

# YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN VE TİCARET ŞİRKETLERİNİN TÜRKİYE'DEKİ TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE MÜLKİYET HAKKI EDİNMELEİ

Arş. Gör. Hüseyin Akif KARACA\*

## GİRİŞ

Yabancı gerçek kişilerin ve ticaret şirketlerinin taşınmaz mülkiyeti edinmeleri sosyal, siyasi, ekonomik sonuçlara yol açan bir olgudur ve sadece bir mülkiyet sorunu olarak değerlendirilemez. Öte yandan Türkiye'nin küreselleşme olgusunun etkisi altında yeniden yapılanması ve Avrupa Birliği üyeliği süreci, yabancı gerçek kişilerin ve ticaret şirketlerinin ülkemizdeki taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı edinmelerine ilişkin yeni yasal düzenlemeler yapılmasını beraberinde getirmiştir.

Bu araştırmanın konusunu, yabancı kişilerin ve ticaret şirketlerinin Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı edinmeleri teşkil etmektedir. Bu bağlamda, öncelikle yabancı ve taşınmaz kavramları ele alınmış, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmelerine ilişkin tarihsel sürece yer verilmiştir. Ardından, yabancıların taşınmaz mülkiyeti edinmesi konusunda yeni düzenlemeler getiren 4916 sayılı Kanun<sup>1</sup>'un ilgili maddelerinin ise Anayasa Mahkemesi'nce iptali sonrasında, yabancıların taşınmaz edinmesini yeniden düzenleyen 29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>2</sup>'un yabancı gerçek kişiler ve ticaret şirketlerinin taşınmaz mülkiyeti edinmesine ilişkin hükümleri incelenmiştir.

## I- Kavramlar

### A-Yabancı

Yabancı gerçek kişinin tanımı vatandaş kavramına bağlı olarak yapılmaktadır. Bu bağlamda yabancı gerçek kişi, bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin vatan-dışı olmayan kimsedir. Yabancı gerçek kişi başka bir devlet vatandaşı olabileceği gibi vatansız veya mülteci de olabilir<sup>3</sup>.

Tüzel kişilerin tabiiyeti açısından meseleye bakıldığında ise tüzel kişinin tabiiyetini belirlemek için şu kriterler ileri sürülmektedir: 1- Tüzel kişinin merkezinin bulunduğu yer 2-Tüzel kişinin faaliyetlerinin merkezi (fiili merkez) 3-Şirketi kuran hukuk (kuruluş yeri) 4-Özellik taşıyan olaylarda şirketi kontrol altında tutan kişile-

\* Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Devletler Özel Hukuku Anabilim Dalı

<sup>1</sup> RG. 19.07.2003-25173

<sup>2</sup> RG. 07.01.2006-26046

<sup>3</sup> Aysel Çelikel: Günseli Öztekin Gelgel; Yabancılar Hukuku. 12. bs. İstanbul, Beta, 2005, s.17

rin vatandaşlığı<sup>4</sup> 5- Tüzel kişinin denetimini elinde tutan devlet vatandaşlığı 6- Sermayenin toplandığı ülke<sup>5</sup>

Tüzel kişilerin tabiiyeti ve buna bağlı olarak diplomatik himaye hakkına ilişkin Milletlerarası Adalet Divanı'nın 1970 tarihli *Barcelona Şirketi* kararında; iç hukuklarda ileri sürülen kuruluş yeri, idare merkezinin bulunduğu yer, şirketin faaliyetlerinin yoğunlaştığı yer gibi ölçütlerin hiçbirinin tabiiyetin tespitinde mutlak ölçü olmadığı belirtilmiştir. Divan, tüzel kişinin tabiiyetinin, tüzel kişi ile devlet arasındaki ilişkilerin, diğer devletlerle olan ilişkilerle karşılaştırılarak değerlendirilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Bununla beraber, kararında, Barcelona Şirketi'nin idare merkezinin bulunduğu ve kanunları uyarınca kurulduğu Kanada'yı, şirketin hissedarlarının çoğunun vatandaşı bulunduğu Belçika'ya nazaran diplomatik himaye açısından yetkili görmüştür<sup>6</sup>.

Çok uluslu şirketler (*transnational corporation*) çeşitli ülkelerde tek bir üst yönetim altında faaliyet gösteren ve üst idareleri bu ülkelerin dışında yer alan yavru şirketler vasıtasıyla faaliyet göstermektedirler. Bu şirketlerin idare merkezi ise genellikle vergi açısından sağlanan kolaylıklar dolayısıyla seçilen bir devlette gözüktür. Milletlerarası Adalet Divanı da *Barcelona Şirketi* kararında; idare merkezi ve kuruluş yeri hukukuna göre belirlenen ve tüzel kişinin tabiiyeti bakımından geçerli olan bugünkü milletlerarası hukuk ilkesinin çok uluslu şirketler bakımından uygulanmasının uygun düşmediğini kabul etmiştir. Divan buna rağmen şirketi kontrol altında tutan kişilerin vatandaşı bulunduğu Belçika yerine, idare merkezinin bulunduğu ve kanunları uyarınca kurulan Kanada'yı diplomatik himaye hakkına sahip görmüştür<sup>7</sup>.

