

6302 SAYILI KANUN'UN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN SONRA YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN SATIN ALMA YOLU İLE TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİ

Sezen ÜÇÜNCÜ*

Öz

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, bugün geçerli olan düzenlemeye göre yabancı uyruklu gerçek kişilerin hangi şartlarla ülkemizde taşınmaz satın alabileceği sorusuna cevap aranmaktadır. Bu doğrultuda 6302 sayılı Kanun değişikliği ile getirilen düzenlemenin üzerinde durulmuştur.

Anahtar Kelimeler: *Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler, Taşınmaz Mülkiyeti, Satın Alma, Tapu Kanunu, 6302 Sayılı Kanun.*

ACQUISITION OF REAL ESTATE BY FOREIGN LEGAL PERSONS VIA PURCHASING IN TURKEY AFTER THE ACCEPTANCE OF THE LAW NO. 6302

Abstract

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,

* Avukat (İstanbul Barosu), İstanbul, Türkiye, [sezenucuncu@ymail.com].

acquisition of real estate by foreign legal persons via purchasing in Turkey is evaluated by the regulations which are in effect. In this direction, regulation changes introduced by Law No. 6302 are emphasized.

Keywords: *Foreign Legal Persons, Acquisition of Real Estate, Purchasing, Land Register Law, Law No. 6302.*

I. Genel Olarak

Tapu Kanunu'nun¹ 35. maddesine bugün geçerli olan hâlini veren son kapsamlı değişiklik, 6302 sayılı Kanun² ile gerçekleştirilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak 20.1.2012 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) Başkanlığı'na sunulan kanun tasarısı, TBMM Alt Komisyonu ve Adalet Komisyonundan geçtikten sonra, 3.5.2012 tarihinde Genel Kurul'da görüşülerek kabul edilmiştir.

6302 sayılı Kanun'un 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 kaldırılmıştır³.

¹ RG. 29.1.1934-2892.

² RG. 18.5.2012-28296.

³ 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 Tapu Kanunu'nu değiştiren 3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı Kanun'un iptali hakkındaki kararında, tarım arazilerinin niteliği gereği yabancıların taşınmaz edinimine açık olmaması gerektiği belirtilmiş, daha sonra gerçekleştirilen 7.1.2006 tarihli

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 sağlması açısından kanun metnine aşağıdaki şekilde yer vermeyi uygun gördük:

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

ve 5444 sayılı Kanun değişikliği ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin ancak mesken ve işyeri olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebilecekleri açıkça belirtilerek tarımsal amaçlı edinimlerin önüne geçilmiştir. 3.7.2008 tarihli ve 5782 sayılı Kanun döneminde de geçerli olan bu şart, 2012 yılında 6302 sayılı Kanun ile 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 insanlarıncı 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 yapılacağına açıkça ifade edilmesi “Türkiye Cumhuriyeti’nin Dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi” olgusunu ve uluslararası alandaki saygınlığını ortadan kaldırmaktadır...” İlgili Komisyon Raporu için bkz. (Çevrimiçi) <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d24/c020/tbmm24020101.pdf>, 24 Mart 2016; 6302 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) 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. TKGM’nin 350-353/1465 sayılı Genelgesi’nin tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2013-15.pdf>, 25 Aralık 2015.

Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe 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 Müdürlüğüne 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 aynı 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 Diğer Sınırlama Getiren Kanunlar Çerçevesinde Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Günümüzde Satın Alma Yolu ile Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi

Geçmişte olduğu gibi günümüzde de, yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin genel düzenleme Tapu Kanunu’nda yer almaktadır. 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 Kanunu’nun kendisinde de işaret edilmektedir. Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin ilk cümlesinde geçen “*kanunî sınırlamalara uyulmak şartıyla...*” ifadesi Tapu Kanunu’nun dışında farklı kanunlarda da yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine yönelik sınırlamalar öngörüldüğünü ortaya koymaktadır. Çalışma konumuzun kapsamı itibarıyla bu diğer kanunları; Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu⁴, Mukabele-î Bilmisil Kanunu⁵, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu⁶, Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanunu⁷ ve Özel Öğretim Kurumları Kanunu⁸ olarak sıralamak mümkündür.

Şu hâlde yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin sınırlamalar bir yandan Tapu Kanunu’nda 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.

⁴ RG. 22.12.1981-17552.

⁵ RG. 15.06.1927-608.

⁶ RG. 1.12.1984-18592.

⁷ RG. 19.7.2005-25880.

⁸ RG. 14.2.2007-264334.

A. Tapu Kanunu Özelinde Yer Alan Sınırlamalar

Yukarıda belirttiğimiz gibi yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin sınırlamalar, Tapu Kanunu'nda yer alan düzenlemeler ile sınırlı değildir. Ancak bu başlık altında öncelikle Tapu Kanunu'nda 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 Gerekmemektedir

6302 sayılı Kanun'un 1/1. maddesi uyarınca, sadece Bakanlar Kurulu'nun belirlediği ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu kişiler ülkemizde taşınmaz edinebilecektir. 6302 sayılı Kanun'un 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 Kanunu'nun kabul edildiği tarihten beri varlığı aranan bir şart olmuştur. 1984 ve 1986 yıllarında yapılan yasal değişiklikler ile karşılıklılık şartının aranmayacağı istisnaî durumlar düzenlenmiş⁹ ise de söz konusu değişiklikler Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. İlgili Anayasa Mahkemesi kararlarında¹⁰ yabancılar hukukunun genel bir prensibi olarak nitelendirilen ve ülke bütünlüğünü ilgilendirdiği vurgulanan karşılıklılık şartı, 6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nda 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 öğretilerde savunulan görüşler ile Anayasa Mahkemesi'nin bu konuya ilişkin kararı üzerinde durulacaktır.

⁹ 1984 yılında kabul edilen 3029 sayılı Kanun ile 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 getirilmiştir. Bu Kanuna dayalı olarak Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Umman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar vatandaşı gerçek kişilerin, karşılıklılık aranmaksızın ve belediye sınırları içinde olmak kaydıyla taşınmaz edinebileceği öngörülmüştür. Ancak 3029 sayılı Kanun, Anayasa Mahkemesi'nin 1984/14 E., 1985/07 K. sayılı ve 13.6.1985 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin ilgili iptal kararı için metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/8ba95e72-84ff4073b7f9ab2b2405edc3?excludeGerekce=False&wordsOnly=False>, 25 Aralık 2015.

Daha sonra 1986 yılında kabul edilen 3278 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu tarafından tespit edilecek ülkelerin ve/veya ülkelerin vatandaşı gerçek kişilerin karşılıklılık şartı aranmaksızın yalnızca toplu konut fonuna belirli bir miktar para yatırmak suretiyle ülkemizden taşınmaz edinmesi mümkün hâle getirilmiştir. Bu Kanun'a dayalı olarak Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar ülkeleri ile bu ülkelerin vatandaşı olan gerçek kişilerin karşılıklılık şartı aranmaksızın Türkiye'de taşınmaz mal satın almalarına imkân tanınmıştır. Ancak 3278 sayılı Kanun da Anayasa Mahkemesi'nin 1986/18 E., 1986/24 K. sayılı ve 9.10.1986 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. 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.

¹⁰ Anayasa Mahkemesi'nin 3029 ve 3278 sayılı Kanunların iptaline ilişkin kararları için bkz. yukarıda dn. 9.

(1) TBMM’de İleri Sürülen Görüşler

6302 sayılı Kanun değişikliği öncesinde tasarı metninin görüşüldüğü TBMM Alt Komisyonu¹¹ ve Adalet Komisyonunda¹², karşılıklılık şartının kaldırılması çeşitli yönlerden ele alınmıştır. Görüşmeler sırasında, Anayasa Mahkemesi’nin Tapu Kanunu’nun 35. maddesini değiştiren önceki düzenlemelerinin iptali hakkındaki kararlarına atıfla, karşılıklılık şartının kaldırılmasınının 1982 Anayasası’nın¹³ başlangıç ve 2. madde hükümlerine aykırılık teşkil ettiği ileri sürülmüştür¹⁴.

¹¹ 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, TKGM, 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.

¹² 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, TKGM Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Türkiye Noterler Birliği temsilcilerinin katılımıyla görüşülmüştür. Komisyon raporu için bkz. yukarıda dn. 11.

¹³ RG. 9.11.1982-17863.

¹⁴ “(...) İnsan haklarına paralel olarak, başka bir ülkede yabancıya ölçülü bir şekilde mülkiyet veya sınırlı aynı hak tanınması, uluslararası siyasi, ekonomik, sosyal ilişkilerin kazandırdığı ivmenin, bilim ve teknolojideki 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 mütekabiliyetin, başka konulardaki mütekabiliyet esasından farklı yönü, devletin, ülke denilen aslı-maddi unsuruyla olan ilişkisidir. Söz konusu ilişki, bu noktada farklı bir düşünce ve hassasiyeti zorunlu kalar. 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. yukarıda dn. 11.

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. Nuray Ekşi, “kanuni sınırlayıcı hükümler” ifadesiyle kastedilenin, askerî yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri ile 1062 sayılı Mukabele-î Bilmisil Kanunu uyarınca karşı işlem uygulanan ülkelerin

Karşılıklılık ilkesinin anayasal bir norm olmadığını, ayrıca Anayasa'nın 16. ve 35. maddelerinde karşılıklılığın aranmasını gerektiren bir ifadeye yer verilmediğini belirten bazı komisyon üyeleri ise, karşılıklılık şartının yürürlükten kaldırılmasının Anayasa'ya aykırılık teşkil etmediğini savunmuşlardır¹⁵. Neticede, karşılıklılık şartına yer vermeyen tasarı metni kanun

vatandaşları için getirilen sınırlamalar olduğu konusunda tereddüt olmadığını, ileride yasal düzenlemeler yapılarak yeni sınırlamalar getirilse bile Anayasa'nın 16. maddesi ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 No.lu Ek Protokolü'nün 1. maddesi uyarınca sorun çıkmayacağını belirtmiştir. Bu yönde bkz. Nuray EKŞİ, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, 2. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2012, s. 88.

¹⁵ Bazı Komisyon üyelerinin, karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının 1982 Anayasası'na 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. yukarıda dn. 11.

Tasarıya ilişkin Adalet Komisyonundaki görüşmelerde, karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının Anayasa'ya 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 tkayacağı 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 sosyo-politik bir alanı ilgi-

olarak kabul edilmiştir.

(2) Öğretide İleri Sürülen Görüşler

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde karşılıklılık şartının kaldırılması konusunda, öğretide muhtelif görüşler savunulmaktadır.

lendirmektedir. Tâbii olan, iktidarın tercihi sebebiyle siyasal sorumluluğunun bulunduğuudur. 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 de 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 sebebiyle, 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 sınırlanabileceği 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 sınırlanabileceği 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 esasını 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 ilkedeki 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 aynı hak edinebilecek ülke vatandaşlarının belirlenmesinde gözetilebilecektir. Bu yönüyle model, daha fazla ülke yararına...” Bkz. yukarıda dn. 11.

