduğu açıktır...” hükmü verilmiştir. İlgili kararın tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 24 Aralık 2015.

⁵⁰⁴ (Çevrimiçi) http://www.tarimtv.gov.tr/VD287_arazi-toplulastirilmasi.html, 22 Aralık 2015.

⁵⁰⁵ Bakanlığın adı, “Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı” olarak değişmiştir.

içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dâhilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi sadece T.C. Ziraat Bankası Türkiye Zirai Donatım Kurumu ve Tarım Kredi Kooperatiflerine ipotek edilebilir. (Değişik 3.fıkra: 6171 - 23.2.2011 / m.3) Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi Tarım Kredi Kooperatifleri ve bankalara ipotek edilebilir.

...

Birinci fıkra da belirtilen süreler içinde mahkemeler veya icra iflas daireleri tarafından bu arazi hakkında devir ve temlik gerektiren bir karar verilemez. Miras yoluyla intikaller, bu hükmün kapsamı dışındadır. Ayrıca mahkemeler satış suretiyle miras ortaklığının giderilmesine karar veremezler.” denilmiştir⁵⁰⁶.

Buna göre, arazi düzenleme işlemlerine konu uygulama alanlarının Bakanlar Kurulu kararı ile devir ve temlik edilmelerinin beş yıl süre ile yasaklanması

⁵⁰⁶ Kanunun Anayasanın 35. maddesine aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle iptali istemiyle Anayasa Mahkemesi tarafından yapılan Anayasaya uygunluk denetimi neticesinde, “(...) Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu genel nitelikli bir tarım ve toprak reformunu kapsamayıp, sulama alanı olarak belirlenecek yerlerle uygulanacak arazi düzenlemelerini içeren bir Yasadır. Bu Yasa ile sulama alanı olarak belirlenecek yerlerde tarımın daha çağdaş ve bilimsel biçimde gelişmesi ve buna bağlı olarak daha fazla ürün alınabilmesi ve hızla artan nüfusun beslenme gereksinimlerinin karşılanması amaçlanmıştır. Yasa’da, topraksız ya da az topraklı köylülere kamuya ait veya kamulaştırılmış toprakların dağıtılması, tarım topraklarının sahipleri arasında paylaştırılması, toprak rantlarının ayarlanması, tarım işletmeleri kurulması, tarımsal vergilendirme, tarımsal eğitim ve çalışanların çalışma koşullarının düzenlenmesi, onlara kredi sağlanması, ürünlerin pazarlanması için gerekli sistemlerin oluşturulması ve çiftçilerin araç ve gereç edinmeleri ile toprağın sulama işlerinin yapılması, toprak ve tarım reformunun kapsamına alınmıştır... ‘Toprak Mülkiyeti’ başlıklı Anayasanın 44. maddesinde; “Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz. Bu amaçla dağıtılan topraklar bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilmez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde, dağıtılan toprağın Devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenir, denilmektedir. 3083 sayılı Yasa’nın düzenlenmesinde Anayasanın bu kuralının göz önünde bulundurulduğu anlaşılmaktadır....” sonucuna varılmıştır. İlgili kararın tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/10/20121013-9.htm>, 22 Aralık 2015.

mümkündür. Gerek duyulan hâllerde kısıtlama süresinin beş yıla kadar uzatılması ilgili Bakanlığın onayına tâbidir. Ancak, maddede sayılan şartlara göre kamulaştırılacak veya üzerindeki tasarruf hakları kısıtlanacak taşınmaz maliklerinin vatandaşlığı konusunda ayırım yapılmamıştır. Bu nedenle, maddede öngörülen sınırlamaların yabancı uyruklu gerçek kişiler için de geçerli olduğunu söylemek gerekir.

5. 3.7.2005 Tarihli ve 5403 Sayılı Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanunu

2005 yılında kabul edilen 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu⁵⁰⁷ ile toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engellemek amacıyla planlı arazi kullanımı konusunda düzenlemeler getirilmiştir. Bu Kanunun “tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi”ne ilişkin 8. maddesine göre;

“Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır ... Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz.”

Bu maddeye göre, tarım arazisi olarak sınıflandırılan arazilerin küçük parsellere bölünmesinin önüne geçmek amacıyla devir ve temlik edilmesi yasaktır. Aynı maddenin devamında, asgari tarımsal arazi büyüklüğünün Bakanlık⁵⁰⁸ tarafından belirleneceği bildirilmiştir. Ancak maddede, arazileri üzerindeki tasarruf hakkı kısıtlanan maliklerin vatandaşlığı konusunda ayırım yapılmadığından, bu yasağın

⁵⁰⁷ Bkz. yuk. dn. 23.

⁵⁰⁸ İlgili bakanlık Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’dır.

yabancı uyruklu gerçek kişiler için de geçerli olduğunun kabulü gerekir⁵⁰⁹. Buna göre, yabancı uyruklu gerçek kişiler Bakanlık tarafından belirlenecek arazi büyüklüklerinin bölünmesine neden olacak taşınmazları satın alamayacaktır.

6. 8.2.2007 Tarihli ve 5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu

5580 sayılı Kanun⁵¹⁰, özel öğretim kurumlarının açılması ile bu kurumlardaki eğitim ve öğretime ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir (m.1). Yabancı uyruklu gerçek kişiler tarafından açılan özel öğretim kurumlarını da kapsayan bu Kanunun 5/5. maddesi ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazın elden çıkarılmasında özel sınırlamalar getirilmiştir⁵¹¹. Anılan maddeye göre:

“...Yabancı okulların taşınmaz malları, kurucularının veya yetkililerinin önerisi ile Bakanlığa ya da kuruluş amaçları eğitim vermek olan 4721 sayılı Türk Medeni Kanununa göre kurulan vakıflara Bakanlar Kurulunun izni ile devredilebilir...”

Evvvela, yabancı uyruklu gerçek kişilerinin özel öğretim kurumu açabileceğini belirtmek gerekir. Bu durumda, yabancı uyruklu gerçek kişiler tarafından açılacak özel öğretim kurumlarına tahsis edilen taşınmaz malların, Millî Eğitim Bakanlığı veya eğitim verme amacıyla kurulan vakıflar dışındaki kişilere devredilmesi mümkün değildir.

Bu bölüme kadar yapılan açıklamalardan anlaşılacağı üzere, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz satın almaları muhtelif sınırlamalara tâbidir. Genel durum bu şekilde olmakla birlikte, yabancıların taşınmaz satın almalarına kolaylıklar getiren

⁵⁰⁹ Güven, **a.g.e.**, s. 269.

⁵¹⁰ Bkz. yuk. dn. 24.

⁵¹¹ Güven, **a.g.e.**, s. 269.

kanun düzenlemeleri de mevcut olup, aşğıdaki bu konuda getirilmiş düzenlemeler üzerinde durulacaktır.

C. SATIN ALMA YOLU İLE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNMEDE YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERE TANINAN KOLAYLIKLAR

1. Genel Olarak

Yukarıda belirtildiğı gibi yabancı uyruklu gerçek kişilerin ölkemiz sınırları içinde taşınmaz satın almaları birçok yönden sınırlandırılmış ise de, bu konuda kolaylıklar getiren kanun düzenlemeleri de mevcuttur. Nihayet bu bölümde, satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinmede kolaylık getiren düzenlemeler -çalışma konumuzun kapsamından ötürü- 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 5901 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun ilgili hükümleri ile sınırlı olacak şekilde ele alınacaktır.

2. 12.3.1982 Tarihli ve 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu

Turizm sektörünü geliştirerek, yatırımcıları turizm sektörüne çekecek tedbirlerin alınması amaçlarıyla çıkarılan Turizm Teşvik Kanunu⁵¹², taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımı hâllerine özel birtakım düzenlemeler getirmektedir. Kanunun 8/E. maddesinde; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabında, Tapu Kanununda yer alan yabancı uyruklularla ilgili sınırlamalardan Bakanlar Kurulu kararı ile istisna getirilebileceğı belirtilmiştir⁵¹³. Ancak bu maddeden yararlanabilmek için öncelikle ilgili yabancı uyruklu gerçek

⁵¹² Bkz. yuk. dn. 25.

⁵¹³ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 266.

kişinin, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "turizm yatırım belgesi" veya "turizm işletmesi belgesi"ni alması gerekmektedir (m.5/a)

Kanunun kapsamına giren bölgeler Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisine göre belirlenecek olan; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleridir. Bu bölgelerde bulunan taşınmazların yatırımcılara tahsis edilmelerinin kolaylaştırılması için Kanunun 8/A ve 8/B maddelerinde özel şartlara yer verilmiştir:

"...3) Diğer gerçek ve tüzelkişiler ile vakıflara ait olup, turizm işletmesi belgesine sahip olmayanlar, Bakanlıkça kamulaştırılarak, Hazine adına tapuya tescil ve tescil tarihinden başlayarak en geç 1 ay içinde Bakanlığa tahsis edilir. Uyuşmazlıkların çözülmemiş olması, arazinin turizm amaçlı kullanıma tahsisine engel sayılmaz.

B. (A) fıkrasına göre tahsis edilen taşınmaz mallar yatırımcıya intikal ettirilinceye kadar, Hazinece Bakanlıktan bir ödeme talep edilmez..."

Buna göre, Kanunun kapsamına giren bölgelerde bulunan ancak kamu kuruluşları ve diğer gerçek ve tüzel kişiler ile vakıflara ait olan taşınmazlar kamulaştırılarak Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tahsis edilebilecektir.

Yabancı uyruklu turizm yatırımcılarını da kapsayan bu düzenlemelere, taşınmazları kamulaştırılan kişiler yönünden bakıldığında; düzenlemelerin mülkiyet hakkını kısıtlayan bir yönünün olduğu da görülecektir⁵¹⁴. Nitekim ortada, malın aslı sahibi olan kişinin iradesine bakılmaksızın gerçekleşen bir alım hareketi söz konusudur⁵¹⁵. Ancak böyle bir düzenlemeye rağmen yukarıda yazılı maddenin önceki hâlinde, kamulaştırma kararına karşı sadece kamulaştırma bedeli ile ilgili olarak dava ve takip yoluna gidilebileceği düzenlenmişti. Maddenin ilgili cümlesi,

⁵¹⁴ Çelikel, Öztekin-Gelgel, **a.g.e.**, s. 267.