Tüzel kişilerin tabiiyetinin belirlenmesine Türk hukuku ve özellikle de konumuz olan yabancıların taşınmaz edinmesi açısından baktığımızda Tapu Kanunu m. 35'te karşılıklılık ilkesi uygulanırken yabancı ticaret şirketi "yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan" tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketi olarak tanımlanmıştır. Bu tanımdan da anlaşıldığı üzere yabancı ticaret şirketinin tabiiyetinin belirlenmesinde Türk hukuku kuruluş yeri kriterini benimsemiştir.

### B-Taşınmaz

Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesinde taşınmaz kavramının içeriği şu şekilde belirlenmiştir: "Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır: 1-Arazi 2-Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar 3-Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler".

Taşınmaz kavramının içeriğini oluşturan bu üç unsurdan arazi; ayırt etmeye yeterli araçlar ile sınırlanmış ve belirlenmiş yüzeydir<sup>8</sup>. Bağımsız ve sürekli haklar ise devir ve intikal imkanı olan kişiye bağlı irtifak haklarıdır. Örneğin üst hakkı ve kaynak hakkı başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçebilir; ancak sözleşme ile

<sup>4</sup> Ergin Nomer: Vatandaşlık Hukuku, 15. bs, İstanbul, Filiz, 2005, s.37.

<sup>5</sup> Çelikel/Öztekin-Gelgel: s.27

<sup>6</sup> Sevin Toluner: Milletlerarası Hukuk Dersleri, 5. bs, İstanbul, Beta, 1996, s.370-371.

<sup>7</sup> Ayr. bil. için bkz. Nomer s. 38 ve 68 no'lu dipnot

<sup>8</sup> M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay-Özdemir; Eşya Hukuku, 10. bs., İstanbul, Filiz, 2004. s.135.

aksi de kararlaştırılabilir. Bu durumda bu haklar bağımsız olmaz. Devamlılıktan anlaşılması gereken ise sürekliliktir; ebedilik değildir<sup>9</sup>. MK md. 998/3 uyarınca irtifak hakkının sürekli sayılması için en az 30 yıl süreli olması şartı aranmaktadır. Bağımsız bölümler ise ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılması mümkün bağımsız mülkiyete konu bölümleridir. Bu bağımsız bölümler üstünde kurulan mülkiyet hakkına da kat mülkiyeti denir<sup>10</sup>.

## II-Tarihi Gelişim

Ülkemizde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinebilmesi ilk defa, Osmanlı İmparatorluğu döneminde çıkarılan 7 Sefer 1284 (1867) tarihli “Tabayi Ecnebiyenin Emlake Mutasarruf Olmaları Hakkında Kanun”un çıkarılması ile mümkün olmuştur. Kanunda yabancıların taşınmaz edinmeleri iki halde yasaklanmıştı: Yabancılar Hicaz arazisinde taşınmaz edinmiyorlardı; ayrıca Osmanlı vatandaşı iken vatandaşlık değiştiren ve yabancı statüsüne girenlerin taşınmaz edinmesi yasaklanmıştı. 1298 tarihli bir kanunla da Osmanlı vatandaşı iken izinsiz vatandaşlık değiştirdikleri için vatandaşlıktan ıskat edilenlerin taşınmaz edinme ve miras hakkından mahrum oldukları belirtilmiştir.

Tüzel kişiler açısından ise, ülkemizde yerli tüzel kişilere dahi taşınmaz edinme hakkı ilk defa 1910 tarihli “Cemiyetler Kanunu” ile derneklere, 1913 tarihli “Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dair Kanun” ile Osmanlı tabiiyetindeki diğer tüzel kişilere tanınmıştır. Ayrıca muvazaa ile gerçek kişiler üstüne kayıtlı taşınmazların bu kanunun yayın tarihinden itibaren 6 ay içinde bu tüzel kişiler adına kaydı kabul edilmiştir.