Bir görüş, yabancılar hukukunun genel bir ilkesi olan karşılıklılıktan tek taraflı olarak vazgeçilmesinin “eşitlik” ilkesine aykırı olduğu yönündedir¹⁶. Bu görüşü savunanlara göre karşılıklılık ilkesi, uluslararası hukuka uygun objektif bir kriter olduğundan, karşılıklılık olmadığı için bir yabancıya hak tanınmaması da uluslararası hukuka uygun olacaktır¹⁷.

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 yönündedir¹⁸.

Anayasa’nın 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, Anayasa’nın 35. maddesine göre vatandaş-yabancı ayrımı yapılmaksızın herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğuna işaret etmektedir¹⁹. Bu görüşe göre, karşılıklılık şartının kaldırılması da Anayasa’nın 35. maddesine aykırılık teşkil etmeyecektir. Ancak Bakanlar Kurulu’na ülkemizde taşınmaz edinebilecek ülke vatandaşlarını belirleme konusunda verilen yetkinin, Anayasa’nın 16. maddesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir²⁰. 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

¹⁶ 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. 45.

¹⁷ ÖZEL, s. 45.

¹⁸ Aysel ÇELİKEL / Günseli ÖZTEKİN-GELGEL, *Yabancılar Hukuku*, Yenilenmiş 21. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2015, s. 253; Bu bölümde karşılıklılık şartının kaldırılması konusu ile ilgili değerlendirmelere yer verilmiş olup, ÖZTEKİN-GELGEL’in karşılıklılık ilkesi hakkındaki genel değerlendirmeleri için ayrıca bkz. Günseli ÖZTEKİN-GELGEL, *Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmasında Müteakabiliyet İlkesi*, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, S:1-2, 2003, s. 405-423.

¹⁹ Alper Çağrı YILMAZ, *6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi*, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XVII, S: 1-2, Ankara, 2013, s. 1115; Aynı yönde 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.

²⁰ GÜVEN, s. 295.

uygun olarak kullanılabilmesi için, bu yetkinin sınırlarının önceden kanun ile belirlenmiş ve objektif nitelikte olması gerekmektedir.

Kanaatimizce de, “... karşılıklılık şartının belli ülkeler bakımından bertaraf edilmesi hususunda Bakanlar Kurulu’na sınırları kanunda objektif olarak belirlenmiş bir yetki²¹...” verilmesini teklif eden son görüş, diğer görüşlere göre daha uygundur.

(3) Anayasa Mahkemesi’nin Görüşü

6302 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonra Tapu Kanunu’nun yeniden düzenlenen 35. maddesinin birinci, ikinci, üçüncü fıkraları ile dördüncü fıkrasının birinci cümlesinin Anayasa’ya 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, Anayasa’da 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, Anayasa’ya aykırılık teşkil etmediğine karar vermiştir²².

b. Bakanlar Kurulu’na 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 Kanunu’nun 35/1. maddesinin ilk cümlesinde, vatandaşlarına ülkemizde taşınmaz mal edinme hakkı verilecek ülkelerin Bakanlar Kurulu tarafından kararlaştırılacağı belirtilmiştir²³.

²¹ YILMAZ, s. 1115.

²² 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.

²³ 6302 sayılı Kanun’un hazırlık çalışmaları sırasında hükümet tarafından TBMM’ye sunulan

Bakanlar Kurulu'nun kendisine tanınan bu yetkiyi kullanırken "... *hangi kıstaslara göre...*"²⁴ hareket edeceği hakkında Kanun'da 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 Kanun'da ne de Kanun'a ait gerekçede herhangi bir açıklama yer almamaktadır²⁵.

"*Uluslararası ikili ilişkiler*" ve "*ülke menfaatleri*" kavramlarının tanımlanmamış olması, vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanınacak ülkenin "...

tasarı metninde; ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığının 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 Bakanlığının gözetmesi gereken ülke menfaatleri hususunun, karşılıklılık şartını gerekli kıldığı hakkında bkz. EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 71.) TBMM 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. TBMM Alt Komisyonunda gerçekleştirilen görüşmelerde, ülkemizin büyük oranda yabancıların nüfuzuna açılmasına neden olabilecek olan bir konuda tüm yetkilerin iki Bakanlık arasında paylaşılmasının 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. EKŞİ, *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 muaflık, 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. yukarıda dn. 11.

²⁴ ÖZEL, s. 47.

²⁵ ÖZEL, s. 47.

*siyasi menfaatler ya da ekonomik menfaatlerden birinin bulunmasına göre mi yoksa her ikisinin bir arada bulunmasına göre mi...*²⁶ tespit edileceği konusunda belirsiz bir durum yaratmıştır²⁷. 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 muhtemeldir²⁸. Kanun çalışmaları sırasında Adalet Komisyonunda kabul edilen tasarı metnine karşı oy yazısında²⁹ 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 olduğunu değerlendirebileceği, böyle bir değerlendirmenin

²⁶ EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 75.

²⁷ 6302 sayılı Kanun'un kabulünden önce tasarıya ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanı tarafından verilen demeçlerde, ekonomik beklentilerle Kanun değişikliğine gidildiği açıklamalarında 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 UYANIK-ÇAVUŞOĞLU’nun, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı: Gayrimenkul Hukukunda Güncel Sorunlar, Özyeğin Üniversitesi Hukuk Fakültesi Seminer No: 6, 6-7 Ekim 2012” başlıklı yayınlanmamış sunum metninde yer almaktadır.

²⁸ Ancak bu durumda millî güvenlik ve ülkenin toprak bütünlüğü ile ekonomik menfaatlerin çatışacağı ile ilgili olarak bkz. EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 77.

²⁹ 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 tespit edilmiştir. Aynı biçimde Anayasa Mahkemesi’nin Tapu Kanunu’nun 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. yukarıda dn. 11.

de Anayasa'ya uygun olduğu sonucuna varmıştır³⁰.

Tüm bu belirsizlik ortamında, 6302 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten yaklaşık bir ay sonra Bakanlar Kurulu tarafından beklenen içerikte bir karar alınmıştır³¹. 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. TKGM’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 hangi

³⁰ Anayasa Mahkemesi'nin ilgili kararının tam metni için bkz. yukarıda dn. 22.

³¹ 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 TKGM'nin talimatlarına ve genelgelerine göre yürütülmüştür. TKGM 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 Talimat'ın tam metni için bkz. EKŞİ, *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 aynı 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. EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 142 vd.

TKGM'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. EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 142 vd.

ülkelerin bu listeye dâhil edildiği hakkında bir açıklamada bulunulmamıştır³². Bakanlar Kurulu kararının neden gizli olduğu konusunda yöneltilen soru önergesine ise, kanaatimizce pek de tatmin edici olmayan bir içerikte cevap verilmiştir³³.

Çalışmamız sırasında, Bilgi Edinme Kanunu³⁴ kapsamında TKGM 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 belirtilmiştir³⁵.

Bu konudaki çarpıcı bir husus da, açıklamalarda geçen ülke sayısının “183” olmasıdır. Çalışmamızın tamamlandığı tarih itibariyle Birleşmiş Milletler (BM) teşkilatına üye olan ülke sayısı 193’tür³⁶. Bu tespitle, Bakanlar

³² 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 Erdiñ Çelikkan; “(...) Müttekalibiyet 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 Şeysseller’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\(jto5oiuwthrofbnjgqjkmnpjv\)\)/BasinAyrintiGoster.aspx?IDS=SwiySXrfxp7G6tY2bCZKFA%3D%3D&lm=0&medi=103&kayit sayisi=1](http://beta.interpress.com/(S(jto5oiuwthrofbnjgqjkmnpjv))/BasinAyrintiGoster.aspx?IDS=SwiySXrfxp7G6tY2bCZKFA%3D%3D&lm=0&medi=103&kayit sayisi=1), 21 Aralık 2015.

³³ 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, yabancıların 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.pd>, 21 Aralık 2015.

³⁴ RG. 24.10.2003-25269.

³⁵ TKGM 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.

³⁶ (Çevrimiçi) <http://www.un.org/en/members/index.shtml>, 21 Aralık 2015.

Kurulu kararında geçen ülke sayısının BM'ye üye ülke sayısının tamamına yakın olduğu görülmektedir. Durum böyle iken, Bakanlar Kurulu'nun neden liste yapmaya ihtiyaç duyduğu ya da hangi ülkelerin listeye alınmadığı hususları belirsizliği korumaktadır³⁷.

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

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 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 verilmiştir³⁸.

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 edinebileceği taşınmazların toplam mik-

³⁷ B.M. üyesi 193 ülkeden hangi 10 ülkenin kapsama alınmadığı sorusu Çevre ve Şehircilik Bakanı'na yöneltilmiş ise de, konuyu aydınlatan herhangi bir cevap alınmadığı yönündeki haberler hakkında bkz. (Çevrimiçi) <http://www.portturkey.com/tr/emlak/6714-183-ulke-turkiyede-mulk-edinebilmek-uzere-mutekabiliyet-kapsamina-alindi>, 21 Aralık 2015.

³⁸ Hükümet tarafından 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. EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 101.

Meclis Alt Komisyonundaki tasarıya ilişkin görüşmelerde, yüzölçümüm bakımından artış yapılmasında haklı gerekçenin bulunmadığı, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümünün on iki 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. yukarıda dn. 11.

tarının 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 görülmektedir³⁹.

Çalışma konumuzun kapsamı itibariyle 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 Kanunu’nun 35/1. maddesinde yer alan “*yüzölçümü*” şartı yabancı uyruklu gerçek kişiler ile ilgilidir. Yani Tapu Kanunu’nda 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 Kanun’la değişik Tapu Kanunu’nun 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 verilmiştir⁴⁰.

³⁹ YILMAZ, s. 1116.

⁴⁰ Hükümet tarafından 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*

6302 sayılı Kanun ile getirilen 30 hektarlık yüzölçümü sınırı kişisel bir sınırlama olup; 6302 sayılı Kanun'un kabulünden önce yürürlükte olan 5782 sayılı Kanun⁴¹ döneminde aranan 2,5 hektarlık yüzölçümü sınırından on iki kat fazladır. 5444 sayılı Kanun⁴² 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 etmiştir⁴³. 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 bulunulmamıştır⁴⁴.

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 Kanunu'nun 35. maddesinin mevcut hâlinde, Bakanlar Kurulu'na tanıyan bu takdir yetkisine açık bir sınırlama getirilmemiş olduğundan, Bakanlar Kurulu'nun yüzölçümü miktarını artırım kararını gerekçe göstermeksizin alabileceğini söylemek mümkündür.