⁵¹⁵ Aynı yönde bkz. (Çevrimiçi) http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/conf5/MSCelik_kamulastirma_idari.pdf, 22 Aralık 2015.

Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildiğinden⁵¹⁶ 2634 sayılı Kanuna dayanan kamulaştırma kararlarına karşı dava ve takip yolunun artık daha etkin olduğunu söylemek mümkündür.

3. 29.5.2009 Tarihli ve 5901 Sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu

Türk vatandaşlığının kaybı, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu⁵¹⁷, un 23. maddesine göre; yetkili makam kararı veya kişinin seçme hakkını kullanması ile gerçekleşmektedir. Yetkili makam kararı ile Türk vatandaşlığının kaybedildiği hâller, vatandaşlığın iptal edilmesi ve vatandaşlığın kaybettirilmesine karar verilmesidir⁵¹⁸ (m.24). Bu hâllerin dışında, kişinin kendi tercihiyle bağlı olarak Türk vatandaşlığından çıkma izni alarak vatandaşlığını kaybetmesi de mümkündür. Buna göre, bulundukları veya çalıştıkları ülkelerde daha iyi yaşam koşullarına kavuşmak, ekonomik, sosyal ve siyasal haklardan faydalanmak amacıyla⁵¹⁹ Türk vatandaşlığından çıkma izni isteyen kişilere, 5901 sayılı Kanunun 25. maddesinde yazılı şartların yerine getirilmesine bağlı olarak İçişleri Bakanlığı tarafından çıkma izni veya çıkış belgesi verilecektir⁵²⁰. Bu şekilde, çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığı kaybederek yabancı olan kişilerin hukukî durumları, yetkili makam kararı ile vatandaşlığını kaybederek yabancı olan kişilerden farklıdır. Bu farklılık, satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti ediniminde de kendini göstermektedir.

⁵¹⁶ Anayasa Mahkemesi'nin 9.5.2014 tarih ve 28995 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 29.1.2014 tarih, 2013/108 E., 2014/15 K. sayılı iptal kararının metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/549f5e08-f42e-4ede-8f9d-dcce5b401613?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, 25 Aralık 2015.

⁵¹⁷ Bkz. yuk. dn. 26.

⁵¹⁸ 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 35. maddesinde, yetkili makam kararı ile Türk vatandaşlığının sona erdiği hâllerden biri olarak “vatandaşlıktan çıkarma” kurumu düzenlenmekte idi. 5901 sayılı Kanunda ise vatandaşlıktan çıkarma kurumuna yer verilmemiştir.

⁵¹⁹ (Çevrimiçi) <http://www.mfa.gov.tr/mavi-kart-eski-pembe-kart-uygulamasi-.tr.mfa>, 25 Aralık 2015.

⁵²⁰ Bahadır B. Erdem, **Türk Vatandaşlık Hukuku**, 3. bs., İstanbul, Beta, 2013, s. 226; Konu hakkında detaylı bilgi için bkz. Uğur Tütüncübaşı, “Türk Vatandaşlığından Çıkma ve 6304 Sayılı Kanun Kapsamında Türk Vatandaşlığından Çıkanların Hakları: Yeni “Mavi Kart” Uygulaması”, **D.E.Ü.H.F.D.**, C:XIII, S:2, İzmir, 2011, s. 153-195.

5901 sayılı Kanunun bu şekilde çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilerin haklarına ilişkin 28. maddesi aşağıdaki şekildedir:

“(1) Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoyları⁵²¹, bu maddede belirtilen istisnalar dışında Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler. Millî güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklıdır...”

Bu maddeye göre doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoyları, taşınmaz edinimlerinde, yabancı kişiler için aranan şartlara tâbi olmayarak Türk vatandaşları gibi işlem göreceklidir⁵²². Anılan kişilere, sahip oldukları hakların kullanılmasına ilişkin “belge” verilecektir⁵²³. Bu uygulamaya ilk olarak 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun yürürlükte olduğu dönemde 4112 sayılı Kanun değişikliği ile geçilmiş olup, o dönemdeki renginden dolayı “pembe kart” olarak adlandırılan belge, 2004 yılında gerçekleştirilen 5203 sayılı Kanun değişikliği sonrasında, “mavi kart⁵²⁴” olarak ifade edilmeye başlamıştır⁵²⁵.

Kanun düzenlemelerinde, çıkma izni alan kişinin hangi devletin vatandaşlığını kazanması gerektiği hakkında bir tespitte bulunulmamış ise de, 403 sayılı Kanun döneminde T.K.G.M. tarafından yayımlanan bir Genelgede⁵²⁶, bazı ülkelerin⁵²⁷

⁵²¹ Kanunun bu maddesinin 4. fıkrasında; Bakanlar Kurulu’nun gerekli görmesi halinde üçüncü dereceden itibaren hangi dereceye kadar olan altsoyların bu maddede tanınan haklardan faydalanabileceğini belirleyebileceği belirtilmiştir.

⁵²² Bu kuralın istisnası ise, millî güvenlik ve kamu düzeninin gerektirdiği haller olarak belirtilmiştir. Konuya ilişkin olarak T.K.G.M. tarafından yayınlanan “5203 Sayılı Kanunla Tanınan Hakların Kullanılmasına İlişkin” 2004/22-1593 Sayılı Genelge’ye göre, mavi kart sahipleri Tapu Kanununda ve diğer kanunlarda yabancılar için getirilen sınırlamalara tâbi olmayacaklardır. Ayrıca bkz. Güven, **a.g.e.**, s. 79.

⁵²³ Erdem, **a.g.e.**, s. 226.

⁵²⁴ “Mavi kart” (eski ismiyle pembe kart), verildikleri kişilerin sahip oldukları hakları kullanmalarında kolaylık sağlayan resmi bir belgedir. Bu belgenin temini hakkında detaylı bilgi için bkz. yuk. dn. 523.

⁵²⁵ Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 232.

vatandaşlığını kazanan kişilerin Türk vatandaşı gibi işlem görmeyeceği belirtilmiştir. Genelgeye göre, Türk vatandaşlığını doğumla kazanmış olup da sonradan izin almak suretiyle –anılan Genelgede sayılan devletler hariç olmak üzere- yabancı bir devletin vatandaşlığına geçen kişiler ile vatandaşlıktan çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocuklarının taşınmaz satın almaya ilişkin talepleri, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümler uygulanmaksızın aynen Türk vatandaşları gibi merkeze sorulmadan tapu sicil müdürlüklerinde sonuçlandırılmalıdır. Ancak, Kanunda yer almayan bir şartın Genelge ile getirilmiş olması öğretide eleştirilmiştir⁵²⁸. Kanaatimizce de, doğumla kazandığı Türk vatandaşlığından izin alarak ayrılanların, taşınmaz ediniminde Türk vatandaşı gibi işlem görmesi bakımından hangi devletin vatandaşlığını kazandığı hususunun önem taşımaması gerekmektedir⁵²⁹.

6302 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra T.K.G.M. tarafından bölge müdürlüklerine gönderilen bir Talimat⁵³⁰ ile 5901 sayılı Kanunun 28. maddesi gereğince Bakanlar Kurulu Kararı ile Türk vatandaşlığından çıkarak kendilerine “5203 sayılı Kanunla Tanınan Hakların Kullanılmasına İlişkin Belge” (mavi-pembe kart) verilenlerin Türkiye’de taşınmaz edinmeye ilişkin taleplerinin 12.5.2012 tarihinden önce olduğu gibi karşılanmaya devam edeceği belirtilmiştir.

⁵²⁶ Söz konusu Genelgeye göre, Türk vatandaşlığını doğumla kazandıktan sonra izin almak suretiyle, Asya ve Afrika’daki tüm devletler ile Avrupa’daki Polonya, Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Macaristan, Arnavutluk, Çek Cumhuriyeti, Slovakya ve Yugoslavya’nın dağılmasıyla ortaya çıkan Bosna-Hersek, Hırvatistan, Slovenya, Makedonya, Yugoslavya Federal Cumhuriyeti (Sırbistan) vatandaşlığına geçenlerin Kanunda belirtilen haklardan –kanunî miras hariç- yararlanamayacakları belirtilmiştir. Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 235 vd.

⁵²⁷ İlgili Genelgede, Türk vatandaşlığını doğumla kazanmış olup da, sonradan izin almak suretiyle, Asya ve Afrika’daki tüm devletler ile Avrupa’daki Polonya, Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Macaristan, Arnavutluk, Çek Cumhuriyeti, Slovakya ve Yugoslavya’nın dağılmasıyla ortaya çıkan Bosna-Hersek, Hırvatistan, Slovenya, Makedonya, Yugoslavya Federal Cumhuriyeti (Sırbistan) vatandaşlığına geçenler hariç olmak üzere yabancı bir devletin vatandaşlığına geçen kişi ile vatandaşlıktan çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocuklarının taşınmaz mal iktisabı taleplerinin yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümler uygulanmaksızın aynen Türk vatandaşları gibi merkeze sorulmadan tapu sicil müdürlüklerinde sonuçlandırılması istenmiştir. Genelge metni için bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 234.

⁵²⁸ Bu konuda bkz. Ekşi, **Taşınmaz İktisabı**, s. 235.

⁵²⁹ A.y.

⁵³⁰ T.K.G.M. Yabancı İşleri Dairesi Başkanlığının ilgili talimatının tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://web.tkgm.gov.tr/yabanciisler/index.php?page=haberler&Id=5338>, 28 Aralık 2015.