Cumhuriyet döneminde ise yabancıların taşınmaz edinme hakkı çeşitli kanunlarda düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerden en önemlisi olan 22.11.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu<sup>11</sup>’nin 35. maddesi uyarınca; *“Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler”*. Madde metninden de anlaşılacağı üzere taşınmaz edinme hakkı yalnızca yabancı gerçek (hakiki) kişilere tanınmıştır. Ayrıca kanun yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesi bakımından iki sınırlama öngörmüştür. Bunlardan birincisi kanuni sınırlamalara uymak, ikincisi ise karşılıklı olmak esaslarıdır.

Kanuni sınırlamalardan en önemlisi 18 Mart 1340 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesinde yer alan ve yabancıların köylerde taşınmaz edinmesini yasaklayan hükümdü. 87. madde *“Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerçek şahıslar ve gerçek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin köylerde arazi ve emlak almaları memnudur”* hükmünü getirmiştir.

2644 sayılı Tapu Kanunu md. 36/1 ise *“Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin 30 hektardan*

<sup>9</sup> Oğuzman, Seliçi, Oktay- Özdemir; s.137

<sup>10</sup> Oğuzman, Seliçi, Oktay- Özdemir; s.465

<sup>11</sup> RG. 29. Kanunu Evvel, 1934-2892

*çoğuna ancak hükümetin izni ile sahip olabilirler*" hükmünü getirmişti. Bu hükme göre yabancı gerçek kişilerin köy dışında arazi edinmesi azami 30 hektar ile sınırlandırılmıştı. Arazinin 30 hektardan fazla olması veya müstakil çiftlik olması durumunda yabancı gerçek kişinin bunlara malik olabilmek için Bakanlar Kurulu'ndan izin alması gerekmektedir. Buna karşın yabancı tüzel kişilere taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı edinme olanağı tanıyan genel bir kanun hükmü bulunmamaktaydı.

Cumhuriyet döneminde yabancı tüzel kişilerin özellikle de şirketlerin gerçek kişilere göre ekonomik açıdan daha güçlü olmaları ve milletlerarası ilişkilerdeki etkinlikleri, gerçek kişilere nazaran daha kısıtlayıcı hükümlere tabi olmalarını gerektirmiştir<sup>12</sup>.

Küreselleşme olgusu ve Türkiye'nin Avrupa Birliği üyeliği süreci Türkiye'nin dünya ile olan siyasal ve ekonomik ilişkilerini yeniden düzenleme zorunluluğunu ve bu bağlamda iç hukukun yeniden düzenlenmesini gündeme getirmiştir<sup>13</sup>. 18.7.2003 tarih ve 4916 sayılı kanunla 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi değiştirilmiştir. Yeni 35. maddenin 1. fıkrasının 1. cümlesine göre *"Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz edinebilirler."* Madde metninden de anlaşılacağı üzere 4916 sayılı kanunun getirdiği en önemli değişiklik Cumhuriyet tarihinde ilk defa yabancı ticaret şirketlerine taşınmaz edinme hakkı tanımasıdır. Bu kanundan önce yabancı ticaret şirketleri ancak, Petrol Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu gibi özel kanunlar çerçevesinde istisnai olarak taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı ve sınırlı aynı hak edinebiliyorlardı.

Bu kanunun getirmiş olduğu diğer bir değişiklik de karşılıklılık ilkesinin tanımına kanunda yer verilmesidir. 4916 sayılı kanunun 19. maddesiyle değiştirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 1. fıkrasının 2. cümlesinde karşılıklılık ilkesi şu şekilde tanımlanmıştır: *"Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır"*

4916 sayılı kanunun 38. maddesinin a fıkrasıyla Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmış ve böylece yabancıların köylerde taşınmaz edinmesi mümkün hale getirilmiştir. Aynı maddenin b fıkrasıyla da 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi iptal edilmiştir. Böylece yabancıların köy dışında müstakil çiftlik almalarında öngörülen Bakanlar Kurulu izni kaldırılmıştır. 36. maddede öngörülen yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesinde köy dışındaki 30 hektarı aşan arazi için Bakanlar Kurulu'ndan izin alma şartı ise 4916 sayılı kanunla değiştirilmiş 35. maddenin 3. fıkrasının 1. cümlesinde, *"...yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan ticaret şirketleri"* ne de teşmil edilmiştir.

<sup>12</sup> Çelikel, Öztekin Gelgel; s.21.