Söz konusu 30 hektar sınırlamasının nasıl uygulanacağı konusunda ise,

mülkiyete açık alanının yüzde onu" sınırı getirilmiştir. Bu hususta bkz. EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 101.

Meclis Alt Komisyonundaki tasarıya ilişkin görüşmelerde, yüzölçümü bakımından artış yapılmasında haklı gerekçenin bulunmadığı, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümünün on iki 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. yukarıda dn. 11.

⁴¹ RG. 15.7.2008-26937.

⁴² RG. 7.1.2006-26046.

⁴³ 5444 sayılı Kanun'un kısmen iptali hakkındaki 2006/35 E., 2007/48 K. sayılı ve 11.4.2007 tarihli Anayasa Mahkemesi kararı için bkz. (Çevrimiçi) http://www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref=show&action=karar&id=2503&content, 22 Aralık 2015.

⁴⁴ EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 127.

6302 sayılı Kanun değişikliği öncesindeki sisteme bakılması gerekecektir. Zira Kanun değişikliğinden önceki dönemde TKGM'nin 2008 tarihli bir Genelgesi uyarınca⁴⁵, 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 aynı 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 belirtilmiştir⁴⁶.

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

i. Genel Olarak

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 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 ilgilidir. 6302 sayılı Kanun'un 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 Kanun'un 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 görülmektedir⁴⁷. Bu yüzölçümü sınırı eski düzenlemeye kıyasla,

⁴⁵ TKGM 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/yabanciişler/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=357, 22 Aralık 2015.

⁴⁶ EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s.127.

⁴⁷ 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. YILMAZ, s. 1117.

ilçeler bazında yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimine açık tutulan alanları genişletmiştir⁴⁸.

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 Çıkararak 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 hektardır⁴⁹. İlçenin uygulama imar ve mevzii planlı alanlarının toplam yüzölçümü ise 977,2364 hektardır.

5782 sayılı Kanun'un kabulünden 6302 sayılı Kanun değişikliğine kadar olan dönemde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazların sınırı uygulama⁵⁰ ve mevzii⁵¹ imar planı içinde kalan alanların yüzde onu olarak belirlenmişti. Bu düzenlemenin geçerli olduğu dönemde Artvin ili Merkez ilçesinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinebileceği

⁴⁸ YILMAZ, s. 1117.

⁴⁹ Artvin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2.11.2015 tarihli verileri esas alınmıştır. Bkz. Ek'te verilen tablo.

⁵⁰ Uygulama imar planı; onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer 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, RG. 2.9.1999-23804); Uygulama imar planı için bkz. Halil KALABALIK, *İmar Hukuku*, C: I, 3. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010, s. 181.

⁵¹ Mevzii imar planı; mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını, kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır (İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik, m.3, RG. 2.9.1999-23804). Mevzii imar planı hakkında detaylı bilgi için bkz. KALABALIK, s. 181.

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.

3. Bakanlar Kurulu Kararı ile Taşınmaz Ediniminin Sınırlandırılmamış, Durdurulmamış veya Yasaklanmamış Olması Gerekmemektedir

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 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 verilmiştir⁵².

Bakanlar Kurulu'na tanınan bu yetki kapsamında alınacak kararlar ya-

⁵² 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 metninde “ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar” denilmek suretiyle, bir anlamda yetkinin kapsamı genişletilmiştir.

bancı uyruklu gerçek kişilerin mülkiyet hakkına yönelik olacaktır. Ancak Anayasa'nın 16. maddesinde yabancılar bakımından temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılmasının, uluslararası hukuka uygun olarak ve kanunla yapılabileceği ifade edildiğinden, Tapu Kanunu'nun 35/3. maddesi ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin "...uluslararası hukuka uygunluk bakımından sorgulanması..."⁵³ gerekecektir⁵⁴. Bakanlar Kurulu'na yetki veren Tapu Kanunu'nun 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 kavrama⁵⁵ dayalı olarak bu yetkinin tanınmasının Bakanlar Kurulu'nun yetkisinin sınırlarının belirsiz bir hâle gelmesine neden olduğu kanaatindeyiz.

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

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 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 gerekmektedir⁵⁶.

Bu düzenlemenin şartlarını incelemeye geçmeden önce, maddede geçen "*yapısız taşınmaz*" kavramının ne anlama geldiğinin belirlenmesi gereklidir. Bu konuda Kanun'da herhangi bir açıklamada bulunulmadığı görülmek-

⁵³ YILMAZ, s. 1120-1121.

⁵⁴ Genel siyaseti yürütmekle görevli olan Bakanlar Kurulu'na belirleme yetkisinin verilmesinin, demokratik parlamenter sistemin gereği olduğu ancak Anayasa'nın 16. maddesine uygun hareket edilmesi gerektiği yönünde bkz. YILMAZ, s. 1121-1122.

⁵⁵ "*Ülke menfaatlerinin gerektirdiği haller*" ifadesinin, soyut, zamana, kişiye, siyasal iktidara göre değişebilen bir kavram olduğu tespiti UYANIK-ÇAVUŞOĞLU'nun, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı: Gayrimenkul Hukukunda Güncel Sorunlar, Özyeğin Üniversitesi Hukuk Fakültesi Seminer No: 6, 6-7 Ekim 2012" başlıklı yayınlanmamış sunum metninde yer almaktadır.

⁵⁶ 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 önlenmesini belirtmiştir. Mahkeme'nin ilgili kararı için bkz. yukarıda dn. 22.

tedir. Ancak TKGM'nin yayımladığı bir Genelge⁵⁷ 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 Genelge’de 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 belirtilmiştir⁵⁸. TKGM’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 belirtilmiştir⁵⁹. 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 aittir.

Bu konuyla ilgili değinilmesi gereken bir diğer nokta da, Tapu Kanunu’nun 35/7. maddesinde geçen “*proje*” ifadesinin kapsamının belirlenmemiş olduğudur. Gerçekten 35/7. maddede yapısız taşınmazların ancak belirli bir projenin uygulanması amacıyla edinilebileceği belirtilmiş ise de projenin türüne ve içeriğine ilişkin herhangi bir açıklamaya yer verilmemiştir⁶⁰. Yapısız taşınmazlar üzerinde inşa edilecek projelerin türüne ilişkin bir sı-

⁵⁷ Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı’nın 27.11.2013 tarih ve 2013/15(1752) sayılı Genelgesi’nde “*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.

⁵⁸ YILMAZ, s. 1120.

⁵⁹ (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/yabanci-isler-dairesi-baskanligi>, 22 Aralık 2015.

⁶⁰ Bu konuda Yılmaz, “*proje*” ifadesinin içerinin açık olmadığı için, hangi bakanlığın ilgili olduğunun tespit edilmesinin mümkün olmadığını belirtmiştir. Bkz. YILMAZ, s. 1119.

nırlama getirilmediğinden, özellik arz etmeyen sıradan bir bina projesinin dahi geliştirilmesi mümkün görünmektedir.

Tapu Kanunu özelinde değerlendirildiğinde; “*yapısız taşınmaz edinme usulü*” yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde yeni bir düzenlemedir. Ancak benzer bir edinme usulünün daha önce 12.3.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu⁶¹ kapsamına giren yabancı kişiler lehine getirilmiş olduğu görülmektedir. Anılan Kanun’un “*taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımı*”na ilişkin 8. maddesinde, turizm yatırımcıları tarafından edinilecek taşınmazlar için geliştirilecek projelere ilişkin düzenlemeler yer almaktadır. Bu hususa da dikkat çekildikten sonra aşağıda, Tapu Kanunu dışındaki diğer kanunlarda yer alan kanuni sınırlamalar üzerinde durulacaktır.

B. Tapu Kanunu Dışındaki Diğer Kanunlarda Yer Alan Kanuni Sınırlamalar

1. Genel Olarak

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinmeleri konusunda getirilen kanuni sınırlamaların Tapu Kanunu’nda belirtilenler ile sınırlı olmadığını daha önce belirtmiştik. Bu konudaki sınırlayıcı hükümler muhtelif kanunlarda dağınık şekildedir. Çalışma konumuzun sınırları içinde mevzuata bakıldığında; Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu⁶², Mukabele-î Bilmisil Kanunu⁶³, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu⁶⁴, Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanunu⁶⁵ ve Özel Öğretim Kurumları Kanunu’nda⁶⁶ sınırlayıcı hükümlerin yer aldığı görülmektedir. Aşağıda, burada sıraladığımız kanunlarda yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti edinimine getirilen sınırlamalar üzerinde durulacaktır.

⁶¹ RG. 16.3.1982-17635.

⁶² Bkz. yukarıda dn. 4.

⁶³ Bkz. yukarıda dn. 5.

⁶⁴ Bkz. yukarıda dn. 6.

⁶⁵ Bkz. yukarıda dn. 7.

⁶⁶ Bkz. yukarıda dn. 8.

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

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

1981 yılında kabul edilen 2565 sayılı Kanun'un hükümleri arasında, askerî yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde Türk vatandaşları ile yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz mal edinme hakları bakımından düzenlemeler de yer almaktadır⁶⁷. Ancak Tapu Kanunu'nun 35. maddesini değiştiren 6302 sayılı Kanun'un 2565 sayılı Kanun bakımından da bazı etkileri olmuştur.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 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

⁶⁷ 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 Kanun'un 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 olmayacaklarına 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. Şakir Berki, ikinci derece askerî yasak bölgelerde yabancıların taşınmaz edinebileceğini ancak, kendisinin oturmasının mümkün olmadığını belirtmiştir. Bkz. Şakir BERKİ, *Toprak Hukuku*, Ankara Üniversitesi Yayınları, Ankara, 1967, s. 39. Aynı görüşü benimseyen Prof. Dr. Yılmaz Altuğ ise kanun koyucunun yabancıların belirtilen alanlarda mülkiyet hakkı sahibi olmasını engellemek istemesi halinde, buna ilişkin sınırlamaya kanunda açıkça yer verebileceğini ifade etmiştir. Bkz. Yılmaz ALTUĞ, *Yabancıların Hukukî Durumu*, Menteş Matbaası, İstanbul, 1971, s. 88-89. Prof. Dr. Sait Kemal 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, hadiselere uygun düşemez. Bu nedenle, kanunun söz konusu alanlarda yabancıların taşınmaz edinmelerinin yasaklandığının kabulü yerinde olacaktır, bkz. Sait Kemal OBUT, *Türk Hukukunda Yabancı Hakikî ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi*, Ankara, 1956, s. 81. ESMER, yabancıların izinsiz girmelerinin yasaklandığı söz konusu alanlar için kanun koyucunun taşınmaz edinme imkânı hakkı tanıdığına kabulünün kanunun amacına aykırı olacağını belirtmiştir, bkz. Galip ESMER, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, 5. Bası, y.y., İstanbul, 1990, s. 601.

tarafından TKGM'nin bağlı olduğu Bakanlığa verilmesi gerekmektedir. Özel güvenlik bölgelerine ait harita ve koordinat değerlerinde meydana gelecek değişiklikler de aynı sürede İçişleri Bakanlığı tarafından TKGM'nin bağlı olduğu Bakanlığa bildirilecektir⁶⁸.