4. 4.4.2013 Tarihli ve 6458 Sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu

2013 yılında yürürlüğe giren 6458 sayılı Kanun⁵³¹ kapsamında düzenlenen ikamet izni türlerinden⁵³² “uzun dönem ikamet izni” kurumu, durumu diğer yabancılar kıyasla daha elverişli olan kişi grubu yaratmıştır. 6458 sayılı Kanun ile hukukumuzda giren uzun dönem ikamet izni; Türkiye’de en az sekiz yıl kesintisiz ikamet izniyle kalmış olan ya da Göç Politikaları Kurulu⁵³³,’nun belirlediği şartlara uyan yabancılar Bakanlığın onayıyla valilikler tarafından verilen ikamet iznidir. Uzun dönem ikamet izninin şartları Kanunun 43. maddesinde düzenlenmiştir. Maddeye göre:

“(1) Uzun dönem ikamet iznine geçişte aşağıdaki şartlar aranır:

a)kesintisiz en az sekiz yıl ikamet izniyle Türkiye’de kalmış olmak

b) son üç yıl içinde sosyal yardım almamış olmak

c) kendisi veya varsa ailesinin geçimini sağlayacak yeterli ve düzenli gelir kaynağına sahip olmak

ç)geçerli sağlık sigortasına sahip olmak

d) kamu düzeni veya kamu güvenliği açısından tehdit oluşturmamak

(2)Göç Politikaları Kurulunun belirlediği şartlara sahip olması nedeniyle uzun dönem ikamet izni verilmesi uygun görülen yabancılar için birinci fıkranın (d) bendi dışındaki şartlar aranmaz.”

⁵³¹ Kanunun yürürlüğü hakkında bkz. yuk. dn. 27.

⁵³² 6458 sayılı Kanun ile düzenlenen ikamet izinleri; aile ikamet izni, öğrenci ikamet izni, uzun dönem ikamet izni, insani ikamet izni, insan ticareti mağduru ikamet iznidir. Çalışma konumuzun sınırlı kapsamı nedeniyle, sayılan ikamet izinlerinden sadece uzun dönem ikamet izni üzerinde duracak olduğumuzdan, konu hakkında detaylı bilgi için bkz. Çiçekli, **Yabancılar**, s. 101-109; Ekşi, **Yabancılar Kanunu**, s. 93 vd; Esra Dardağan Kibar, “An Overview and Discussion of the New Turkish Law on Foreigners and International Protection”, **Perceptions Journal of International Affairs**, Autumn 2013, Volume XVIII, Number 3, (International Protection), pp. 109-128.

⁵³³ 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 105. maddesinde belirtildiği üzere, Göç Politikaları Kurulu, İçişleri Bakanının başkanlığında, Aile ve Sosyal Politikalar, Avrupa Birliği, Çalışma ve Sosyal Güvenlik, Dışişleri, İçişleri, Kültür ve Turizm, Maliye, Millî Eğitim, Sağlık ve Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme bakanlıkları müsteşarları ile Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanı ve Göç İdaresi Genel Müdüründen oluşur.

Bu şartları taşıyarak uzun dönem ikamet iznine sahip olanlar, Kanunun 44. maddesi uyarınca:

‘‘a) Askerlik yapma yükümlülüğü,

b) Seçme ve seçilme,

c) Kamu görevlerine girme,

ç) Muaf olarak araç ithal etme,

ve özel kanunlardaki düzenlemeler hariç, sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı kalmak ve bu hakların kullanımında ilgili mevzuat hükümlerine tabi olmak şartıyla, Türk vatandaşlarına tanınan haklardan yararlanırlar.’’

Uzun dönem ikamet iznine sahip olanların –maddede belirtilen istisnalar dışında- Türk vatandaşlarına tanınan haklardan yararlanabilecek olmaları, uzun dönem ikamet iznine sahip kişileri diğer yabancılara kıyasla özellikli bir statüye kavuşturmuştur. Öğretide savunulan görüşlerde, 6458 sayılı Kanunun 44. maddesindeki imkânların uzun dönem ikamet iznine sahip yabancılara, Türk Vatandaşlık Kanununun (T.V.K) 28. maddesi kapsamında mavi kart sahibi olan yabancılara hukukî durumuna yaklaştırdığı belirtilmiştir⁵³⁴. Aslen Türk vatandaşı iken izin almak suretiyle vatandaşlıktan ayrılarak mavi kart sahibi olanların, satın alma yolu ile taşınmaz ediniminde Türk vatandaşları gibi işlem göreceği hatırlanacak olduğunda, uzun dönem ikamet iznine sahip kişilerin de aynı hukukî statüde kabul edilebileceği düşünülebilir. Diğer taraftan Kanunun aynı maddesinde özel kanunlardaki düzenlemelerin de saklı tutulduğunun belirtilmesi, uzun dönem ikamet iznine sahip yabancılara sahip olacağı hakları sınırlandırıcı niteliktedir⁵³⁵. Ancak, uzun dönem ikamet izni sahibi yabancılara satın alma yolu ile taşınmaz edinme

⁵³⁴ Konuya ilişkin olarak Dardağan-Kıbar, siyasal ve kamusal bir takım haklar dışında uzun dönem ikamet iznine sahip yabancılara diğer yabancılara kıyasla avantajlı bir durumda olduğunu belirtmiştir. Bkz. Dardağan-Kıbar, **a.g.e.**, s. 116; Prof. Dr. Çiçekli de, bu düzenlemeyle T.V.K m. 28 kapsamında aslen Türk vatandaşı iken izin alarak Türk vatandaşlığından ayrılanlara sağlanan haklara paralel bir düzenleme getirildiği görüşündedir. Bkz., Çiçekli, **Yabancılar**, s. 107; Aynı yönde uzun dönem ikamet izni sahiplerinin durumunun adeta mavi kart sahiplerinin durumuyla eşitlendiğini belirten Prof. Dr. Ekşi'nin konuya ilişkin açıklamaları için bkz. Ekşi, **Yabancılar Kanunu**, s. 93.

⁵³⁵ Çiçekli, **Yabancılar**, s. 107.

haklarının kapsamı ile uygulanacak usul ve esaslar açık olarak düzenlenmiş olmadığından, konu belirsizliğini korumaktadır.

5. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlâve Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma

19 Temmuz 1999 tarihinde imzalanan “Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlâve Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma⁵³⁶” ile düzenlenen konular arasında taşınmaz mal satın alımı da bulunmaktadır. Anlaşma’nın 4. maddesine göre;

“K.K.T.C. vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz mal satın alma işlemleri kolaylaştırılacaktır.”

Bakanlar Kurulu’nun konuya ilişkin 20.12.2000 tarihli kararı ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (K.K.T.C.) vatandaşlarının Türkiye’de satın alma yolu ile taşınmaz edinimlerinde Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmaları, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları bildirilmiştir⁵³⁷. 6302 sayılı Kanun değişikliğinden sonra yayımlanan bir talimat ile söz konusu Anlaşma ve Bakanlar Kurulu kararı uyarınca K.K.T.C. vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal satın alırken kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları hatırlatılarak, K.K.T.C. vatandaşlarından gelecek taşınmaz mal satın alma taleplerinin tapu müdürlüklerinden karşılanmaya devam edeceği bildirilmiştir.

⁵³⁶ Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlâve Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşmanın Onaylanmasının Uygun Bulunması Hakkındaki Kanun 11. 11. 1999 tarihli ve 23873 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

⁵³⁷ Bu husus 6302 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra T.K.G.M. bir Talimat ile tarafından bölge müdürlüklerine hatırlatılmış, K.K.T.C. vatandaşlarından gelecek taşınmaz satın alma taleplerinin karşılanmaya devam edilmesi istenmiştir. B.09.1.TKG0160001-350/353/676 sayılı ilgili Talimat hakkında bkz. yuk. dn. 408.

Buna göre K.K.T.C. uyruklu gerçek kişilerin ülkemizden taşınmaz satın alımı diğer yabancı uyruklu gerçek kişilere göre daha kolay olduğunu söylemek mümkündür.

D. TAPU KANUNUNUN 35. MADDESİNE AYKIRI ŞEKİLDE TAŞINMAZ SATIN ALINMASININ YAPTIRIMI

Bu bölüme kadar yapılan açıklamalarda, yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz ediniminde geçerli kanuni sınırlamalar üzerinde durulmuştur. Ancak taşınmaz edinimi sırasında aranan kanuni sınırlamalara uygunluk şartının, edinimden sonra da varlığını sürdürmesi gerekmektedir.

Tapu Kanununun 35. maddesinin son fıkrasında “hükme aykırı olarak edinilen”, “edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen”, “yapısız taşınmaz satın alınmasına karşın projesinin geliştirilmesi için süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen” taşınmazların Maliye Bakanlığınca verilecek ve bir yılı geçemeyecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmesi gerekmektedir. Verilen süre içinde malik tarafından taşınmazın tasfiye edilmemesi hâlinde ise, ilgili taşınmaz Bakanlıkça tasfiye edilerek bedeli, hak sahibine ödenecektir.

IV. UYGULAMADA TAŞINMAZ SATIN ALMA PROSEDÜRÜ

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti ediniminde tâbi oldukları şartlar, yukarıda detaylı olarak açıkladığımız şekildedir. Ancak tüm bu şartlara ek olarak uygulamada, taşınmaz edinmek isteyen yabancı bir gerçek kişiden, ilgili tapu sicil müdürlüğüne yapılan başvuru sırasında bazı belgeler istenmektedir. İşte bu bölümde, tapu sicil müdürlükleri tarafından sunulması istenen belgeler ile tapu sicil müdürlüklerine yapılacak başvuru usulüne değinilecektir.