<sup>13</sup> Aysel Çelikel; "Yabancı Yatırımların Teşviki Amacıyla Yapılan Yeni Yasal Düzenlemeler", Milletlerarası Hukuk Bülteni, Yıl 23, S. 1-2, İstanbul, 2003, Gülören Tekinalp'e Armağan, s.163

Anayasa Mahkemesi, 4916 sayılı kanunun 19. maddesiyle değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesini 14.3.2005 tarihli kararıyla<sup>14</sup> iptal etmiştir. Yüksek mahkeme iptal kararında şu gerekçelere yer vermiştir: “yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmeleri, ‘karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak’ koşuluna bağlı tutulmuş, ancak, bu edinimin usul ve esasları gösterilmemiştir ... ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uyulacak usul ve esaslar gibi hususların yasada belirtilmesi gerekir. Bunların yasada düzenlenmemiş olması, ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, yetki devrine yol açacağı gibi yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kurallar içermesi gereğinin hukuk güvenliğinin gerçekleşmesi için ön koşul kabul edildiği hukuk devleti anlayışına da aykırı düşer.” ( Esas Sayısı 2003/70 Karar Sayısı 2005/14 Karar Günü 14.3.2005) 4916 sayılı kanun m.38/a ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinmesini yasaklayan Köy Kanunu'nun 87. maddesini yürürlükten kaldırmıştı. Anayasa Mahkemesi'nde açılan iptal davasında m.38/a'nın iptali istenmiştir. Böylece, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinmesini mümkün kılan düzenleme yürürlükte kalmıştır.

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı üzerine Türkiye Büyük Millet Meclisi 5444 sayılı ve 29.12.2005 tarihli Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesini yeniden düzenlemiştir.

### III - 5444 Sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükümlerinin Değerlendirilmesi

#### A-Yabancı Gerçek Kişiler

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesi Tapu Kanunu madde 35/1'de yeniden şu şekilde düzenlenmiştir: “Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bu fıkrafta belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.”

Yeni düzenlemede dikkati çeken en önemli husus Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı doğrultusunda yabancı gerçek kişinin taşınmaz edinmesinin amacının belirlenmiş olmasıdır. Yeni 35. maddenin 1. fıkrasında da belirtildiği üzere yabancı gerçek kişiler ancak işyeri veya mesken olarak kullanmak amacıyla taşınmaz edinebileceklerdir. Ayrıca bu taşınmazlar uygulama veya mevzii imar planı içerisinde

<sup>14</sup> E.S. 2003/70, K.S. 2005/14, K.T. 14.03.2005; <http://www.anayasa.gov.tr/kararlar/iptalitiraz/K2005/K.2005-14>

mesken veya işyeri olarak kullanılması amacıyla ayrılıp tescil edilen taşınmazlar olmalıdır. Böylece yabancı gerçek kişinin taşınmaz edinmesi yer yönünden de sınırlandırılmış olmaktadır. İmar planı haricindeki yerlerde yabancı gerçek kişiler taşınmaz edinemeyeceklerdir.

Yapılan diğer bir önemli değişiklik ise, üzerinde mülkiyet hakkı edinilecek veya sınırlı aynı hak tesis edilecek taşınmazın alanının daraltılmış olmasıdır. 4916 sayılı kanuna göre yabancı gerçek kişiler 30 hektara kadar olan taşınmazı Bakanlar Kurulu'nun izni olmadan, 30 hektardan fazlasını ise Bakanlar Kurulu'nun izni ile edinebiliyorlardı. 5444 sayılı yeni kanunda ise yabancı gerçek kişi en fazla iki buçuk hektara kadar taşınmaz edinebilmektedir. Yeni düzenlemede öngörülen iki buçuk hektarlık sınırlama, yabancı gerçek kişinin taşınmaz edinmesinin mesken veya işyeri olarak kullanmak amacıyla sınırlandırılmasına da uygundur. Ancak, otuz hektarın üçyüzbin metrekairelik bir alanı kapsadığı göz önüne alındığında, 1. fıkranın son cümlesinde belirtilen "Bu fıkrafta belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir" hükmü yabancı gerçek kişinin taşınmaz edinmesini mesken veya işyeri olarak kullanması amacıyla sınırlayan aynı fıkranın 1. cümlesiyle çelişmektedir.

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesi m.35/1'de karşılıklı olmak şartına tabi tutulmuş, aynı maddenin 6. fıkrasında ise karşılıklılık ilkesi ile ilgili şu ifadeler yer verilmiştir: "*Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.*" Yabancılar hukukuna hakim ilkelere birisi olan karşılıklılık ilkesi, en az iki devlet arasında uygulanan ve her birinin ülkesinde diğerinin vatandaşlarına aynı mahiyetteki hakları karşılıklı tanımalarını ifade eden bir prensiptir<sup>15</sup>. Madde metninde karşılıklılığın tespitinde hem hukuki hem de fiili durumun esas alınacağı belirtilmiştir. Karşılıklılığın hukuki olması yani kanun yolu ile sağlanması durumunda bu ilke, Türk hukukunda yabancılara tanınan hakların, yabancı ülke hukukunda da Türk vatandaşlarına tanınmasını ifade eder<sup>16</sup>. Karşılıklılığın fiili olması ise yabancı devlet hukukunda tanınan hakların uygulamada fiilen de edinilebilir olmasını ifade eder.