2565 sayılı Kanun'da sınırları belirlenerek, önemlerine göre derecelendirilen alanlar; “*askerî yasak bölgeleri*” 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 Kanun'un 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. Kanun'da kabul edilen kara, hava ve deniz askerî yasak bölgelerinin tümü için bu ikili ayırım geçerlidir.

Birinci derece askerî yasak bölgelerin sınırı, 2565 sayılı Kanun'un 5. maddesi uyarınca; yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askerî tesis ve bölgelerin çevresinden en az yüz en fazla dört yüz metre uzağından alınan noktaların birleştirilmesi suretiyle, kara sınır hattı boyunca ve lüzum görülen kıyılarda (0-600) metre derinlikteki mesafe olarak belirlenmektedir⁶⁹. 2565 sayılı Kanun'un 7. 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 Kanun'un 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

⁶⁸ EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 129.

⁶⁹ 5412 sayılı “*Askerî Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* (RG. 26.10.2005-25978)” ile 2565 sayılı Kanun'un 5. maddesine yeni bir fıkra eklenmiştir. Buna göre; kara hudutları boyunca tesis edilen askerî yasak bölgelerin sınırlarının, 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.

bu alanın gözetlenmesini engelleyecek tepe, arazi gibi yerlerin de içine alınmasıyla oluşturulan alanlardır⁷⁰. İkinci derece askerî yasak bölgelerde bulunan taşınmazların akıbeti, 2565 sayılı Kanun'un 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 Yönetmeliği'nde⁷¹ 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 mümkündür⁷².

b. Güvenlik Bölgeleri

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

Askerî güvenlik bölgeleri, 2565 sayılı Kanun'un 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 Kanun'un 20. maddesinin (a)

⁷⁰ Ancak savunma ihtiyacının doğması ve söz konusu bölge özelliklerinin gerektirdiği hallerde bu mesafenin on kilometreye kadar genişletilebilmesi mümkündür (m. 8).

⁷¹ RG. 30.4.1983-18033.

⁷² Selim LEVİ, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2006, s. 90.

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 etmektedir⁷³.

2565 sayılı Kanun'un; "*Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir.*" şeklindeki 21. maddesi uyarınca, özel güvenlik bölgesi olarak ayrılan yerlerdeki taşınmazların kamulaştırılması mümkündür. Ancak maddede 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 Kanun'un 28. maddesinde⁷⁴, askerî yasak bölgelere yakınlığı

⁷³ Askerî 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 kuruluşun sınırı üzerinden geçen noktaların birleştirilmesi ile kurulacak alanlar olduğu belirtilerek, Kanun maddesine açıklık kazandırılmıştır.

⁷⁴ 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, komuya ilişkin

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 TKGM 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 olmuştur⁷⁵.

Geçmişteki bu uygulama 6302 sayılı Kanun ile önemli ölçüde değişmiştir. 6302 Kanun ile askerî alanlar ve özel güvenlik bölgelerinin ilgili makamlar tarafından TKGM'nin bağlı olduğu Bakanlığa bildirilmesi zorunluluğu getirildiğinden, bundan sonra yapılacak işlemlerde taşınmazın tapu kütüğündeki beyanlar hanesinde bu yönde bir sınırlama bulunup bulunulmadığına bakılacaktır⁷⁶. Ancak bu çalışmanın tamamlandığı tarihe kadar uygulama, edinilmek istenen taşınmazın durumunun ilgili komutanlıktan sorulması usulü ile devam etmiştir. Nitekim, TKGM'nin yayımladığı bir Genelge ile Tapu Kanunu'nun 35/5 maddesi kapsamındaki çalışmaların henüz tamamlanmadığı belirtilerek, taşınmaz başvurularında talepte bulunulan taşınmazın

tüm belgelerin idareden getirilerek 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.

⁷⁵ 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 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 uyrukunun milliyetini belirten resmi belgelerin (pasaport ve kimlik) onaylı suretiyle birlikte yetkili komutanlıklara müracaat edilmesi halinde, yetkili komutanlıklarca işlemlerin hızlandırılabilceği bildirilmiştir. Bu hususta bkz. GÜVEN, s. 261.

⁷⁶ EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 129.

edinilmesinin mümkün olduğu tespit edildikten sonra, ilgili taşınmazın 2565 sayılı Kanun'a göre askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri veya stratejik alanlarda kalıp kalmadığının Genelkurmay Başkanlığı tarafından yetkilendirilen komutanlıktan sorularak verilecek cevaba göre işlem yapılacağı bildirilmiştir⁷⁷.

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

a. Genel Olarak

Mülkiyet hakkına yönelik karşı işlem yapma yetkisini düzenleyen⁷⁸ 1062 sayılı “*Hudutları Dâhilinde Teb’amızın Emlâkine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye’deki Teb’aları Emlâkine Karşı Mukabele-î Bilmisil Tedbiri İttihazı Hakkında Kanun*”un⁷⁹ 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 kararıyla 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, vesaike 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 mümkündür⁸⁰. 1062 sayılı Kanun’a dayalı

⁷⁷ İlgili 6.8.2012 tarih, 2012/12(1734) sayılı Genelge’nin tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/img-x09075849.pdf>, 22 Aralık 2015.

⁷⁸ Gülören TEKİNALP, *Türk Yabancılar Hukuku*, 8. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2002. s. 191.

⁷⁹ Bkz. yukarıda dn. 5.

⁸⁰ 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

olarak belli bir devletin vatandaşlarının Türkiye’de sahip oldukları mallara el koymak, tasarruflarını kısıtlamak veya yasaklamak yetkisi ise Bakanlar Kurulu’na aittir⁸¹.

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 gerekmektedir⁸². Ancak belirtmek gerekir ki, 1062 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu’na tanınan yetki çift yönlüdür⁸³. Gerçekten, Bakanlar Kurulu 1062 sayılı Kanun’un 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 Kanun’da taşınmaz mülkiyeti için öngörülen bu müdahâlenin genel bir kısıtlama niteliğinde olmadığını belirtmek isteriz⁸⁴. Nitekim, yabancı uyruklu gerçek kişinin taşınmaz malına el konulmuş olması, o yabancının mülkiyet hakkının sona erdiği anlamına gelmemektedir⁸⁵.

hukununun 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; Aydoğan ASAR, *Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları*, Turhan Yayınevi, Ankara, 2006, s. 28.

⁸¹ ÇELİKEL/ÖZTEKİN-GELGEL, s. 65; ASAR, s. 28; İhsan ÖZMEN, *Eski ve Yeni Hukukumuzda Gayrimenkul Mevzuatı*, Feryal Matbaacılık, Ankara, 1986, s. 1294.

⁸² ÇELİKEL/ÖZTEKİN-GELGEL, s. 65. Aynı yönde ve böyle bir durum gerçekleşmedikçe, 1062 sayılı Kanun gerekçe gösterilerek yabancıların mülkiyet hakkı üzerinde sınırlamaya gidilmesinin, mülkiyet hakkının ihlali sonucunu doğuracağı hakkında bkz. LEVİ, s. 127. Bu doğrultuda 1062 sayılı Kanun’un, yabancıların mülkiyet hakkına tecavüz ederek hukuka güvensizlik yarattığı görüşü hakkında bkz. OBUT, s. 27; Hicri FİŞEK, *Türkiye’de Yabancıların Aynı Haklardan İstifadesi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:VII, S:3-4, Ankara, 1950, s.427.

⁸³ ÖZMEN, s. 1294.

⁸⁴ ESMER, s. 601; Erdoğan GÖĞER, *Yabancılar Hukuku*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1979, s. 121.

⁸⁵ 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, s. 601; GÖĞER, 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

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...*”⁸⁶ denilerek 1062 sayılı Kanun ile öngörülen tedbirlerin siyasi⁸⁷ 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 kararında⁸⁸ ise, “(...) *mevzuunun Hükümetin siyasî takdir yetkisi içine girdiği ve 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 Kanununun Anayasaya aykırılığı iddiası ise Anayasanın 13. Maddesindeki, “bu kısımda gösterilen hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir”⁸⁹ hükmü ve devletler hukukunun umumî prensiplerinin mukabele-î bilmisil müessesesine yer vermesi karşısında esasen varid değildir...” hükmü ile 1062 sayılı Kanun kapsamında alınan tedbirlerin dava konusu edilebileceği belirtilmiştir⁹⁰.*

Bugüne kadar 1062 sayılı Kanun kapsamında vatandaşlarına karşı işlem tedbiri uygulanan ülkeler arasında Lübnan, Suriye, Arnavutluk, Bulgaristan

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.

⁸⁶ 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*, Kanaat Matbaası, Ankara, 1946, s. 71.

⁸⁷ EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 140; ÇELİKEL/ÖZTEKİN-GELGEL, s. 65; BERKİ, s. 200.

⁸⁸ Danıştay Dava Daireleri Kurulu'nun E.1967/52, K.1968/379, T. 3.5.1968 karar metni için bkz. Güven DİNÇER/Erol ÇIRAKMAN/Nejat NECİPOĞLU, *Danıştay Kararları 1967-1968-1969*, Yarı Açık Cezaevi Matbaası, Ankara, 1969, s. 393.

⁸⁹ 1961 Anayasası'nın 13. madde hükmüdür.

⁹⁰ EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 140.

ve Yunanistan bulunmaktadır⁹¹. Aşağıda 1062 sayılı Kanun'a dayalı olarak sayılan ülke vatandaşları için alınan tedbirler ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

b. Lübnan Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması

Bakanlar Kurulu tarafından 1062 sayılı Kanun'a dayalı olarak çıkarılan 1939⁹² ve 1942⁹³ 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 gelmektedir. 1952 yılında Dışişleri Bakanlığı'nın bildirim⁹⁴ ile yayımlanan 1951 tarihli Kararname⁹⁵, 1939 ve 1942 tarihli Kararnamelerin Lübnan vatandaşları ile ilgili tedbirler getiren bölümünü kaldırmıştır. Bu tarihten itibaren Lübnan vatandaşı kişiler hakkında 1062 sayılı Kanun'a dayalı olarak karşı işlem tedbiri uygulanmamıştır⁹⁶.

⁹¹ A.e., s. 139; Fügen SARGIN, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, Yetkin Yayınları, İstanbul, 1997, s. 147-156; ÖZMEN, s. 1278.

⁹² 13.1.1939 tarih ve 2/10250 sayılı Kararname

⁹³ 14.2.1942 tarih ve 2/1717 sayılı Kararname

⁹⁴ Dışişleri Bakanlığının 8/24421 sayılı, 29.9.1952 tarihli yazısı ve konuya ilişkin TKGM'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.