İlgili bölümde⁵³⁸ üzerinde durulduğu gibi, hukukumuzda taşınmaz mülkiyetinin satış yolu ile devrinin resmi şekilde yapılarak tapu siciline tescil edilmesi gerekmektedir. Bu devir için, tapu sicil müdürlüklerine müracaat edilerek resmi senedin imzalanması şarttır. Bu doğrultuda herhangi bir tapu sicil müdürlüğüne yapılacak başvuru⁵³⁹ sırasında yabancı uyruklu kişilerden, taşınmazın tapu senedi belgesi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bağımsız bölüm bilgisi, uyruğunda bulunulan ülkenin kimlik belgesi veya pasaport (gerektiğinde tercümesi ile birlikte), ilgili belediyeden alınmış taşınmazın emlak beyan değeri belgesi, binalar için (konut, işyeri vb.) zorunlu deprem sigortası poliçesi, iki tane fotoğraf ve yine başvuruda bulunan kişi vekil ise temsile ilişkin vekaletnamenin aslı veya onaylı örneği gibi belgeler istenmektedir⁵⁴⁰. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin tapu işlemlerinde, tabiiyetinde bulundukları ülkelerin yetkili makamları tarafından usulüne uygun olarak verilmiş yabancı ülke kimlik belgeleri veya pasaport belgeleri esas alınmaktadır⁵⁴¹. Buraya kadar yapılan açıklamalardan çıkan sonuç, yabancı uyruklu gerçek kişiler için uygulamada farklı bir usulün izlenmemekte olduğudur.

Tapu sicil müdürlüğüne yapılacak başvuruların mali bir yönü de bulunmaktadır. Uygulamada başvuranlardan, yöresel olarak belirlenen döner sermaye ücreti ile taşınmazın askerî ve özel güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığının tapu sicil müdürlüğü tarafından yetkili komutanlığa sorulması aşamasında kadastro müdürlüğüne hazırlanan harita için döner sermaye ücreti alınmaktadır. Ayrıca, ilgili belediyeden alınan emlak beyan değerinden az olmamak üzere satış bedeli üzerinden hem alıcı hem satıcı tarafından tapu harcı ödenmektedir.

⁵³⁸ Bkz. yuk. s. 20.

⁵³⁹ Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisinin, tapu müdürlüğüne ön başvuru yapması gerekir. Ön başvuru koşullarında eksiklik olması ve tamamlanabilecek durumda olması halinde ön başvuru dosyası bekletilmektedir.

⁵⁴⁰ Bu çalışmanın tamamlandığı tarihte T.K.G.M.'ye ait internet sitesi üzerinden, taşınmaz edinmek isteyen yabancı kişiler için yayımlanan rehber esas alınmıştır. Bkz. yuk. dn. 91. Ancak, uygulamada meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle taşınmaz edinmek isteyen yabancı bir gerçek kişinin tapu sicil müdürlüğüne müracaat etmeden önce, temini gerekli belgeler ve başvuru usulü konusunda güncel bilgi için T.K.G.M.'ye ait internet sitesi üzerinden veya T.K.G.M.'ye ait iletişim bilgilerinden Kurum'a ulaşılmak sureti ile, prosedür konusunda teyit alınması yerinde olacaktır.

⁵⁴¹ Bu husus T.K.G.M.'nin 'Yabancılarla İlişkin Tapu İşlemlerinde Kimlik Tespiti' konulu, 16.9.2013 tarihli ve 75439090.356-01/04/1089 sayılı genelgesinde belirtilmiştir. İlgili genelgenin tam metni için bkz. (Çevrimiçi) http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2013-13sayili_genelge_0.pdf, 22 Aralık 2015.

Buraya kadar yapılan açıklamalarda, taşınmaz edinimi için tapu sicil müdürlüğüne yapılacak başvurularda sunulması gereken belgeler ile başvuru usulünden söz edilmiştir. Uygulamadaki duruma ilişkin bu açıklamalarımıza son vermeden önce, taşınmaz edinme başvurusunun herhangi bir nedenle reddi hâlinde, işlem yapılan tapu müdürlüğünün bağlı olduğu bölge müdürlüğüne itiraz başvurusu yapılmasının mümkün olduğunu da belirtmek isteriz⁵⁴².



⁵⁴² Detaylı bilgi için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/yabanci-isler-dairesi-baskanligi>, 22 Aralık 2015.

SONUÇ

Hukukumuzda mülkiyet hakkı, Anayasanın 35. maddesi ile vatandaş-yabancı ayrımı yapılmaksızın “herkes için” güvence altına alınmıştır. Ancak bu hakkın belli şartlar altında sınırlandırılması da hukuka uygun görülmektedir. Nitekim Anayasanın “yabancıların durumu”na ilişkin 16. maddesinde, yabancıların söz konusu olduğu hâllerde temel hak ve hürriyetlerin milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği öngörülmüştür. Bu kapsamda yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti edinme hakkı da çeşitli kanuni sınırlamalara tâbi tutulmuştur.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti edinimi konusunda en kapsamlı düzenleme, 22.12.1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanununda yer almaktadır. Ancak Kanunun konuyu düzenleyen maddeleri bugüne kadar birçok kez değişmiş, bu kapsamda son değişiklik 3.5.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı “Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile gerçekleşmiştir.

Bu çalışmada ana hatlarıyla “yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinimini” ortaya koymaya çalışılmış ise de, gözden kaçırılmaması gereken nokta, mevcut düzenlemelerin satın alma yolu dışında da taşınmaz edinimine imkân verdiğidir. Bunun da ötesinde sadece yabancı uyruklu gerçek kişiler değil, yabancı ülkenin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin de taşınmaz edinimi mümkündür. 6302 sayılı Kanun değişikliği ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi ile sınırlı aynî hak iktisapları bakımından uygulanmakta olan sistemde önemli değişiklikler yapılmıştır. Ancak bu çalışmada, yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinimi konusu incelendiğinden, mülkiyetin satın alma dışında diğer yollarla edinimi ve sınırlı aynî hak iktisapları ile yabancı tüzel kişilerin hukukî durumları hakkında açıklamalarda bulunulmamıştır.

Bu sınırlı kapsam içinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinmelerini incelemeye çalışırken, öncelikle yabancı

uyruklu gerçek kişi ve taşınmaz mülkiyetinin satın alma yolu ile edinimi konuları açıklanmıştır. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinme hakkının gelişimi, tarihsel süreçte ele alınarak Tapu Kanununun kabulünden 6302 sayılı Kanun değişikliğinin yapıldığı tarihe kadar olan dönemde Kanunun ilgili maddelerini değiştiren kanun değişiklikleri üzerinde durulmuştur. Çalışmamızın son bölümünde ise, 6302 sayılı Kanun değişikliği ile bugün geçerli olan sistem hakkında değerlendirmeler yapılmıştır.

Bu açıklama ve değerlendirmelerden çıkan en belirgin sonuç, 3.5.2012 tarihli 6302 sayılı Kanunun Tapu Kanununun 35. maddesini son derece kapsamlı şekilde değiştirmiş olduğudur. Kuşkusuz bu değişikliklerden en önemlisi karşılıklılık şartının kaldırılmasıdır. Karşılıklılık şartının kaldırılmasının uygulamada önemli etkileri olmuştur. 6302 sayılı Kanun değişikliğinden sonraki dönemde yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde satın aldığı taşınmaz miktarında tespit edilen artışlar, düzenlemenin taşınmaz yatırımlarını arttıran bir etkisi olduğunu da ortaya koymaktadır.

Taşınmaz satışlarında görülen bu artışlar karşısında, karşılıklılık şartının kaldırılmasının Anayasaya uygun olup olmadığı konusundaki tartışmalar hâlen devam etmektedir. Bu konuda öğretide de muhtelif görüşler savunulmaktadır. Bu konuya ilişkin kanaatimiz, vatandaş-yabancı ayrımı yapılmaksızın herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğunu öngören Anayasanın 35. madde hükmü karşısında, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz mülkiyeti ediniminde karşılıklılık şartının aranmamasının Anayasaya aykırılık teşkil etmediği yönündedir. Ancak Tapu Kanununun taşınmaz edinmede karşılıklılığı şart olarak aramayan 35. madde düzenlemesinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinebilmeleri için Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelere birinin vatandaşı olmaları gerektiği belirtilmiştir. Bu durumda Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin Anayasaya uygun olduğunun kabul edilebilmesi için, Anayasanın 16. maddesi kapsamında değerlendirme yapılması gerekecektir.

Anayasanın anılan maddesine göre yabancıların temel hak ve hürriyetleri ancak milletlerarası hukuka uygun olarak ve kanunla sınırlanabilecektir. Öte yandan yürütmenin icra organı olarak kabul edilen Bakanlar Kurulu'na düzenleme yetkisi veren bir kuralın Anayasanın 7. maddesine uygun olabilmesi için o kuralın temel ilkeleri koyarak, çerçeveyi çizmesi gerekmektedir. Bu kapsamda 6302 sayılı Kanun düzenlemesine bakıldığında, Bakanlar Kurulu'na tanınan düzenleme yetkisinin kapsamı ve sınırları konusunda herhangi bir belirlemenin yapılmadığı, bu yetkinin sadece uluslararası ikili ilişkiler yönünden ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerde kullanılacağına belirtildiği görülmektedir. Ancak kişi ve kurumlara göre farklı şekilde yorumlanmaya müsait olan “uluslararası ikili ilişkiler” ve “ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâller” kavramlarının yabancı kişilerin taşınmaz edinimi konusunda hangi anlamları taşıdığı hususunun kanunda belirlenmemiş olması, Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin sınırlarının tespitinde güçlük yaratmaktadır. Bu nedenle, madde metninde yer verilen “uluslararası ikili ilişkiler yönünden gerekli olan hâller” ile “ülke menfaatlerinin gerektirdiği durumlar” ifadelerinin Anayasanın aradığı belirliliği sağlamak noktasında yeterli olmadığı düşüncesindeyiz. Öte yandan, kavram olarak madde metninde geçen bu ifadelerin tanımlarının yapılmamış olmasının kanun yapma tekniği ile de bağdaşmadığı kanaatindeyiz.