Tapu Kanunu m. 35/6'da belirtildiği şekliyle karşılıklılık ilkesinin, kendi vatandaşlarına toprak mülkiyeti hakkı tanımayan ülke vatandaşlarına uygulanmasında, ilgili yabancı devletin kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esas alınmaktadır. Bu durumda karşılıklılığın gerçekleştiği kabul edilerek kişilere toprak mülkiyeti hakkını tanımayan ülkelerin vatandaşlarına Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti edinme hakkının tanınması karşılıklılık ilkesi ile bağdaşmaz. Kendi vatandaşlarına toprak mülkiyeti hakkı tanımayan ülke vatandaş-

<sup>15</sup> Çelikel, Öztekin Gelgel: s.61

<sup>16</sup> Günseli Öztekin Gelgel; "Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmasında Mütakabiliyet İlkesi", Milletlerarası Hukuk Bülteni, Yıl 23, S.1-2, İstanbul, 2003, Gülören Tekinalp'e Armağan, s. 470.

larına karşılıklılık ilkesi uygulanırken, bu ülkelerde Türk vatandaşlarına tanınan haklar ile aynı nitelikte ve mahiyette hakların bu devlet vatandaşlarına Türkiye’de tanınması ile karşılıklılık gerçekleşebilir.

## B-Yabancı Ticaret Şirketleri

### 1. Genel Olarak

35. maddenin 2. fıkrasında ise yabancı tüzel kişilerin durumu saptanmıştır: “Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.” Madde metninde belirtilen özel kanunlar ifadesinden hangilerinin anlaşılacağı madde gerekçesinde “2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu gibi özel kanun”lar şeklinde belirtilmiştir. Metinde yer alan “gibi” ifadesi, belirsizliğe yol açabilmesi nedeniyle sakıncalıdır.

35. maddenin 3. fıkrasında ise yabancı ticaret şirketleri dışındaki yabancı tüzel kişilerin yani yabancı vakıf ve derneklerin Türkiye’de taşınmaz edinmeyeceği ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemeyeceği düzenlenmiştir.

Özellikle yabancı ticaret şirketlerinin iş sahaları, büyük çaptaki teşebbüsleri ve iktisadi, sosyal ve siyasi etkileri gerçek kişilerden daha büyük ve kapsamlı olduğundan, taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı edinmelerine izin verilmesi geniş çaplı etkiler doğurabilir<sup>17</sup>. Öte yandan yatırım, üretim, istihdam gibi faaliyet şartları öngörülmemeksizin yabancı ticaret şirketlerine ülkedeki taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı edinme olanağı tanınması ülke ekonomisine herhangi bir fayda sağlamaz<sup>18</sup>.

Türkiye’nin taraf olduğu ikili sözleşmelerde de, sözleşmenin tarafı olan devletin tabiyetindeki şirketlerin taşınmaz edinmesinde belli şartlar öngörülmüştür. Bunlar karşılıklı olmak, yürürlükteki kanun ve nizamlara uymak, taşınmaz edinmenin ortaklığın işlemesi için zorunlu olması ve taşınmaz edinmenin ortaklığın amacını teşkil etmemesidir<sup>19</sup>. Bu nedenlerle yabancı ticaret şirketlerine genel olarak taşınmaz edinme hakkı tanıyan önceki düzenleme yerine, 5444 sayılı kanunla getirilen, yabancı ticaret şirketlerine sadece, madde gerekçesinde belirtilen Turizmi Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu gibi özel kanun hükümleri çerçevesinde ve bu kanunların düzenlediği faaliyetleri yerine getirmek amacıyla taşınmaz edinme hakkının tanınması yerindedir.

Ayrıca 35. maddenin son fıkrasında bu kanun hükümlerine aykırı edinilen ya da edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazların Maliye Bakanlığınca verilecek sürede sahibi tarafından tasfiye edilmemesi durumunda tasfiye edilerek bedelin hak sahibine ödeneceği düzenlenmiştir. Yabancı ticaret şirketlerinin

<sup>17</sup> Recep Narter: “Türk Hukukunda Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinme Hakkı”, İzmir Barosu Dergisi, Yıl 57, S. 2, İzmir, Nisan 1992, s. 47.

<sup>18</sup> Levent Mutlu: “Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği Ve Türkiye”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 59, Ankara, Temmuz-Ağustos 2005, s. 306.