⁹⁵ 29.1.1951 tarihli ve 8/12389 sayılı Kararname

⁹⁶ 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 uyuşmazlığı 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

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 Kanun’a dayanarak çıkardığı kararnameler ile Suriye vatandaşlarının Türkiye’deki taşınmaz mallarına el koyulmuştur. Söz konusu kararnameler sırasıyla 1939⁹⁷, 1942⁹⁸, 1957⁹⁹ ve 1966¹⁰⁰ yıllarında çıkarılmıştır¹⁰¹.

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.

⁹⁷ 13.1.1939 tarihli ve 2/10250 sayılı Kararname.

⁹⁸ 14.2.1942 tarihli ve 2/17317 sayılı Kararname.

⁹⁹ 18.11.1957 tarihli ve 9697 sayılı Kararname.

¹⁰⁰ 1.10.1966 tarihli ve 67104 sayılı Kararname.

¹⁰¹ ÇELİKEL/ÖZTEKİN-GELGEL, s. 249.

1062 sayılı Kanun’a 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, “(...)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 akdolunan 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

Bakanlar Kurulu'nun 1966 tarihli Kararnamesi'ne istinaden yayımlanan “Suriye Uyrukluların Mallarının Tesbiti ve Bu Mallara El Konulması Hakkında Yönetmelik”¹⁰² ile Suriye vatandaşlarının, Türkiye’de bulunan taşınmaz mallarına Hazinece¹⁰³ el konulduğu bildirilmiştir¹⁰⁴ (m. 1).

Türkiye’de ki taşınmaz mallarına kayıtlama konulmuş ve her türlü tedavül ile üzerine aynı 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 bulunmuştur. 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 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. (Çevrimiçi), <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

¹⁰¹ RG. 6.11.1967-12743.

¹⁰² RG. 17.10.1966-12428.

¹⁰³ 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. Kanun’un 4. maddesinde ise opsiyon hakkını kullananların mallarının tasfiye edileceği belirtilmiştir. Bu nedenle, 1062 sayılı Kanun’a dayanılarak el konulan mallar bakımından “tasfiye etmek” yerine, “idare etmek” ifadesinin tercih edildiğini söylemek mümkündür. Bu yönde bkz. Fügen SARGIN, *Yabancı Gerçek Kişilere Ait Taşınmaz Malların Tasfiyesi*, Türkiye Barolar Birliği 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.

¹⁰⁴ EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 198; SARGIN, *Taşınmaz Edinimi*, s. 152; Bu sınırlamanın sürdüğü

El konulan mallar hakkında yapılacak işlemlere ilişkin düzenleme getiren “*Suriye Uyruklu Özel ve Tüzel Kişilerin Hazinece El Konulan Mallarının İdaresi Hakkında Yönetmelik*¹⁰⁵” 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 belirtilmiştir¹⁰⁶. 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 öngörülmüştür¹⁰⁷ (m. 20).

Türkiye ve Suriye devletleri arasında yürütülen müzakereler neticesinde, 21.7.1972 tarihinde “*Türkiye-Suriye Emlak Komisyonu Hakkında Protokol*”¹⁰⁸ imzalanmıştır. Protokol ile Suriye’de taşınmaz malı bulunan Türk vatandaşlarının en geç 9.11.1972 tarihine kadar, TKGm’den alacakları beyanname ile işlem yapmaları gerektiği belirtilmiştir¹⁰⁹. Söz konusu Protokol uyarınca kurulan Emlak Komisyonunun çalışmaları neticesinde 22.6.1972 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti ile Suriye Arap Cumhuriyeti arasında “*Emlâk Sorunlarının Çözülmesine Dair Sözleşme*”¹¹⁰ ile “*Ödeme*

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 (tedavül) 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; Suriye vatandaşlarına yönelik düzenlemelerde “*el koyma*” kavramının anlamının açıklanmadığı, bu durumun uygulamada belirsizlik yarattığı hakkında açıklamalar için bkz. Burak HUYSAL, *Suriye Arap Cumhuriyeti Vatandaşlarının Türkiye’de Bulunan Taşınmazlarına İlişkin Bazı Sorunlar ve Tespitler*, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 2007, S: 2, s. 407.

¹⁰⁵ RG. 6.11.1967-12743.

¹⁰⁶ Ekşi, *Taşınmaz İktisabı*, s. 202; Çifte vatandaşlığın 1062 sayılı Kanun ve ilgili kararnamelerin uygulanmasına etkisi hakkında açıklamalar için bkz. HUYSAL, s. 403-405.

¹⁰⁷ Konu hakkında detaylı açıklamalar için bkz. HUYSAL, s. 394-396.

¹⁰⁸ RG. 21.7.1972-14252.

¹⁰⁹ ÇELİKEL/ÖZTEKİN-GELGEL, s. 249.

¹¹⁰ “*Türkiye Cumhuriyeti ile Suriye Arap Cumhuriyeti Arasında Emlâk Sorunlarının Çözülmesine Dair Sözleşme ve Eki Ödeme Protokolünün Onaylanmasının Uygun Bulduğuna Dair*

Protokolü” imzalanmıştır. Sözleşme ve ekindeki Protokol’ün onaylanması 24.2.1976 tarihli ve 1937 sayılı Kanun¹¹¹ ile uygun bulunmuştur. Ancak Sözleşme ve Protokol’ün onay belgesinin teatisi Başbakanlığın 22.4.1984 tarihli talimatı ile durdurulmuştur¹¹². İlgili Sözleşme ve Protokol’ün uygulanmasının Millî Güvenlik Kurulu tarafından sakıncalı bulunması nedeniyle durdurulduğu belirtilmiştir¹¹³.

Kanun’un yayımlandığı RG. 5.3.1976-15519; Sözleşme metni için bkz. EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 213.

¹¹¹ RG. 11.3.1984-17984.

¹¹² 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 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. Kararın tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 22 Aralık 2015.

¹¹³ 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...” hükmedilmiştir. Karar metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/EsasNoKararC.jsp>, 22 Aralık 2015.

TKGM tarafından 17.7.2008 tarihinde Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine gönderilen Genelge¹¹⁴ 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 bilinmemektedir. Ancak TKGM'nin Maliye Bakanlığı'na gönderdiği ve TKGM'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 belirtilmiştir¹¹⁵. Suriye uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz satın alma hakkına sahip olup olmadığı hususu çalışmamız sırasında TKGM bilgi edinme sistemine de sorulmuş, verilen yanıtta Suriye uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz satın almalarına izin verilmediği belirtilmiştir¹¹⁶.

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 Kararnamesi¹¹⁷ ile Arnavutluk vatandaşlarının Türkiye'deki taşınmazları üzerindeki tasarruf hakları sınırlandırılmıştır¹¹⁸.

¹¹⁴ TKGM'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.

¹¹⁵ (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/suriye.pdf>, 22 Aralık 2015.

¹¹⁶ TKGM bilgi edinme sisteminin 5.11.2015 tarihli yanıtından.

¹¹⁷ İşbu Kararname Resmi Gazete'de yayımlanmamıştır.

¹¹⁸ Aydanur GÜRZUMAR, *Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?*, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Prof. Dr. Aysel Çelikel'e Armağan, S: 1-2, 1999-2000, s. 314; ESMER, s. 568.

Sınırlamanın sürdüğü dönemde Yargıtay 2. Hukuk Dairesi'nin E.2007/3163, K.2007/4133, T.15.3.2007 kararında, "(...) davacının Arnavutluk vatandaşı olduğu tartışmasıdır. 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

TKGM'nin 12.3.2007 tarihli ve 1641 numaralı Genelgesi¹¹⁹ ile ise Arnavutluk'un tam karşılıklı bulunan ülkeler listesine alındığı, Genelge 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 sınırlandırılmıştır¹²⁰. Ancak daha sonra bu karar, Bakanlar Kurulu'nun 6.1.2005 tarihli ve 2005/8393 sayılı Kararnamesi ile yürürlükten kaldırılmıştır¹²¹.

Türkiye ile Arnavutluk arasında ölüm günü itibarıyla karşılıklılığın 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.

¹¹⁹ İlgili Genelge metni için bkz. (Çevrimiçi) http://web.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=genelge&op=genelge_bilgileri&Id=479, 22 Aralık 2015.

¹²⁰ GÜRZUMAR, s. 314; ESMER, s. 569; SARGIN, *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) esaslı 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 sınırlanıp sınırlanmadığının daha açık bir ifade ile fiili durumun belirlenmesidir. Yabancı ülke mevzuatında bir engel olmamakla beraber Türk vatandaşlarının o ülkede taşınmaz mal edinmeleri şu veya bu biçimde fiilen engelleniyorsa, Tapu 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.

¹²¹ (Çevrimiçi) www.milliyet.com.tr/.../fc6aeee5-0cfc-4bc0-8d6a-93b02ddcd615, 22 Aralık 2015.

f. Yunanistan Vatandaşlarına İlişkin Karşı İşlem Uygulaması

1062 sayılı Kanun'a dayalı olarak çıkarılan 2.11.1964 tarih ve 6/3801 sayılı Kararname¹²² ile Yunan vatandaşlarının Türkiye'de bulunan taşınmaz malları üzerindeki tasarruflarının durdurulduğu¹²³, bu kişilerin taşınmaz mallarının semerelerinin bloke edileceği öngörülmüştür¹²⁴. Ancak bu uygulamanın Türk asıllı Yunan vatandaşlarına uygulanamayacağı ayrıca belirtilmiştir¹²⁵. Bakanlar Kurulu'nun 1988 yılında yayımlanan 88/12752 sayılı Kararnamesi¹²⁶ ile Yunan vatandaşlarına yönelik bu karşı işlem tedbirinin

¹²² İşbu Kararname Resmi Gazete'de yayımlanmamıştır.

¹²³ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 1990/2-648 E., 1991/65 K. sayılı ve 13.2.1991 tarihli kararında; "(...) Gerek 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Yasası, gerekse bu yasaya göre çıkarılan 2.11.1964 gün ve 6/3801 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesi Devletin uluslararası ilişkilerde müteakabiliyet 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 aynı 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 manasında 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 tescili talep edilemez ve Kararname yürürlükte bulunduğu süre içinde adli 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.

¹²⁴ Yunan uyrukluların hissedarı buldukları taşınmazların hissedarların ittifakı ile dahi olsa devredilemeyeceği, ayırmanın yapılamayacağı, ortaklığın giderilmesinin ancak mahkeme kararı ile yapılabileceği, bedelden ayrılacak paranın bloke edilmesi kararlaştırmıştır. Bu konuda bkz. Aysel ÇELİKEL/Ergin NOMER, *Devletler Hususî Hukuku, Çözümlemiş Örnek Olaylar*, 11. Bs, Beta Basım, Ankara, 2013, s. 108.