Bakanlar Kurulu'nun Tapu Kanununun 35. maddesi ile kendisine tanınan yetkiyi hangi sınırlar dâhilinde kullanabileceği konusundaki belirsizliğin sürdüğü bu ortamda, Bakanlar Kurulu tarafından ülkemizde vatandaşlarına taşınmaz edinme izni verilecek devletleri belirleyen içerikte bir karar alınmıştır. Ancak Bakanlar Kurulu'nun söz konusu kararı ile bu kararın eki niteliğindeki; vatandaşlarının taşınmaz edinimine izin verilen ülkeler listesi “gizli” olarak tasnif edilmiştir. Resmi Gazete’de yayımlanmayarak sadece ilgili tapu müdürlüklerine ve bakanlıklara gönderilen liste, bu çalışmanın tamamlandığı tarihe kadar da kamuoyuna açıklanmamıştır. Bu nedenle, vatandaşlarına ülkemizde taşınmaz edinme hakkı tanınacak ülkeler hakkında sahip olunan bilgiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın konuya ilişkin açıklamaları ile sınırlı olup, Bakanlık tarafından yapılan açıklamalardan öğrenilebilen Bakanlar Kurulu kararına göre 183 ülkenin vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz edinme imkânına sahip olduğudur. Ancak listede

yer alan ülkelerin isimleri ile bu ülkelerin hangi kıstaslara göre belirlendiği hususları hâlen belirsizliğini korumaktadır. Bu itibarla, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti hakkında yararlanmasında karşılıklılık şartının muhafaza edilmesi ve bu şartın belli ülkeler bakımından bertaraf edilmesi hususunda Bakanlar Kurulu'na sınırları kanunda objektif olarak belirlenmiş bir yetki verilmesinin Anayasal ilkeler bakımından daha uygun olacağı kanaatindeyiz.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmaz malların toplam alanının, özel mülkiyete konu “ilçe” yzlmnn yüzde onunu geçmemek üzere kişi başına 30 hektar olduğu belirtilmiştir. Ayrıca Bakanlar Kurulu'na bu miktarı iki katına kadar arttırmak için yetki verilmiştir. 6302 sayılı Kanun ile getirilen 30 hektarlık yzlm sınırı, Kanun değişikliği öncesinde aranan 2,5 hektarlık yzlm sınırından oniki kat fazladır. Bakanlar Kurulu kararı ile yabancı bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazların toplam yzlm miktarının 60 hektara kadar artırılması mümkün ise de, Bakanlar Kurulu'nun hangi koşulların etkisi altında bu artırım yetkisini kullanacağı hakkında, mevcut düzenlemede bir belirlemede bulunmamıştır. Ancak, Bakanlar Kurulu'nun artırım yetkisini hangi hâl ve şartlarda kullanabileceğinin madde metninde belirlenmesinin Anayasal ilkeler bakımından gerekli olduğu kanaatindeyiz.

6302 sayılı Kanun ile yeni bir uygulama olarak proje geliştirme yükümlülüğü getirilmiştir. 6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesinin yedinci fıkrası ile yabancı uyruklu gerçek kişilere “yapısız taşınmaz” edinme imkânı tanınmış olup, bu kapsamda satın alınan yapısız taşınmaz için geliştirilecek projenin iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunulması gerekmektedir. Maddede yapısız taşınmazların ancak belirli bir projenin uygulanması amacıyla edinilebileceği belirtilmiş olmasına rağmen, projenin türüne ve içeriğine ilişkin herhangi bir açıklamaya yer verilmemiştir. Geliştirilmesi ngrlen projenin türüne ilişkin bir sınırlama getirilmediğinden, projenin sadece yapıya yönelik olma zorunluluğundan söz edilemeyecektir. Bu doğrultuda, tarım, inşaat, turizm, hayvancılık gibi sektörlere yönelik projelerin de geliştirilebileceğini söylemek gerekir.

6302 sayılı Kanun ile getirilen bir diğer yenilik, 2006 yılında kabul edilen 5444 sayılı Kanun değişikliği ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde varlığı aranan mesken veya işyeri olarak kullanma şartının kaldırılması olmuştur. Yeni düzenlemede, yabancı uyruklu gerçek kişilerin sadece işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebileceğine dair sınırlama kaldırılmakla birlikte, taşınmazın kullanım amacını sınırlandıran herhangi bir ifadeye yer verilmemiştir. Böylece yabancı uyruklu gerçek kişilerin, tarımsal amaçlı olarak kullanmak da dâhil olmak üzere artık farklı amaçlarla taşınmaz edinebilmelerine imkân tanınmıştır. Anayasa Mahkemesi'nin Tapu Kanununun 35. maddesini değiştiren 4916 sayılı Kanunun iptali hakkındaki kararında stratejik alanlar ile tarım alanlarının yabancıların taşınmaz edinimine açık olmaması gerektiğine dair tespiti sonrasında yapılan 5444 ve 5278 sayılı Kanun değişikliklerinde kullanım amacı edinim şartı olarak yer almıştır. Ancak 6302 sayılı Kanun ile kullanım amacına dair sınırlama kaldırılarak; yabancı kişilerin sınırlı amaçla kullanmak üzere taşınmaz edinmesi uygulamasına son verilmiştir. Bu değişikliğin yerindeliği ise tartışmalıdır.

6302 sayılı Kanun değişikliği ile Bakanlar Kurulu'nun alacağı karar doğrultusunda taşınmaz ediniminin sınırlandırılması, durdurulması ve yasaklanması mümkün hâle getirilmiştir. 6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesinde, ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirlemek, sınırlandırmak, kısmen veya tamamen durdurmak yahut yasaklamak üzere Bakanlar Kurulu'na yetki verilmiştir.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesinin son fıkrasında anılan maddeye aykırı şekilde edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri tamamlanmayan taşınmazların tasfiye edileceği hükmü öngörülmüştür. Bu maddeye göre, edinim sırasında varlığı aranan şartların edinimden sonra da geçerliliğini koruması gerekmektedir. Bahse konu 35. madde metninde kullanım amacı bakımından bir kısıtlama yer almamasına rağmen,

maddenin son fıkrasında ‘‘edinim amacına aykırı kullanılan taşınmazların tasfiye edileceği’’nin belirtilmiş olmasının metnin bütünlüğüne uygun düşmediği kanaatindeyiz.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesi kanun metni olarak oldukça uzun bir içerikte hazırlanmıştır. Metnin içeriğinin uzun olmasının, düzenlemenin bütünlük içinde anlaşılabilmesini güçleştirdiği düşüncesindeyiz. Maddenin kapsamının geniş tutulmasında, daha önce yapılan kanun değişikliklerinin Anayasa Mahkemesi tarafından çeşitli gerekçelerle iptal edilmesinin yanında düzenleme konusunun taşıdığı önem de etkili olmuştur. Ancak bu gerekçelerin varlığı, kanun koyucunun kanun yapma tekniğine çok da uymayan bir düzenlemeye yürürlük kazandırdığı gerçeğini değiştirmemektedir.

Bu değerlendirmelerimize konu olan 6302 sayılı Kanun, Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasaya uygunluk denetiminden geçirilmiş durumdadır. 6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkraları ile dördüncü fıkrasının ilk cümlesinin Anayasaya aykırı olduğu gerekçeleriyle iptali ve yürürlüğünün durdurulması için dava açılmış ise de Anayasa Mahkemesi, 6302 sayılı Kanunun Anayasaya uygun olduğu sonucuna vararak başvuruyu reddetmiştir.

Anayasa Mahkemesi’nin Tapu Kanununun 35. maddesini değiştiren kanun değişiklikleri hakkında daha önceki iptal kararlarında yer verilen ilke niteliğindeki tespitlere bakıldığında, Mahkeme’nin 6302 sayılı Kanuna ilişkin değerlendirmelerinde görüş değişiklikleri olduğunu söylemek mümkündür. Daha önce yabancıların taşınmaz edinimi konusunda Bakanlar Kurulu’na tanınan belirleme yetkisini Anayasanın yasama yetkisinin devredilemeyeceğine dair 7. maddesi bağlamında Anayasaya aykırı bulan Mahkeme’nin, 6302 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu’na tanına yetkiyi değişen koşulları ve devletlerarası ilişkilerin dinamik yapısını gerekçe göstererek Anayasaya uygun bulması bu tespitimizi destekler niteliktedir. Yine daha önce yabancı uyruklu kişilerin edinebilecekleri toplam taşınmaz miktarının yüzölçümü sınırını 2,5 hektardan 30 hektara kadar artırma konusunda Bakanlar Kurulu’na tanınan yetkiyi yasama yetkisinin yürütme organına

devri olarak gören Mahkeme'nin, 6302 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkiyi bu kez genel, sınırsız, esasları ve çerçevesi belirsiz bir düzenleme olarak görmemesi de bu kapsamda değerlendirilmelidir.

Tapu Kanununun yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin maddelerinde değişiklik yapılacağı hususu, 6302 sayılı Kanunun kabul edildiği tarihe kadar olan dönemde kamuoyunun bilgisi dâhilinde olmuştur. Kanun tasarısının hazırlığı ve T.B.M.M.'de yürütülen görüşmeler sırasında, kanun değişikliğinin nedeni ve gerekliliği hakkında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan açıklamalar, temelde ekonomik beklentilerle hareket edildiği algısı yaratmıştır.