<sup>19</sup> Çelikel. (Öztek’in) Gelgel; s. 238

taşınmaz edinmelerinin amacı ilgili özel kanunlardaki faaliyetleri yerine getirmektir. Yabancı ticaret şirketlerinin edindikleri taşınmazı edinim amacına aykırı kullanmalarının denetimi için bu taşınmazları edinirken yabancı ticaret şirketinden bir beyanname ya da taahhütname alınması uygun olur. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinme amaçları ise m.35/1'de belirtildiği üzere mesken veya işyeri olarak kullanmaktır. Yabancı gerçek kişilerin edindikleri taşınmazı amaca aykırı kullanmalarının denetimi için ise ikamet koşulunun sağlanması aranabilir. Ayrıca, hem yabancı ticaret şirketleri, hem de gerçek kişiler açısından amaca aykırı kullanımın denetimi süreci ve denetim makamları çıkarılacak bir yönetmelikle ayrıntılı olarak düzenlenmelidir.

## 2. Mevcut Özel Kanunların İlgili Hükümlerinin Değerlendirilmesi

### a. Turizmi Teşvik Kanunu

Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmesi yönünden 2634 sayılı Tur.TK<sup>20</sup>, nu incelediğimizde dikkati çeken ilk husus Tur.TK m. 3/b ve 3/c'de düzenlenen "kültür ve turizmi koruma ve gelişim bölgeleri" ile "turizm merkezleri" dir. Bu bölge ve merkezlerin, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu'nun kararı ile tespit ve ilan edileceği belirtilmiştir. Tur.TK m. 5/a ise, turizm sektöründe bu kanun ve diğer mevzuatta yer alan teşvik tedbiri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Bakanlıktan turizm yatırım belgesi veya turizm işletmesi belgesi alma zorunluluğunu getirmiştir.

Tur.TK m 8/A "taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımı" başlığını taşımaktadır ve bu hüküm uyarınca turizm alanlarında ve turizm merkezlerinde Bakanlığın talebi üzerine, imar planları yapılmış ve turizme ayrılmış yerlerdeki taşınmaz mallardan hazineye ait olan yerlerle ormanların ilgili kuruluşlarca Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tahsis edileceği düzenlenmiştir. Kamu kuruluşlarına ait olan taşınmazların ise talep tarihinden itibaren 2 ay içinde Hazine adına tapuya tescil ve Bakanlığa tahsis edileceği düzenlenmiştir. Diğer gerçek ve tüzel kişiler ile vakıflara ait olup, turizm işletmesi belgesine sahip olmayan taşınmazlar ise Bakanlıkça kamulaştırılarak<sup>21</sup>, Hazine adına tapuya tescil edilip tescilden itibaren bir ay içinde de Bakanlığa tahsis edilecektir.

Tur.TK m. 8/D'de ise mülkiyeti hazine adına tescil edilmiş ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tahsis edilmiş bu taşınmazları, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Bakanlığın yetkili olduğu belirtilmiştir. Bu taşınmaz mallar üzerinde, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görüşü alındıktan sonra Maliye Bakanlığı'nca belirlenen şartlarla ve bu bakanlıkça, bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dahil irtifak hakkı tesisi yapılabileceği belirtilmiştir.

<sup>20</sup> RG. 16.3.1982-17635.

<sup>21</sup> 8. maddedeki düzenlemede dikkati çeken önemli bir husus "uyuşmazlıklarda dava ve takipler kamulaştırma kararına değil, bedeline ilişkin olarak yürütülür ve sonuçlandırılır" şeklindeki düzenlemedir. Böyle bir düzenleme ile kamulaştırma kararına karşı dava hakkının ortadan kaldırılmış olması ve ancak bedel aleyhine yargıya başvurulabilmesi temel hakların özüne dokunan bir sınırlamadır. Ayr. bil. için bkz. Çelikel, Öztekin Gelgel: s. 232

### b. Petrol Kanunu

6326 sayılı PK<sup>22</sup> m.6/3'te, bu kanundaki esaslara uygun olmak şartıyla, sermaye şirketlerine veya yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk kişilerine (yabancı ticaret şirketlerine) petrol arama, işletme ruhsatnamesinin Bakanlar Kurulu kararıyla verilebileceği düzenlenmiştir.

PK'nun 5.4.1973 tarihinde 1702 sayılı kanunla<sup>23</sup> değiştirilmiş 87. maddesinde ise, petrol hakkı sahibine petrol ameliyatı için gerekli arazinin kullanma hakkını, arazinin özel mülkiyet konusu olması durumunda anlaşma veya kamulaştırma yolu ile iktisap etme imkanını tanımıştır. Bu madde hükmünce kamulaştırılan taşınmazın sadece kullanma hakkı petrol hakkı sahibine ait olacak, çıplak mülkiyet ise hazine adına tescil edilecektir. PK m. 87/3'de ise, diğer kanunlarda aksine bir düzenleme bulunmaması durumunda petrol hakkı sahibinin özel mülkiyet konusu taşınmazın sahibi ile anlaşmak suretiyle taşınmazın mülkiyetini de elde edebileceği düzenlenmiştir.

Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmesini sınırlayan önemli bir hüküm PK m.12'de bulunmaktadır. Bu hüküm uyarınca, yabancı bir devlet ile, bu yabancı devletin, tüzel kişinin idaresi üzerinde doğrudan veya dolaylı olarak etki edebileceği ölçüde ve şekilde mali ilgi ve menfaati bulunan tüzel kişiler, petrol ameliyatı için gerekli olan taşınmaza sahip olamazlar. Bu düzenleme devletlerin egemen eşitliği ilkesinin bir gereğidir.

### c. Petrol Piyasası Kanunu

5015 sayılı PPK<sup>24</sup>, m.1'de belirtildiği üzere "petrolün doğrudan veya işlenerek güvenli ve ekonomik olarak rekabet ortamı içerisinde kullanıcılara sunumuna ilişkin piyasa faaliyetleri"ni düzenlemektedir. PPK m.3'te petrol piyasası faaliyetlerinde bulunmak için lisans alma zorunluluğu getirilmiştir. PPK m.3/6'da ise, petrol piyasası faaliyetinde bulunacak özel hukuk tüzel kişilerinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olduğu ve yabancı devlet mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde olan özel hukuk tüzel kişilerinin (yabancı ticaret şirketlerinin) de lisans alabilecekleri belirtilmiştir.

PPK m.11 uyarınca bu faaliyetler için gerekli arazi, arsa ve binalara ilişkin hak edinimleri öncelikle anlaşma yoluyla edinilecektir. Anlaşma yoluyla bu taşınmazlar üzerine hak edinilememesi durumunda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde bu taşınmazlar kamulaştırılacaktır. Kamulaştırılan taşınmazların mülkiyeti hazineye, kullanma hakkı kamulaştırma bedelini ödeyen lisans sahibine ait olacaktır. Kullanma hakkı, lisans sahibi adına tapuya tescil edilecek ve lisans süresince devam edecektir.

PPK m.11/b'de ise petrol piyasası faaliyetlerinde bulunacak tüzel kişilerin, kamuya ait araziler üzerinde mülkiyetten gayri aynı haklar tesis edilmesini ve bu arazileri kiralamayı talep edebilecekleri belirtilmiştir. Bu istek Enerji Piyasası Düzenle-

<sup>22</sup> RG. 16.3.1954-8659.

<sup>23</sup> RG. 18.4.1973-14511

<sup>24</sup> RG. 20.12.2003-25322.

me Kurulu'nca uygun görüldüğü takdirde, Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu ilgili kanunlar uyarınca lisans sahibi tüzel kişi lehine ihtiyaca göre intifa, irtifak, üst hakkı veya uzun süreli kiralama yoluna gidebilecektir.

#### d. Endüstri Bölgeleri Kanunu

4717 sayılı EBK<sup>25</sup>'nin amacı, m.1'de belirtildiği üzere “yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye’de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişinin artırılmasını sağlamak”tır. EBK m.3'te ise bu amaçların gerçekleştirilmesi için Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın önerisi üzerine Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulu'nca belirlenen yerlerde, Bakanlar Kurulu'nca endüstri bölgelerinin kurulabileceği belirtilmiştir. Endüstri bölgesi olarak belirlenen araziler EBK'nda belirtilen amaçlar dışında başka hiçbir amaç doğrultusunda kullanılmayacaktır. Bu husus tapu kütüğüne şerh edilir<sup>26</sup>. EBK m.3 uyarınca endüstri bölgelerinde yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişiler Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na başvuracaklardır.

Teşvik tedbirleri başlığını taşıyan, EBK m.4'te ise, endüstri bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arazi ve arsaların yatırım faaliyetleri için kullanılmak üzere 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca acele kamulaştırılabileceği düzenlenmiştir. Kamulaştırılan taşınmazların mülkiyeti hazine adına tescil edilecektir. Yatırımcılar ve konumuz çerçevesinde yabancı ticaret şirketleri lehine ise, sözleşmede belirtilen süreyle sınırlı olarak irtifak hakkı tesis edilecektir.

#### C- Yer Yönünden Genel Sınırlandırma

5444 sayılı Kanun'la getirilen önemli ve yerinde bir düzenleme de Anayasa Mahkemesi kararı doğrultusunda gerek yabancı gerçek kişilerin gerekse yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz edinmesinin yer yönünden sınırlandırılmış olmasıdır. Yeni 35. madde 7. ve 8. fıkralarıyla bu açıdan şöyle bir düzenleme getirmiştir:

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

<sup>25</sup> RG. 19.1.2002-24645.