¹²⁵ Kararname metninin yer aldığı TKGM'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.

¹²⁶ 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 lehle-

uygulanmasına son verilmiştir¹²⁷.

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 Kanunu*”¹²⁸ sulama alanları ile Bakanlar Kurulu’nun gerekli gördüğü alanlarda, toprağın verimli şekilde işletilmesi, tarım üretiminin sürekli olarak artırılması amaçlarıyla düzenlemeler getirilmektedir. Bu amaçlar doğrultusunda, uygulama alanlarında ilgili kuruluş tarafından -maliklerin muvafakati aranmaksızın- arazi toplulaştırılması yapılması mümkündür.¹²⁹

rine hak tesisi amaçlanan kişiler veya veraset yoluyla yasal mirasçılar adına tescil edilememiş olan gayrimenkullerin anılan kişiler adına tesciline imkân sağlanması(nun)” kararlaştırıldığı belirtilmiştir.

¹²⁷ 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 kararlar, Yunanistan vatandaşları için karşılıklılık esasına göre sınırlandırmalar getirmiş, temlik yasakları koymuş, bilahare 3.2.1988 tarih 88/12592 sayılı kararlar yasaklama getiren kararnameyi kaldırmış ve 23.3.1988 tarih 88/12752 sayılı kararlar da temlik yasağı dönemindeki taşınmazların Yunan vatandaşı kişiler adına tesciline imkân tanımış olması ile Bakanlar Kurulununun 1.9.1997 tarihli 97/9901 sayılı kararı ile Yunanistan uygulamasına paralel olarak oluşturulan komisyonununun 25.12.1998 tarihli ilke kararı da Tapu Kanununun 35. maddesi hükümlerini ortadan kaldıracak nitelikte değildir...” tespitinde bulunularak, dava tarihindeki uygulama açıklanmıştır. İlgili kararın tam metni için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>, 26 Aralık 2015.

¹²⁸ Bkz. yukarıda dn. 6.

¹²⁹ 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 göz önünde bulundurularak, 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.

Arazi toplulaştırılması, tarımsal üretimi artırmak amacıyla parçalı arazilerin modern tarım işletmecilik esaslarına göre ve sulama hizmetlerine uygun bir şekilde birleştirilerek yeniden düzenlenmesi işlemidir¹³⁰. Arazi toplulaştırma işleminin kontrollü şekilde sonuçlandırılabilmesi için 3083 sayılı Kanun ile birtakım sınırlamalar getirilmiştir. Kanunun “*tasarrufların durdurulmasına*”na ilişkin 13. maddesine göre uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete’de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılıncaya kadar, ilgili arazinin mülkiyeti devir ve temlik edilemez, arazi satış vaadine konu olamaz. Bu kısıtlama süresi beş yıl ile sınırlı olup, bu süre içinde veya düzenleyici işlem tamamlanana kadar arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen kişinin uygulayıcı kuruluşa müracaat etmesi gerekecektir. Müracaatı izleyen süreçte uygulayıcı kuruluşun, ilgili tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri kamulaştırması veya başkalarına satımına izin vermesi gerekmektedir (m. 13). Ancak anılan 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 gerekir¹³¹.

¹³⁰ (Çevrimiçi) http://www.tarimtv.gov.tr/VD287_arazi-toplulastirilmasi.html, 22 Aralık 2015.

¹³¹ Kanun’un Anayasa’nın 35. maddesine aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle iptali istemiyle Anayasa Mahkemesi tarafından yapılan Anayasa’ya 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 paylaşılması, 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*

5. 3.7.2005 Tarihli ve 5403 Sayılı Toprak Koruma Arazi Kullanımı Kanunu

2005 yılında kabul edilen 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu¹³² ile toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engellemek amacıyla planlı arazi kullanımı konusunda düzenlemeler getirilmiştir. Bu Kanun'un "tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi"ne ilişkin 8. maddesine göre; tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez.

Buna göre, tarım arazisi olarak sınıflandırılan arazilerin küçük parsellere bölünmesinin önüne geçmek amacıyla devir ve temlik edilmesi yasaktır. Aynı maddenin devamında, asgari tarımsal arazi büyüklüğünün Bakanlık¹³³ tarafından belirleneceği bildirilmiştir. Ancak maddede, arazileri üzerindeki tasarruf hakkı kısıtlanan maliklerin vatandaşlığı konusunda ayırım yapılmadığından, bu yasağın yabancı uyruklu gerçek kişiler için de geçerli olduğunun kabulü gerekir¹³⁴. 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 Kanun¹³⁵, 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 Kanun'un 5/5. maddesi ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin

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.

¹³² Bkz. yukarıda dn. 7.

¹³³ İlgili bakanlık Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'dır.

¹³⁴ GÜVEN, s. 269.

¹³⁵ Bkz. yukarıda dn. 8.

edindikleri taşınmazın elden çıkarılmasında özel sınırlamalar getirilmiştir¹³⁶. 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...”

Evvela, 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 kanun düzenlemeleri de mevcut olup, aşağıdaki bu konuda getirilmiş düzenlemeler üzerinde durulacaktır.

C. Satın Alma Yolu ile Taşınmaz Mülkiyeti Edinmede Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilere Tanınan Kolaylıklar

1. Genel Olarak

Yukarıda belirtildiği gibi yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemiz 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 Kanunu¹³⁷, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu¹³⁸ ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun¹³⁹ ilgili hükümleri ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) vatandaşlarına ilişkin düzenlemelerle sınırlı olacak şekilde ele alınacaktır.

¹³⁶ GÜVEN, s. 269.

¹³⁷ Bkz. yukarıda dn. 63.

¹³⁸ RG. 12.6.2009-27256.

¹³⁹ RG. 11.4.2013-28615.

2. 12.3.1982 Tarihli ve 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu

Turizm sektörünü geliştirerek, yatırımcıları turizm sektörüne çekecek tedbirlerin alınması amaçlarıyla çıkarılan Turizm Teşvik Kanunu¹⁴⁰, taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımını hâllerine özel birtakım düzenlemeler getirmektedir. Kanun'un 8/E. maddesinde; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabında, Tapu Kanunu'nda yer alan yabancı uyruklularla ilgili sınırlamalardan Bakanlar Kurulu kararı ile istisna getirilebileceği belirtilmiştir¹⁴¹. Ancak bu maddeden yararlanabilmek için öncelikle ilgili yabancı uyruklu gerçek kişinin, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "*turizm yatırım belgesi*" veya "*turizm işletmesi belgesi*"ni alması gerekmektedir (m.5/a).

Kanun'un 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 ancak kamu kuruluşları ve diğer gerçek ve tüzel kişiler ile vakıflara ait olan taşınmazlar kamulaştırılarak Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tahsis edilebilecektir¹⁴².

Yabancı uyruklu turizm yatırımcılarını da kapsayan bu düzenlemelere, taşınmazları kamulaştırılan kişiler yönünden bakıldığında; düzenlemelerin mülkiyet hakkını kısıtlayan bir yönünün olduğu da görülecektir¹⁴³. Nitekim ortada, malın aslî sahibi olan kişinin iradesine bakılmaksızın gerçekleşen bir alım hareketi söz konusudur¹⁴⁴. 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, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal

¹⁴⁰ Bkz. yukarıda dn. 139.

¹⁴¹ ÇELİKEL/ÖZTEKİN-GELGEL, s. 266.

¹⁴² Bu taşınmazlar için Kanun'un 8/A ve 8/B maddelerinde özel şartlara yer verilmiştir: "...3) Diğer gerçek ve tüzel kişiler 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 çözümlenmemiş 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..."

¹⁴³ Konu hakkında açıklamalar için bkz. ÇELİKEL/ÖZTEKİN-GELGEL, s. 267.

¹⁴⁴ Aynı yönde bkz. (Çevrimiçi) http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/conf5/MSCelik_kamulastirma_idari.pdf, 22 Aralık 2015.

edildiğinden¹⁴⁵ 2634 sayılı Kanun'a 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 Kanunu'nun¹⁴⁶ (TVK) 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 verilmesidir¹⁴⁷ (m.24). Bu hâllerin dışında, kişinin kendi tercihiyle bağlı olarak Türk vatandaşlığından çıkma izni olarak vatandaşlığını kaybetmesi de mümkündür. Buna göre, buldukları veya çalıştıkları ülkelerde daha iyi yaşam koşullarına kavuşmak, ekonomik, sosyal ve siyasal haklardan faydalanmak amacıyla¹⁴⁸ Türk vatandaşlığından çıkma izni isteyen kişilere, TVK'nın 25. maddesinde yazılı şartların yerine getirilmesine bağlı olarak İçişleri Bakanlığı tarafından çıkma izni veya çıkış belgesi verilecektir¹⁴⁹. 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.

TVK'nın 28. maddesine göre, doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar

¹⁴⁵ 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.

¹⁴⁶ Bkz. yukarıda dn. 138.

¹⁴⁷ 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 35. maddesinde, yetkili makam kararı ile Türk vatandaşlığının sona erdiği hâllerden biri olarak "*vatandaşlıktan çıkarma*" kurumu düzenlenmekte idi. 5901 sayılı Kanun'da ise vatandaşlıktan çıkarma kurumuna yer verilmemiştir.

¹⁴⁸ (Çevrimiçi) http://www.mfa.gov.tr/mavi-kart_eshi-pembe-kart_uygulamasi-.tr.mfa, 25 Aralık 2015.

¹⁴⁹ Konu hakkında açıklamalar için bkz. Bahadır B. ERDEM, *Türk Vatandaşlık Hukuku*, 3. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2013, s. 226; Uğur TÛTÛNCÛBAŞI, *Türk Vatandaşlığından Çıkma ve 6304 Sayılı Kanun Kapsamında Türk Vatandaşlığından Çıkanların Hakları Yeni "Mavi Kart" Uygulaması*, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XIII, S: 2, İzmir, 2011, s. 153-195.

olan altsoyları¹⁵⁰, -millî güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak üzere- Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam edecektir. Bu doğrultuda 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 görecektir¹⁵¹. Anılan kişilere, sahip oldukları hakların kullanılmasına ilişkin “*belge*” verilecektir¹⁵². Bu uygulamaya ilk olarak 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 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 kart*”¹⁵³ olarak ifade edilmeye başlamıştır¹⁵⁴.

Kanun düzenlemelerinde, çıkma izni alan kişinin hangi devletin vatandaşlığını kazanması gerektiği hakkında bir tespit bulunulmamış ise de, 403 sayılı Kanun döneminde TKGM tarafından yayımlanan bir Genelge’de¹⁵⁵, bazı ülkelerin¹⁵⁶ vatandaşlığını kazanan kişilerin Türk vatandaşı gibi işlem

¹⁵⁰ Kanun’un 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.