1934 tarihli Tapu Kanununun ilgili 35. maddesi için bugüne kadar çok sayıda kanun değişikliğinin yapılmış olması, ileride değişen koşullara bağlı olarak kanun koyucunun yeniden kanun değişikliği yapılmasını tercih edebileceğini düşündürmektedir. Kanun koyucunun yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yeni bir düzenleme yapılmasını gerekli görmesi hâlinde, böyle bir değişikliğe gidilirken kamuoyunun bu konudaki endişeleri de dikkate alınacak şekilde hareket etmesi önemlidir. Gerek ülkemizde taşınmaz satın alacak yabancı uyruklu gerçek kişiler gerekse biz vatandaşlar açısından hukuk güvenliğini ve öngörülebilirliğinin temini için bu hususlara uygun hareket edilmesinin daha uygun olacağı düşüncesindeyiz.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk: **Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi**, Ankara, Turhan Yayınevi, 2008.
- Akıntürk, Turgut: **Eşya Hukuku**, İstanbul, Beta, 2009.
- Akipek, Jale G.: **Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) Zilyetlik ve Tapu Sicili**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1972.
- Altuğ, Yılmaz: **“Azınlıklar”**; **Selim Kaneti’ye Armağan**, İstanbul, Aybay Yayıncılık, 1996, s.142-152, (Azınlıklar).
- Altuğ, Yılmaz: **Devletler Özel Hukuku**, İstanbul, Çağlayan Kitabevi, 1995, (Devletler Özel).
- Altuğ, Yılmaz: **Yabancıların Hukukî Durumu**, İstanbul, Menteş Matbaası, 1971, (Yabancılar).
- Altuğ, Yılmaz: **Devletler Hususî Hukuku Bakımından Mülteciler**, İstanbul, y.y., 1967, (Mülteciler).
- Altuğ, Yılmaz: **“Vatansızlar Hakkındaki Birleşmiş Milletler Sözleşmesi”**, **İ.Ü.H.F.D.**, C: XXX, S: 1-2, 1963, s.201-217, (Vatansızlar).
- Arat, Tuğrul: **“Türk Vatandaşlığından İskat Edilen Kişilerin Mülkiyet ve Miras Hakları,”** **A.Ü.H.F.D.**, C:XXXI, S:1-2, 1974, Ankara, s. 279-360.
- Asar, Aydoğan: **Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları**, Ankara, Turhan Yayınevi,

- 2006.
- Ayan, Mehmet: **Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili**, 8. bs., Konya, Mimoza Yayınları, 2013.
- Aybay, Aydın; Hatemi, Hüseyin: **Eşya Hukuku**, 3. bs, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Aybay, Rona: “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Konusunda Bazı Genel Gözlemler ve 14. Protokol,” **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S:88, Ankara, 2010, s.225-261, (A.İ.H.S.).
- Aybay, Rona: **Vatandaşlık Hukuku**, İstanbul, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2004, (Vatandaşlık).
- Aybay, Rona: **Karşılaştırmalı 1961 Anayasası Metin Kitabı**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1963, (1961 Anayasası).
- Baskıcı, Murat M. v.d.: **Yaşayan Lozan**, Ankara, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yayınları, 2003.
- Berki, Osman F.: “Türk Vatandaşlığı Hukukunda Toprak Esasının Gelişmesi,” **A.Ü.H.F.D.**, C:XXVII, S:1-2, Ankara, 1970, s. 67-76. (Toprak Esası).
- Berki, Osman F.: “Türkiye’de Yabancılar Hukuku”, **A.Ü.H.F.D.**, C:XII, S:1-2, 1955, s.172-201, (Yabancılar Hukuku).
- Berki, Osman F.: **Devletler Hususî Hukuku**, Ankara, Nur Matbaası, 1949, (Devletler).
- Berki, Şakir: **Toprak Hukuku**, Ankara, Ankara Üniversitesi Yayınları, 1967, (Toprak).
- Bilge, Suat: **İnsan Hakları El Kitabı**, Ankara, Adalet Bakanlığı Eğitim Dairesi Başkanlığı

- Birsen, Kemalettin: Yayınları, 1991.
- Birsen, Kemalettin: **Devletler Hususî Hukuku**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1936.
- Bozkurt, Gülnihal: **“İslam Hukukunda Müs’temen’ler”** **Fadıl H. Sur’un Anısına Armağan**, Ankara, y.y., 1983, s.361-381.
- Carss Frisk, Monica: “Mülkiyet Hakkı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nin 1 No’lu Protokolünün 1. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz”, **İnsan Hakları El Kitapları, No:4**, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, Şen Matbaa, 2005.
- China, Nedjib H.: “Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu,” Çev. Halil Çin, **A.Ü.H.F.D.**, C:XXIV, S:1-4, Ankara, 1967, s.247-275.
- Cin, Halil: **Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması**, Konya, Selçuk Üniversitesi Yayınları, 1992.
- Cin, Halil; Akgündüz, Ahmet: **Türk Hukuk Tarihi**, Konya, Selçuk Üniversitesi Yayınları, 1989.
- Coşar, Vedat A.: **“Doğrudan Yabancı Yatırımlar ve Yabancıların Gayrimenkul Mal Edinmesine İlişkin Bir Değerlendirme,”** **Vatandaşlık, Göç, Mülteci ve Yabancılar Hukukundaki Güncel Gelişmeler Uluslararası Sempozyum 15-16 Mayıs 2009**, Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2010.

- Çelikel, Aysel; Öztekın Gelgel, **Yabancılar Hukuku**, Yenilenmiş 21. bs., Günseli: İstanbul, Beta, 2015.
- Çelikel, Aysel; Nomer, Ergin: **Devletler Hususî Hukuku, Çözümlemiş Örnek Olaylar**, 11. bs, Ankara, Beta, 2013.
- Çelikel, Aysel: **“Türk Yabancılar Hukukunun Genel İlkeleri” Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler Bilimsel Toplantı İstanbul 24-25 Eylül 1998**, İstanbul, 2000, s.91-100. (Genel İlkeler)
- Çelikel, Aysel: **“Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Alım-Satımı ve Döviz Transferi,” Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, S:2, 1984, s.81-85, (Taşınmaz Mal).
- Çelikel, Aysel: **Milletlerarası Özel Hukuk: Genel Kurallar**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1984, (Genel Kurallar).
- Çiçekli, Bülent: **Yabancılar ve Mülteci Hukuku**, 5. bs., İstanbul, Seçkin Yayıncılık, 2014, (Yabancılar).
- Çiçekli, Bülent: **“Mülteci, Sığınmacı ve Göçmenler Sınıflandırma ve Yasal Statünün Belirlenmesine İlişkin Sorunlar”, Vatandaşlık, Göç, Mülteci ve Yabancılar Hukukundaki Güncel Gelişmeler Sempozyum 15-16 Mayıs 2009**, Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınevi, 2010, s.327-363.
- Çolaker, Mustafa: **Temel Hak ve Özgürlüklere İlişkin Uluslararası Antlaşmaların İç Hukukta**

- Dardağan Kibar, Esra: **Doğrudan Uygulanması**, Ankara, Adalet Bakanlığı Eğitim Dairesi Başkanlığı Yayınları, 2010.
- Dardağan Kibar, Esra: **Perceptions Journal of International Affairs: “An Overview and Discussion of the New Turkish Law on Foreigners and International Protection”**, Autumn 2013, Volume XVIII, Number 3, (International Protection), pp. 109-128.
- Dardağan Kibar, Esra: “Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Taşınmaz Mallar Üzerinde Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları Alanında Yeni Gelişmeler Anayasa Mahkemesinin 14 Mart 2005 tarihli Kararı ve 5444 sayılı Kanuna Bakış,” **K.Ü.H.F.D.**, S: 6, Kocaeli, 2006.
- Dinçer, Güven; Çırakman, Erol; Necipoğlu, Nejat: **Danıştay Kararları 1967-1968-1969**, Ankara, Yarı Açık Cezaevi Matbaası, 1969
- Doğan, Vahit: “29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanuna Göre Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri,” **Prof. Dr. Fikret Eren’e Armağan**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2006, s.479-491.
- Doğan, Vahit; Odabaşı, Hasan: **Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2004.
- Doğru, Osman: **İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi İçtihatları**, C:II, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2004.
- Ekşi, Nuray: **Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku**, İstanbul, Beta, 2014, (Yabancılar Kanunu).

- Ekşi, Nuray: **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı**, 2.bs., İstanbul, Beta, 2012, (Taşınmaz İktisabı).
- Ekşi, Nuray: **Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular**, İstanbul, Beta, 2012, (Temel Konular).
- Ekşi, Nuray: **Yabancıların Türkiye’deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları**, İstanbul, Arıkan Yayınları, 2006, (Taşınmaz Mallar).
- Ekşi, Nuray: **Kanunlar İhtilâfı Kurallarına, Milletlerarası Usul Hukukuna, Vatandaşlık ve Yabancılar Hukukuna İlişkin Seçilmiş Mahkeme Kararları**, 2. bs, İstanbul, Beta, 2014, (Kanunlar İhtilâfı).
- Erdem, Bahadır B.: **Türk Vatandaşlık Hukuku**, 3. bs., İstanbul, Beta, 2013.
- Eren, Fikret; Başpınar, Veysel: **Toprak Hukuku**, 2. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2005.
- Erdoğan, Mustafa: **Türkiye’de Anayasalar ve Siyaset**, 6. bs., Ankara, Liberte Yayınları, 2009, (Siyaset).
- Erdoğan, Belgin: **Roma Eşya Hukuku**, 5. bs, İstanbul, Der Yayınları, 2012.
- Erdoğan, Belgin; Tahiroğlu, Bülent: **Roma Hukuku Dersleri**, 8. bs., İstanbul, Der Yayınları, 2012.
- Esener, Turhan; Güven, Kudret: **Eşya Hukuku**, 4. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2008.
- Esmer, Galip: **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, 5. bs., İstanbul, y.y., 1990.
- Esmer, Galip; Velidedeoğlu, Hıfzı V.: **Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicili Tatbikatı**, 2.bs, İstanbul, 1956.
- Fişek, Hicrî: “Türkiye’de Yabancıların Aynî Haklardan

- İstifadesi'', AÜHFD, C:VII, S:3-4, Ankara, 1950, s.426-440.
- Gemalmaz, Burak H.: **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı**, İstanbul, Beta, 2009, (Mülkiyet Hakkı).
- Gemalmaz, Burak H.: "Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasında Hukukilik İlkesi," **İstanbul Barosu Dergisi**, C:LXXXV, S:3, İstanbul, 2010, s.3-23, (Hukukilik İlkesi).
- Gemalmaz, Mehmet S.: **Ulusalüstü İnsan Hakları Hukukunun Genel Teorisine Giriş**, C:II, 8. bs., İstanbul, Legal Yayıncılık, 2012.
- Göğer, Erdoğan: **Yabancılar Hukuku**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1979.
- Gökner, Hikmet: **Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu**, 3. bs., Ankara, y.y., 1996.
- Gözler, Kemal: **Türk Anayasa Hukukuna Giriş**, 16. bs., Bursa, Ekin, 2014.
- Gözübüyük, Şeref A.; Gölcüklü, Feyyaz: **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Uygulaması**, 10. bs., Ankara, Turhan Kitabevi, 2013.
- Gözübüyük, Şeref: **Anayasa Hukuku Anayasa Metni ve 11. Protokole Göre Hazırlanmış Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi**, 17. bs, Ankara, Turhan Kitabevi, 2010.
- Gümüş, Musa: "Anayasal Meşrûti Yönetime Medhal 1856 Islahat Fermanı'nın Tam Metin İncelemesi," **Ahmet Yesevi Ünivesitesi**

