

# TÜRKİYE'DE YABANCILARIN MÜLK EDİNMELEİNE İLİŐKİN DÜZENLEME VE AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİNDEKİ UYGULAMALAR

Ali KARAGÜLMEZ<sup>1</sup>  
TuĐçe Elif KURTOĐLU<sup>2</sup>

## ÖZET

*Yabancı uyruklu kişilerin bir ülkenin toprakları üzerinde taşınmaz mal mülkiyeti edinmesi, ülkenin güvenliğini yakından ilgilendiren önemli bir konudur. Bu nedenle her devlet kendi hukuki, sosyal, siyasi yapısını ve tarihini göz önünde bulundurarak yabancılara taşınmaz edinme hakkının sınırlandırılması yoluna gitmektedir. Konu ile ilgili ilk ve en önemli düzenleme Lozan Antlaşması ile yapılmıştır. Lozan Antlaşması yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda kabul edilen sınırlamalar ile bir dönüm noktasını teşkil etmektedir. Bu tarihten itibaren yabancıların taşınmaz edinimi konusunda çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Son olarak AB uyum süreci gerekçesiyle yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda getirilen sınırlamalar yeniden düzenlenmiş ve yalnızca AB ülkesi vatandaşlarının değil, tüm ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz edinmesine imkân tanınmıştır. Bu kapsamda çalışmada, Lozan Antlaşması'ndan itibaren yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda yapılan düzenlemeler incelenmekte, özellikle 2005 yılında 2644 sayılı Tapu Kanununda yapılan değişikliklere yer verilmekte ve karşılaştırma yapılması bakımından Avrupa BirliĐi üyesi ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimi konusundaki yaklaşımlar değerlendirilmektedir.*

**Anahtar Kelimeler:** Mülkiyet Hakkı, Yabancı Gerçek Kişilerin Mülk Edinmesi, Karşılıklılık İlkesi

## REGULATIONS ON REAL ESTATE ACQUISITION BY FOREIGNERS ON TURKEY AND APPLICATIONS ON MEMBERS OF EUROPEAN UNION

### ABSTRACT

*The subject of foreigners acquiring property is a very important issue which closely concerns the country's security. Consequently, every country should restrict the foreigners' acquisition of property, taking into account it's legal, social and political context. The first and the most important regulations were entered into force with the signature of Lausanne Agreement. Lausanne Agreement is a milestone for putting the restrictions on the acquisition of property by foreigners. From this Agreement, many arrangements on the acquisition of real estate for foreigners has been regulated. Lastly, the restrictions on the acquisition of property by foreigners have been widely loosened reasoning upon the EU accession; facilitating the acquisition of property for foreigners and enabling not only EU citizens but also all the other countries' citizens to acquire property. With this scope, in this paper, the regulations put in effect from the Lausanne Agreement on the subject of "the acquisition of property of foreigners" are studied, as for the comparison, the approaches in the EU states are evaluated.*

**Keywords:** Property Right, Real Estate Acquisition by Foreigners, Principle of Reciprocity

<sup>1</sup> Doç.Dr., Anayasa Mahkemesi, Çankaya, ANKARA, ali.karagulmez@anayasa.gov.tr

<sup>2</sup> Doktora Öğrencisi, Güvenlik Bilimleri Ana Bilim Dalı, KHO Savunma Bilimleri Enstitüsü, ANKARA, elifkurtoglu@yahoo.com