¹⁵¹ Bu kuralın istisnası ise, millî güvenlik ve kamu düzeninin gerektirdiği haller olarak belirtilmiştir. Konuya ilişkin olarak TKGM tarafından yayınlanan “*5203 Sayılı Kanunla Tanınan Hakların Kullanılmasına İlişkin*” 2004/22-1593 sayılı Genelge’ye göre, mavi kart sahipleri Tapu Kanunu’nda ve diğer kanunlarda yabancılar için getirilen sınırlamalara tâbi olmayacaklardır. Ayrıca bkz. GÜVEN, s. 79.

¹⁵² ERDEM, s. 226; EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 232.

¹⁵³ “*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. yukarıda dn. 147.

¹⁵⁴ EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 232.

¹⁵⁵ TKGM’nin B091TKG0160001/1365-0/1126 sayılı söz konusu Genelge’sine 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 Kanun’da belirtilen haklardan –kanunî miras hariç- yararlanamayacakları belirtilmiştir. Bu hususta detaylı bilgi için bkz. EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 235 vd.

¹⁵⁶ İlgili Genelge’de, 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

görmeyeceği belirtilmiştir. Genelge'ye göre, Türk vatandaşlığını doğumla kazanmış olup da sonradan izin almak suretiyle -anılan Genelge'de 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, Kanun'da yer almayan bir şartın Genelge ile getirilmiş olması öğretilde eleştirilmiştir¹⁵⁷. Kanaatimizce de, doğumla kazandığı Türk vatandaşlığından izin alarak ayrılanların, taşınmaz ediniminde Türk vatandaşı gibi işlem görmesi bakımından hangi devletin vatandaşlığını kazandığı hususunun önem taşıması gerekmektedir¹⁵⁸.

6302 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra TKGM tarafından bölge müdürlüklerine gönderilen bir Talimat¹⁵⁹ ile 5901 sayılı Kanun'un 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.

4. 4.4.2013 Tarihli ve 6458 Sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu

2013 yılında yürürlüğe giren 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu¹⁶⁰ (YUKK) kapsamında düzenlenen ikamet izni türlerinden¹⁶¹

(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. EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 234.

¹⁵⁷ Bu konuda bkz. EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 235.

¹⁵⁸ EKŞİ, *Taşınmaz İktisabı*, s. 235.

¹⁵⁹ TKGM 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.

¹⁶⁰ Kanun'un yürürlüğü hakkında bkz. yukarıda dn. 139.

¹⁶¹ 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

“uzun dönem ikamet izni” kurumu, durumu diğer yabancılara 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 Kurulu’nun¹⁶² belirlediği şartlara uyan yabancılara Bakanlığın onayıyla valilikler tarafından verilen ikamet iznidir¹⁶³.

Kanun’un 44. maddesine göre, uzun dönem ikamet iznine sahip olan kişiler -aynı maddede belirtilen istisnalar dışında¹⁶⁴- Türk vatandaşlarına tanınan haklardan yararlanabilecektir. Bu düzenleme, uzun dönem ikamet iznine sahip kişileri diğer yabancılara kıyasla özellikli bir statüye kavuşturmuştur¹⁶⁵. Daha sonra yayımlanan Yabancılar ve Uluslararası Koruma

konumuzun sınırlı kapsamı nedeniyle, sayılan ikamet izinlerinden sadece uzun dönem ikamet izni üzerinde duracak olduğumuzdan, konu hakkında detaylı bilgi için bkz. Bülent ÇİÇEKLİ, *Yabancılar ve Mülteci Hukuku*, 5. Bası, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 101-109; Nuray EKŞİ, *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, İstanbul, Beta Basım, 2014, s. 93 vd; Esra DARDAĞAN-KİBAR, *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), s. 109-128.

¹⁶² YUKK’nın 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.

¹⁶³ Uzun dönem ikamet izninin şartları Kanun’un 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.”

¹⁶⁴ Uzun dönem ikamet iznine sahip kişiler; “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” (m. 44).

¹⁶⁵ 6458 sayılı Kanun’un kabulünden sonra öğretide, Kanun’un 44. maddesindeki imkânların uzun dönem ikamet iznine sahip yabancılara, TVK’nın 28. maddesi kapsamında mavi kart sahibi olan yabancılara hukukî durumuna yaklaştırdığı görüşü ileri sürülmüştür. Konuya ilişkin olarak Dardağan-Kibar, siyasal ve kamusal bir takım haklar dışında uzun dönem ikamet iznine sahip yabancılara diğer yabancılara kıyasla avantajlı bir durumda olduğunu belirtmiştir. Bkz. DARDAĞAN-KİBAR, s. 116; ÇİÇEKLİ de, bu düzenlemeyle TVK m. 28 kapsamında aslen

Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik¹⁶⁶ ile, uzun dönem ikamet iznine sahip yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmeye yönelik işlemlerinin Türk vatandaşlarına uygulanmakta olan mevzuata göre yürütüleceği belirtilmiştir (Yönetmelik m. 41). Bu Yönetmelik'in yayımlanmasından önce, uzun dönem ikamet izni sahibi yabancıların satın alma yolu ile taşınmaz edinme haklarının kapsamı belirsiz¹⁶⁷ iken, Yönetmelik ile birlikte anılan kişilerin hukuki durumu açıklığa kavuşmuştur. Buna göre, ülkemizde taşınmaz satın almak isteyen kişinin uzun dönem ikamet iznine sahip olması halinde Türk vatandaşları için geçerli olan usul ve şartlara göre işlem yapılacaktır.

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 Anlaşma*¹⁶⁸” ile düzenlenen konular arasında taşınmaz mal satın alımı da bulunmaktadır. Anlaşma'nın 4. maddesine göre; KKTC vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz mal satın alma işlemleri kolaylaştırılacaktır.

Bakanlar Kurulu'nun konuya ilişkin 20.12.2000 tarihli Kararı ile KKTC vatandaşlarının Türkiye'de satın alma yolu ile taşınmaz edinimlerinde Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmaları, yabancılara

Türk vatandaşı iken izin alarak Türk vatandaşlığından ayrılanlara sağlanan haklara paralel bir düzenleme getirildiği görüşündedir. Bkz. ÇİÇEKLİ, s. 107; Aynı yönde uzun dönem ikamet izni sahiplerinin durumunun adeta mavi kart sahiplerinin durumuyla eşitlendiğini belirten Prof. Dr. Nuray Ekşi'nin konuya ilişkin açıklamaları için bkz. EKŞİ, *Yabancılar Kanunu*, s. 93.

¹⁶⁶ RG. 17.3.2016-29656.

¹⁶⁷ Mavi kart sahibi yabancılar, ülkemizde satın alma yolu ile taşınmaz ediniminde Türk vatandaşları gibi işlem görmektedir. Uzun dönem ikamet iznine sahip yabancıların hukukî durumunun, mavi kart sahibi olan yabancıların hukukî durumuna yakın olduğu görüşü doğrultusunda, uzun dönem ikamet iznine sahip kişilerin de taşınmaz satın alırken Türk vatandaşları gibi işlem görüp göremeyeceği hususu; bu konuda düzenleme getirilmemiş olması nedeniyle belirsiz kalmıştır. Ancak 17.3.2016 tarihinde *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik*'in yayımlanması ile birlikte konu açıklığa kavuşturulmuştur.

¹⁶⁸ RG. 11.11.1999-23873.

uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları bildirilmiştir¹⁶⁹. 6302 sayılı Kanun değişikliğinden sonra yayımlanan bir talimat ile söz konusu Anlaşma ve Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca KKTC vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal satın alırken kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları hatırlatılarak, KKTC vatandaşlarından gelecek taşınmaz mal satın alma taleplerinin tapu müdürlüklerinden karşılanmaya devam edeceği bildirilmiştir. Buna göre KKTC uyruklu gerçek kişilerin ülkemizden taşınmaz satın alımı diğer yabancı uyruklu gerçek kişilere göre daha kolay olduğunu söylemek mümkündür.

D. Tapu Kanunu'nun 35. Maddesine Aykırı Şekilde Taşınmaz Satın Alınmasının Yaptırımı

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 Kanunu'nun 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 Bakanlığı'na 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 Taşınmaz Satın Alma Prosedürü

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alma yolu ile taşınmaz mülkiyeti

¹⁶⁹ Bu husus, 6302 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra, TKGM tarafından bir Talimat ile bölge müdürlüklerine hatırlatılmış, KKTC vatandaşlarından gelecek taşınmaz satın alma taleplerinin karşılanmaya devam edilmesi istenmiştir. B.09.1.TKG0160001-350/353/676 sayılı ilgili Talimat hakkında bkz. yukarıda dn. 31.

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.

Hukumumuzda 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 başvuru¹⁷⁰ sırasında yabancı uyruklu kişilerden, taşınmazın tapu senedi belgesi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bağımsız bölüm bilgisi, uyuşunda 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 istenmektedir¹⁷¹. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin tapu işlemlerinde, tabiiyetinde buldukları ülkelerin yetkili makamları tarafından usulüne uygun olarak verilmiş yabancı ülke kimlik belgeleri veya pasaport belgeleri esas alınmaktadır¹⁷². 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 bu-

¹⁷⁰ 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.

¹⁷¹ Bu çalışmanın tamamlandığı tarihte TKGM'ye ait internet sitesi üzerinden, taşınmaz edinmek isteyen yabancı kişiler için yayımlanan rehber esas alınmıştır. Bkz. yukarıda dn. 90. Ancak, uygulamada meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle taşınmaz edinmek isteyen yabancı bir gerçek kişinin tapu sicil müdürlüğe müracaat etmeden önce, temini gerekli belgeler ve başvuru usulü konusunda güncel bilgi için TKGM'ye ait internet sitesi üzerinden veya TKGM'ye ait iletişim bilgilerinden Kurum'a ulaşılacak sureti ile, prosedür konusunda teyit alınması yerinde olacaktır.

¹⁷² Bu husus TKGM'nin 'Yabancılara 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.

lunmaktadır. 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 Harçlar Kanunu¹⁷³ uyarınca tapu harcı ödenmektedir.

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 isteriz¹⁷⁴.

Sonuç

Hukumumuzda mülkiyet hakkı, Anayasa'nın 35. maddesi ile vatandaş-yabancı ayrımı yapılmaksızın "*herkes için*" güvence altına alınmıştır. Ancak bu hakkın belli şartlar altında sınırlandırılması da hukuka uygun görülmektedir. Nitekim Anayasa'nın "*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 Kanunu'nda yer almaktadır. Ancak Kanun'un 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 gerçekleştirilmiştir.

¹⁷³ RG. 17.7.1964-11756.

¹⁷⁴ Detaylı bilgi için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/daire-baskanliklari/yabanci-isler-dairesi-baskanligi>, 22 Aralık 2015.