- Güriz, Adnan: **Türk Dünyası Sosyal Bilimler Dergisi**, S:47, Güz, 2008, s. 215-240.
- Gürsoy, Kemal; Eren, Fikret; Cansel, Erol: **Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1969, (Mülkiyet Sorunu).
- Gürzumar, Aydanur: **Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Sınırlı Ayni Haklar**, 2. bs, Ankara, Ankara Üniversitesi Yayınları, 1984.
- Güven, Pelin: “Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?”, **Prof. Dr. Aysel Çelikel’e Armağan, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, S:1-2, 1999-2000, s.359-382.
- Hatemi, Kezban; Kurban, Dilek: “Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz ve Sınırlı Aynî Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35’inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi,” **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, Yıl:31, S:2, İstanbul, 2011, s.203-300.
- İmre, Zahit: **Bir Yabancı’laştırma Hikayesi: Türkiye’de Gayrimüslim Cemaatlerin Vakıf ve Taşınmaz Mülkiyet Sorunu**, İstanbul, Tesev Yayınları, 2009.
- İnan, Atilla: **Medeni Hukuka Giriş**, 3. bs., İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1980.
- “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmesi”, **Türkiye Noterler Birliği**

- Kaboğlu, İbrahim Ö.: **Hukuk Dergisi**, S:104, Ankara, 1999, s.32-37.
- Kabobalı, Halil: **Özgürlükler Hukuku İnsan Haklarının Hukuksal Yapısı**, 5. bs, İstanbul, Afa Yayınları, 1999, (Özgürlükler).
- Kaneti, Selim: **İmar Hukuku**, C: I, 3. bs., Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2010.
- Kaplan, Yavuz: “Anayasa Mahkemesi Kararlarına Göre Yasama Yetkisi ile Yürütmenin Düzenleme Yetkisinin Sınırları,” **İ.Ü.H.F.D.**, C:LIV, S:1-2, İstanbul, 1994, s.33-45.
- Kapan, Gazi: “Anayasa Mahkemesinin 2003/70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Aynî Hak Edinmeleri,” **E.Ü.H.F.D.**, C:X, S:3-4, 2006, s.349-371.
- Kapani, Münci: **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler**, Ankara, Maliye Bakanlığı Yayınevi, 1998.
- Karahasan, Mustafa R.: **İnsan Haklarının Uluslararası Boyutu**, 4. bs., İstanbul, Bilgi Yayınevi, 2011.
- Koç, Bekir: **Mülkiyet Hakkının Kazanılması Mülkiyet Hakkını Geçirim Borcu Doğuran Sözleşmeler**, İstanbul, 1998.
- Kırmacı, Kadir: “Osmanlı Devleti’ndeki Orman ve Koruların Tasarruf Yöntemleri ve İdarelerine İlişkin Bir Araştırma”, **OTAM**, 1999, S:10, s. 139-158
- Kırmacı, Kadir: **Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci Hukukî ve Mekansal Boyutların Analizi**, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri

- Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2007.
- Kısa, Yaşar: “Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmesi”, **Maliye Dergisi**, S:128, Ankara, 1998, s. 68-81.
- Levi, Selim: **Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri**, İstanbul, Legal Yayıncılık, 2006.
- Mardin, Ebul’ula: **Toprak Hukuku Dersleri**, İstanbul, Cumhuriyet Matbaası, 1947.
- Mazıcı, Nurşen: “Af Yasalarında 150’likler,” **A.Ü.S.B.F.D.**, S: 55-1, Ankara, 2000, s.79-137.
- Meray, Seha L.: **Lozan Barış Konferansı, Tutanaklar, Belgeler**, C:I, İstanbul, Yapı Kredi Yayınları, 2001.
- Mutlu, Levent: “Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği ve Türkiye’,” **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S:59, Ankara, 2005, s.264-310.
- Obut, Sait Kemal: **Türk Hukukunda Yabancı Hakikî ve Hükmî Şahısların Aynî Haklardan İstifadesi**, Ankara, y.y., 1956.
- Oğuzman, Kemal; Seliçi, Özer; Oktay Özdemir, Saibe: **Esya Hukuku**, 16. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2013.
- Okay, Suphi N.: **Danıştay Karar ve İçtihatları İdare Davalarında Görev, Yetki ve Husumet Ehliyeti Süreşımı ve Merci Tecavüzü Meseleleri Genel Bilgiler, Açıklamalar, Düşünceler ve Gerçekler**, Ankara, Kanaat Matbaası, 1946.

- Örücü, Esin: **Tasınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı, Mülkiyet Hakkının Sınırlanması**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1976.
- Özbudun, Ergun: **Türk Anayasa Hukuku**, 14. bs., Ankara, Yetkin Yayınları, 2013.
- Özel, Sibel: “Tapu Kanunu m.35’de Yapılan Değişiklik Tasarısının Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi,” **İstanbul Barosu Dergisi**, C:LXXXVI, S:2, İstanbul, 2012, s.37-48, (Tasarının Değerlendirilmesi).
- Özel, Sibel: “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmeleri İçin Geçerli Olan Karşılıklılık Şartının Yargıtay Kararları Işığında Yorumu,” **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, S: 1-2, 1997-1998, s.305-317, (Karşılıklılık).
- Özer, Attila: **Türk Anayasa Hukuku Türklerin Devlet Anlayışı ve Anayasal Yapılanma**, Ankara, Turhan Yayınevi, 2012.
- Özin, Fevzi: **Gayrimenkul Hükümleri ve Tatbikatı**, Antalya, Turan Basımevi, 1950.
- Özkan, Işıl: “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Son Değişiklikler,” **Ankara Barosu Dergisi**, S:5, Ankara, 1984, s.735-740, (Değişiklikler).
- Özkan, Işıl: “Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı”, **Prof. Dr. Osman Fazıl Berki Armağanı**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1977, s. 677-721,

- (Arazi İktisabı).
- Özmen, İhsan: **Eski ve Yeni Hukukumuzda Gayrimenkul Mevzuatı**, Ankara, Feryal Matbaacılık, 1986.
- Öztekin Gelgel, Günseli: “Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Aynî Haklardan Yararlanmasında Mütakabiliyet İlkesi,” **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, S:1-2, 2003, s.405-423, (Mütakabiliyet).
- Öztürk, Kazım: **Türk Parlamento Tarihi TBMM II. Dönem (1923–1927)**, C:I, Ankara, TBMM Vakfı Yayınları, 1995.
- Pazarcı, Hüseyin: **Uluslararası Hukuk**, 12. bs, Ankara, Turhan Yayınevi, 2013.
- Reisoğlu, Safa: **Uluslararası Boyutlarıyla İnsan Hakları**, İstanbul, Beta, 2001.
- Sargın, Fügen: “Tapu Kanununda Yapılan Son Değişiklikler Işığında Yabancılar ile Yabancı Yatırımcıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynî Haklardan Yararlanmaları,” **Vatandaşlık, Göç, Mülteci ve Yabancılar Hukukundaki Güncel Gelişmeler; Uluslararası Sempozyum 15-16 Mayıs 2009**, Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, 2010, s.429-500, (Yabancılar).
- Sargın, Fügen: **Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynî Haklardan Yararlanmaları**, İstanbul, Yetkin Yayınları, 1997, (Taşınmaz

- Sargın, Fügen: **“Yabancı Gerçek Kişilere Ait Taşınmaz Malların Tasfiyesi” Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S:1, 1992, s. 31-73, (Tasfiye).
- Sarı, Gürbüz: **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek 1. Protokole Göre Malvarlığı Haklarının Korunması**, 2. bs., İstanbul, On İki Levha Yayınları, 2010.
- Serozan, Rona: **Borçlar Hukuku Özel Bölüm**, 2. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 2006.
- Seviğ, Muammer R.; Seviğ, Vedat R.: **Devletler Hususî Hukuku Yabancıların Hukukî Durumu**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1970, (Yabancıların Hukukî Durumu).
- Seviğ, Muammer R.: **“Ecnebilerin Emlâk Sahibi Olmalarından Doğan Kanunlar İhtilâfı,” Ebûl’ûla Mardin’e Armağan**, İstanbul, 1944, y.y., s.605-631. (Kanunlar İhtilâfı).
- Seviğ, Vedat R.: **“Bazı Yabancıların Karşılıklılık Aranmaksızın Taşınmaz Edinmesini Sağlayan Kanunun İptali Hakkında Anayasa Mahkemesi Kararının Düşündürdükleri,” Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, S:2, 1985, s. 141.-148, (Karşılıklılık).
- Seviğ, Vedat R.: **Türkiye’nin Yabancılar Hukuku**, İstanbul, y.y., 1971, (Yabancılar).
- Seviğ, Vasfi R.: **Toprak Hukuku Dersleri**, Ankara, İstiklal Matbaacılık, (Toprak Hukuku), 1953.

Sızan, Nihat:

“Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkule İlişkin Hakları, Vatandaşlıktan Çıkanların Türkiye’deki Hakları”, **Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler (Bilimsel Toplantı), İstanbul 24-25 Eylül 1998**, İstanbul, y.y., 2000.

Soysal, Mümtaz:

100 Soruda Anayasanın Anlamı, 10. bs., Ankara, Gerçek Yayınevi, 1993.

Şahin, Adil:

Devlet İktidarının Sınırlandırılması Bağlamında Türkiye Toplumunun Anayasal İnsan Hakları 1808-2011, Ankara, Yetkin Yayınları, 2012.

Şanlı, Cemal:

“Türkiye’deki Yabancı Dinî, İlmî, Hayrî Kurumların Hukukî Durumu ve Gayrimenkul İktisapları,” **Hıfzı Timur’un Anısına Armağan**, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1979, s. 864-865.