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 incelenmediğinden, 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 Kanunu’nun kabulünden 6302 sayılı Kanun değişikliğinin yapıldığı tarihe kadar olan dönemde Kanun’un 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 Kanun’un Tapu Kanunu’nun 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 Anayasa’ya uygun olup olmadığı konusundaki tartışmalar hâlen devam etmektedir. Bu konuda öğretilerde de muhtelif görüşler savunulmaktadır. Bu konuya ilişkin kanaatimiz, vatandaş-yabancı ayrımı yapıl-

maksızın herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğunu öngören Anayasa'nın 35. madde hükmü karşısında, yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz mülkiyeti ediniminde karşılıklılık şartının aranmamasının Anayasa'ya aykırılık teşkil etmediği yönündedir. Ancak Tapu Kanunu'nun taşınmaz edinmede karşılıklılığı şart olarak aramayan 35. madde düzenlemesinde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinebilmeleri için Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerden birinin vatandaşı olmaları gerektiği belirtilmiştir. Bu durumda Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin Anayasa'ya uygun olduğunun kabul edilebilmesi için, Anayasa'nın 16. maddesi kapsamında değerlendirme yapılması gerekecektir.

Anayasa'nın 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 Anayasa'nın 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 kullanılacağı'nın 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 Anayasa'nın 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 Kanunu'nun 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 hakkından 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 Kanunu’nun 35. 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. Ayrıca Bakanlar Kurulu’na bu miktarı iki katına kadar arttırmak için yetki verilmiştir. 6302 sayılı Kanun ile getirilen 30 hektarlık yüzölçümü sınırı, Kanun değişikliği öncesinde aranan 2,5 hektarlık yüzölçümü sınırından on iki kat fazladır. Bakanlar Kurulu kararı ile yabancı bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazların toplam yüzölçümü 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. Daha önce yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı olarak belirleyerek bu miktarı otuz hektara kadar arttırmak üzere Bakanlar Kurulu’na yetki veren 5444 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi, 5444 sayılı Kanun’un bu düzenlemesini yasama yetkisinin yürütme organına devri olarak değerlendirerek, Anayasa’nın 2. ve 7. maddelerine aykırı bulmuştur. Ancak 6302 sayılı Kanun için bu yönde bir tespitte bulunulmamıştır.

6302 sayılı Kanun ile yeni bir uygulama olarak proje geliştirme yükümlülüğü getirilmiştir. 6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 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 öngörülen 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 Kanunu'nun 35. maddesini değiştiren 4916 sayılı Kanun'un 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 yerindeligi 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 Kanunu'nun 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. Bakanlar Kurulu'na tanınan bu yetki kapsamında alınacak kararların yabancı uyruklu gerçek kişilerin mülkiyet hakkına yönelik olacaktır. Ancak Anayasa'nın 16. maddesine göre yabancılar bakımından temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılmasının, uluslararası hukuka uygun olarak ve kanunla yapılması gerekmekte olduğundan, yabancıların mülkiyet hakkının sınırlandırılması sonucunu doğuracak işlemler için uluslararası hukuka uygun olarak ve kanunla düzenleme getirilmesi gerekmektedir.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 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 Kanunu'nun 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 Anayasa'ya uygunluk denetiminden geçirilmiş durumdadır. 6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkraları ile dördüncü fıkrasının ilk cümlesinin Anayasa'ya aykırı olduğu gerekçeleriyle iptali ve yürürlüğünün durdurulması için dava açılmış ise de Anayasa Mahkemesi, 6302 sayılı Kanun'un Anayasa'ya uygun olduğu sonucuna vararak başvuruyu reddetmiştir.

Anayasa Mahkemesi'nin Tapu Kanunu'nun 35. maddesini değiştiren kanun değişiklikleri hakkında daha önceki iptal kararlarında yer verilen ilke niteliğindeki tespitlere bakıldığında, Mahkeme'nin 6302 sayılı Kanun'a ilişkin değerlendirmelerinde görüş değişiklikleri olduğunu söylemek mümkündür. Daha önce yabancıların taşınmaz edinimi konusunda Bakanlar Kurulu'na tanınan belirleme yetkisini Anayasa'nın yasama yetkisinin devredilemeyeceğine dair 7. maddesi bağlamında Anayasa'ya aykırı bulan Mahkeme'nin, 6302 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu'na tanına yetkiyi değişen koşulları ve devletlerarası ilişkilerin dinamik yapısını gerekçe göstererek Anayasa'ya 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 Kanunu'nun yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin maddelerinde değişiklik yapılacağı hususu, 6302 sayılı Kanun'un kabul edildiği tarihe kadar olan dönemde kamuoyunun bilgisi dâhilinde olmuştur. Kanun tasarısının hazırlığı ve TBMM'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 Kanunu'nun 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.

EK

ARTVİN İLİNİN İLÇELERİNİN YÜZÖLÇÜMÜ

İl: ARTVİN

İLÇELER	İlçenin Yüzölçümü (ha)		İlçenin Uygulanma İmar Planlı Alan Yüzölçümü (ha)		İlçenin Mevzii Uygulanma İmar Planlı Alan Yüzölçümü (ha)	İlçenin Uygulanma İmar ve Uygulanma Mevzii İmar Planlı Alanlarının Toplam Yüzölçümü (ha)
	(km2)	(ha)	(a)	(b)		
Artvin Merkez	1.085	108.500	910 ha		67.2364ha	977.2364 ha
ARDANUÇ	989	98.900	375 ha		13.767 ha	388.767
ARHAVİ	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
ŞAHSAT	1.377	137.700	Merkez Belediye 154 ha Meydanok 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:

ONAYLAYAN:

(İmza ve Mühür)

Umut URAN ÖZKAN

Harita Müh.



Hakan BEBER

Harita ve İstatistik İl Müdürü

1. Alanlar hekaar olarak doldurulmuştur.
2. İl ve ilçe merkezlerine ilişkin büyüklükler ilgili Belediyelerin verdiği bilgilerden derlenmiştir.
3. 5302 sayılı yasa kapsamında onaylanan Planlara ilişkin bilgiler İl Ozaı İdaresinin verdiği bilgilerden derlenmiştir.
4. 01/01/2007 tarihinden önce onaylanan Mevzii İmar Planları ile afetlerde yerleşim alanlarının onaylı İmar Planlarına ilişkin bilgiler Müdürlüğümüz arşivinden derlenmiştir.

Kaynakça

- ALTUĞ, Yılmaz; *Yabancıların Hukukî Durumu*, Mentş Matbaası, İstanbul, 1971.
- ASAR, Aydoğan; *Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları*, Turhan Yayınevi, Ankara, 2006.
- BERKİ, Şakir; *Toprak Hukuku*, Ankara Üniversitesi Yayınları, Ankara, 1967.
- ÇELİKEL, Aysel/Günseli ÖZTEKİN-GELGEL; *Yabancılar Hukuku*, Yenilenmiş 21. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2015.
- ÇELİKEL, Aysel/Ergin NOMER; *Devletler Hususî Hukuku, Çözümlemiş Örnek Olaylar*, 11. Bs, Beta Basım, Ankara, 2013.
- ÇİÇEKLİ, Bülent; *Yabancılar ve Mülteci Hukuku*, 5. Bası, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- DARDAĞAN-KİBAR, Esra; *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), s. 109-128.
- DİNÇER, Güven/Erol ÇIRAKMAN/Nejat NECİPOĞLU; *Danıştay Kararları 1967-1968-1969, Yarı Açık Cezaevi Matbaası*, Ankara, 1969.
- EKŞİ, Nuray; *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, İstanbul, Beta Basım, 2014, (*Yabancılar Kanunu*).
- EKŞİ, Nuray; *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, 2. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2012, (*Taşınmaz İktisabı*).
- ERDEM, Bahadır B.; *Türk Vatandaşlık Hukuku*, 3. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2013.
- ESMER, Galip; *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, 5. Bası, y.y., İstanbul, 1990.
- FİŞEK, Hicrî; *Türkiye’de Yabancıların Aynî Haklardan İstifadesi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: VII, S:3-4, Ankara, 1950, s. 426-440.
- GÖĞER, Erdoğan; *Yabancılar Hukuku*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1979.

- GÜRZUMAR, Aydanur; *Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?*, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Prof. Dr. Aysel Çelikel'e Armağan, S:1-2, 1999-2000, s. 359-382.
- GÜVEN, Pelin; *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.
- HUYSAL, Burak; *Suriye Arap Cumhuriyeti Vatandaşlarının Türkiye'de Bulunan Taşınmazlarına İlişkin Bazı Sorunlar ve Tespitler*, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 2007, S: 2, s. 387-411.
- KALABALIK, Halil; *İmar Hukuku*, C: I, 3. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2010.
- LEVİ, Selim; *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2006.
- OBUT, Sait Kemal; *Türk Hukukunda Yabancı Hakikî ve Hükmî Şahısların Aynî Haklardan İstifadesi*, Ankara, 1956.
- OKAY, Suphi N.; *Danıştay Karar ve İçtihatları İdare Davalarında Görev, Yetki ve Husumet Ehliyeti Süreaşımı ve Merci Tecavüzü Meseleleri Genel Bilgiler, Açıklamalar, Düşünceler ve Gerçekler*, Kanaat Matbaası, Ankara, 1946.
- 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.
- ÖZMEN, İhsan; *Eski ve Yeni Hukukumuzda Gayrimenkul Mevzuatı*, Feri Matbaacılık, Ankara, 1986.
- ÖZTEKİN-GELGEL, Günseli; *Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Aynî Haklardan Yararlanmasında Mütekabiliyet İlkesi*, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, S: 1-2, 2003, s. 405-423.
- SARGIN, Fügen; *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynî Haklardan Yararlanmaları*, Yetkin Yayınları, İstanbul, 1997, (*Taşınmaz Edinimi*).

- SARGIN, Fügen; *Yabancı Gerçek Kişilere Ait Taşınmaz Malların Tasfiyesi*, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S:1, 1992, s. 31-73, (*Tasfiye*).
- TEKİNALP, Gülören; *Türk Yabancılar Hukuku*, 8. Bası, Beta Basım, İstanbul, 2002.
- TÜTÜNCÜBAŞI, Uğur; *Türk Vatandaşlığından Çıkma ve 6304 Sayılı Kanun Kapsamında Türk Vatandaşlığından Çıkanların Hakları Yeni “Mavi Kart” Uygulaması*, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XIII, S: 2, İzmir, 2011, s. 153-195.
- UYANIK-ÇAVUŞOĞLU, Ayfer; *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı: Gayrimenkul Hukukunda Güncel Sorunlar*, Özyeğin Üniversitesi Hukuk Fakültesi Seminer No: 6, 6-7 Ekim 2012.
- YILMAZ, Alper Çağrı; *6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi*, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: XVII, S: 1-2, Ankara, 2013, s. 1095-1127.