Şanlı, Cemal; Esen, Emre;

Ataman Fıganmeşe, İnci:

Milletlerarası Özel Hukuk, 2. bs., İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2014.

Şimşek, Suat:

“Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Karşılaştırmalı Bir Analiz-I,” **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S:91, Ankara, 2010, s.181-229.

Taneri, Aydın:

“Türk Tarihinde ‘Eman’ Kurumu,” **Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Tarih Bölümü Tarih Araştırmaları Dergisi**, C:XVII, S:28, Ankara, 1995., s.166-172.

- Tanör, Bülent; Yüzbaşıoğlu, Necmi: **1982 Anayasasına Göre Türk Anayasa Hukuku**, 13. bs., İstanbul, Beta, 2013.
- Tekinalp, Gülören: **Türk Yabancılar Hukuku**, 8. bs., İstanbul, Beta, 2002.
- Tekinay, Selahattin vd. **Eşya Hukuku**, C:I, 5. bs., İstanbul, Filiz Kitabevi, 1989.
- Teziç, Erdoğan: **Anayasa Hukuku**, 16 bs., İstanbul, Beta Yayınevi, 2013.
- Tuğrul, Saim: **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, İstanbul, Kazancı Kitap, 2004.
- Tütüncübaşı, Uğur: “Türk Vatandaşlığından Çıkma ve 6304 Sayılı Kanun Kapsamında Türk Vatandaşlığından Çıkanların Hakları Yeni “Mavi Kart” Uygulaması”, **D.E.Ü.H.F.D.**, C:XIII, S:2, İzmir, 2011, s.153-195.
- Uyanık Çavuşoğlu, Ayfer: **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı: Gayrimenkul Hukukunda Güncel Sorunlar**, Özyeğin Üniversitesi Hukuk Fakültesi Seminer No:6, 6-7 Ekim 2012.
- Uzun, Elif: “Milletlerarası Hukuk Açısından En Çok Gözetilen Ulus Kaydı,” **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni Prof. Dr. Sevin Toluner’e Armağan**, S:1-2, 2004, s. 741-767.
- Umur, Ziya: **Roma Hukuku Ders Notları Usul Hukuku, Borçlar Hukuku, Eşya Hukuku, Miras Hukuku**, 3. bs, İstanbul, Beta, 2010.
- Üçok, Coşkun; Mumcu, Ahmet; **Türk Hukuk Tarihi**, 15. bs., Ankara,

Bozkurt, Gülnihal:

Yerdelen, Erdal:

Yılmaz, Alper Çağrı:

Yörük, Kemal A.:

Yücel, Özge:

Yüzbaşıoğlu, Necmi:

Turhan Yayınevi, 2011.

Müsadere ve Mülkiyetin Kamuya Geçirilmesi, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010.

“6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi,” **G.Ü.H.F.D.**, C:XVII, S:1-2, Ankara, 2013, s.1095-1127.

Devletler Hususi Hukuku II. Kitap Ecnebilerin Hukuki Vaziyeti, İstanbul, 1937.

“AİHS’ye Göre Kamulaştırmasız El Atma,” **Prof. Dr. Tunçer Karamustafaoğlu’na Armağan**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2010, s.805-908.

Anayasa Hukuku El Kitabı, 2. bs, İstanbul, Beta, 2008.

ELEKTRONİK KAYNAKLAR:

(Çevrimiçi) <http://www.yapi.com.tr/TurkYapiSektoruRaporu2014/index.html>, 21 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18562>, 28 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.pwc.com.tr/tr/basin-bulteni/2013/pages/gayrimenkulde-gelisen-trendler.jhtml>, 21 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.colliers.com/engb/turkey/~media/files/emea/turkey/research/h12013-market%20report.ashx>, 21 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.anayasa.gov.tr/Kararlar/KararlarBilgiBankasi/>, 21 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/files/insan_haklari_mahkemesi/el_kitaplari/ai_hskapsamindamulkiyethakki.pdf, 21 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.unicankara.org.tr/doc_pdf/metin127.pdf, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/179-199.pdf>, 20 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=1074&content, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/yabanci-isler-dairesi-baskanligi>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=709&content, 16 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.ihop.org.tr/dosya/coe/CoE10-AIHS_MulkiyetHakki.pdf, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.tarihinpesinde.com/Editor/assets/dergimiz/nisan2010/S3_09_w.pdf, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.historystudies.net/Makaleler/1798443662_22%20Murat%2%C3%BCml%C3%BC.pdf, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/td_v2.sayfa_getir?sayfa=339:340&v_meclis=1&v_donem=2&v_yasama_yili=&v_cilt=32&v_birlesim=070, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/3642d04d-e5f3-487c-9a56-0b7965dbdf40?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/a8d2467c-eb2d-47a4-8137-4ad64a15cf98?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/8ba95e72-84ff-4073-b7f9-ab2b2405edc3?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/8ba95e72-84ff-4073-b7f9-ab2b2405edc3?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=748&content, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/M9DF_a98af17e63a0ac0_ek.pdf, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/11EB_090409688550f3c_ek.pdf, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss198m.htm>, 23 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/20061_tapu_kanununun iptal edilen 35.maddesinin yeniden duzenlenmesi hk.doc, 23 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2411&content, 23 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss1051m.htm>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/turkce/dosyalar/diger/Y%C3%9CR%C3%9CRL%C3%9CKTEN%20KALDIRILAN%20GENELGELER05022010.htm>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/turkce/dosyalar/diger/Y%C3%9CR%C3%9CRL%C3%9CKTEN%20KALDIRILAN%20GENELGELER05022010.htm>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_bts&arama=kelime&guid=TDK.GTS.540cdbf202d7f2.01822977, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2503&content, 22 Aralık .

(Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0568.pdf>, 25 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss223.pdf>, 25 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2013-15.pdf>, 25 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss228.pdf>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/turkiyede_yabancilarin_tasinmaz_edinimi_ve_etkilerinin_degerlendirilmesi.pdf, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.anayasa.gov.tr/Kararlar/KararlarBilgiBankasi/>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <https://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/sayfa.php?Sayfa=bakanlikbasin&ID=956>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/suriye.pdf>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.bloomberght.com/haberler/haber/1195081-bayraktar-183-ulke-vatandasi-tasinmaz-alabilecek>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tbmm.gov.tr/d24/7/7-10583c.pdf>, 21 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/yabanci-isler-dairesi-baskanligi>, 18 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.un.org/en/members/index.shtml>, 21 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.portturkey.com/tr/emlak/6714-183-ulke-turkiyede-mulk-edinebilmek-uzere-mutekabiliyet-kapsamina-alindi>, 21 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-yapisiz-tasinmaz-edinimleri-201315-1752-sayili-genelge>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/yabanci-isler-dairesi-baskanligi>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/img-x09075849.pdf>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanunbmmc020/kanuntbmmc020/kanuntbmmc0203658.pdf, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/EsasNoKararC.jsp>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://web.tkgm.gov.tr/yabanciisler/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=357, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi), <http://www.milliemlak.gov.tr/.../fc6ae5-0cfc-4bc0-8d6a-93b02ddcd615>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.legalbank.net/giris.aspx?id=149566&ara=&t2=>, 25 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.tarimtv.gov.tr/VD287_arazi-toplulastirilmesi.html, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/10/20121013-9.htm>, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/conf5/MSCelik_kamula_stirma_idari.pdf, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/549f5e08-f42e4ede-8f9d-dcce5b401613?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, 25 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.mfa.gov.tr/mavi-kart-eski-pembe-kart-uygulamasi-.tr.mfa>, 25 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2013-13sayili_genelge_0.pdf, 22 Aralık 2015.

(Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/yabanci-isler-dairesi-baskanligi>, 22 Aralık 2015.



ARTVİN İLİNİN İLÇELERİNİN YÜZÖLÇÜMÜ

İl: ARTVİN

İlçeler	İlçenin Yüzölçümü (ha)		İlçenin Uygulama İmar Planı Alan Yüzölçümü (ha)		İlçenin Mevzii Uygulama İmar Planı Alan Yüzölçümü (ha)	İlçenin Uygulama İmar ve Uygulama Mevzii İmar Planı Alanlarının Toplam Yüzölçümü (ha)
	(km2)	(ha)	(b)		(c)	(b+c)
Artvin Merkez	1.085	108.500	910 ha		67.2364ha	977.2364 ha
ARDANUÇ	989	98.900	375 ha		13.767 ha	388.767
ARHAYİ	299	29.900	383 ha		5,78 ha	388,78 ha
BORÇKA	799	79.900	240 ha		10,815 ha	250,815 ha
HOPA	212	21.200	Merkez Belediye 379 ha Kemalpaşa Bel. 443 ha	Toplam 822 ha	1.20ha	823,2 ha
MURGUL	336	33.600	Merkez Belediye 82,18 ha Damar Belediyesi 14 ha	Toplam 96,18 ha	13,43 ha	109,61 ha
ŞAŞAT	1.377	137.700	Merkez Belediye 154 ha Meydanlık Bel. 67,62 ha	Toplam 221,62 ha	10,97	232,59 ha
YUSUFELİ	2.270	227.000	Merkez Belediye 350 ha Kılıçkaya Bel. 172,94 ha	Toplam 522,94 ha	11,48	534,42 ha
TOPLAM	7367	736.700	3570,74 ha		134,6784	3705,4184 ha

HAZIRLAYAN:

Umut URMAKÇI
Harita Müh.ONAYLAYAN:
(İmza ve Mühür)

1. Alanlar hektar olarak doldurulmuştur.
2. İl ve ilçe merkezlerine ilişkin büyüklükler ilgili Belediyelerin verdiği bilgilerden derlenmiştir.
3. 5302 sayılı yasa kapsamında onaylanan planlara ilişkin bilgiler İl Özel İdaresinin verdiği bilgilerden derlenmiştir.
4. 01/01/2007 tarihinden önce onaylanan Mevzi İmar Planları ile atferzde yerleşim alanlarının onaylı İmar Planlarına ilişkin bilgiler Mühürünüz arşivinden derlenmiştir.