<sup>26</sup> Çelikel, Öztekin Gelgel; s. 189.

*retiyile kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur.”*

*“Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Milli Savunma Bakanlığı'nca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.”*

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinebilecekleri yerlerin il yüzölçümünün binde beşi ile sınırlanması olumludur. Ancak bu taşınmazın niteliği; yani arazi, arsa, tarla olup olmadığı veya imar planı içerisinde bulunup bulunmadığı dikkate alınmaksızın belirtilen binde beşlik bir oran, kullanılabilir arazi içerisinde aşırı bir miktar tutabilecektir. Yabancı ticaret şirketleri için ise yer yönünden bir miktar sınırlamasının getirilmemesi dikkat çekicidir. Öte yandan madde metninde belirtilen özel kanunlardan olan Turizmi Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu ve Endüstri Bölgeleri Kanunu'nda da yabancı ticaret şirketleri için arazi miktarı ve taşınmazın türü yönünden bir miktar sınırlaması getirilmemiştir.

5444 sayılı Kanun m.2 ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'na eklenen Geçici Madde 2, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askeri yasak bölgeler<sup>27</sup>, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin harita ve koordinat değerlerinin, Milli Savunma Bakanlığı'nca, en geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa bildirilmesini öngörmüştür. Halbuki, sulama, enerji, tarım, sit, inanç alanı gibi m.35/7'de belirtilen diğer yerlerin tespit ve bildirim için benzer bir süre öngörülmemiştir. Bunun sonucu olarak yabancıların taşınmaz edinmeyeceği alanların Bakanlar Kurulu'nca, m.35/7'nin son cümlesinde belirtilen şekilde tespit edilmesine kadar geçecek süre içerisinde, yabancı gerçek kişiler ve ticaret şirketleri bu alanlarda rahatlıkla taşınmaz edinebileceklerdir. Bu nedenle askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgeler için Geçici Madde 2'de öngörülen tespit süresine benzer bir süre m.35/7'de belirtilen yabancıların taşınmaz edinmeyeceği diğer yerler içinde öngörülmeliydi.

## SONUÇ

5444 sayılı Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2644 sayılı Tapu Kanunu m.35'i yeniden düzenlemiş ve yabancıların Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı edinmesi konusunda önemli değişiklikler yapmıştır.

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmeleri amaç yönünden sınırlandırılarak, mesken ve işyeri olarak kullanmak amacına bağlanmıştır. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesi konusunda yapılan diğer olumlu ve yerinde bir değişiklik de, iki buçuk hektarlık miktar sınırlamasıdır. Ancak, Bakanlar Kurulu kararıyla bu miktarın otuz hektara kadar artırılabilmesi, yabancı gerçek kişinin taşınmaz edinmesinin mesken veya işyeri olarak kullanmak amacıyla sınırlandırılmasıyla çelişmektedir.

<sup>27</sup> Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu m.7/1(a) uyarınca 1. derecedeki askeri yasak bölgelerin içindeki taşınmazlar kamulaştırılır. Aynı kanun, m.9/1(a) uyarınca da 2. derecedeki askeri yasak bölgelerde yabancı gerçek ve tüzel kişiler taşınmaz edinemezler. R.G. 22.12.1981-17552

Yabancı ticaret şirketleri ise ancak Turizmi Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu, Petrol Piyasası Kanunu gibi özel kanun hükümleri çerçevesinde ve bu kanunlar ile düzenlenen faaliyetleri yerine getirmek amacıyla taşınmaz edinebileceklerdir. Böylece yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz edinmesi açısından, Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilen 4916 sayılı Kanun'dan önceki, özel kanun hükümleri çerçevesinde istisnai olarak taşınmaz edinebilme sistemine yeniden dönülmüştür. Yabancı ticaret şirketlerine 4916 sayılı kanundaki gibi genel olarak taşınmaz edinme hakkı tanımak yerine, özel kanun hükümlerinde düzenlenen faaliyetleri yerine getirmek amacıyla ve istisnai olarak taşınmaz edinme hakkının tanınması yerindedir.

Yeni düzenleme ile öngörülen, bu kanuni usule aykırı edinim ve kanunda belirtilen amaçlara aykırı kullanım halinde taşınmazın tasfiye edilmesi olumludur. Ancak, amaca aykırı kullanımın denetiminin usul ve esasları ve yetkili makamlar kanunda düzenlenmemiştir. Bu hususlar çıkarılacak bir yönetmelikle ayrıntılı olarak düzenlenmelidir.

Karşılıklılık ilkesi düzenlenirken, karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durumun esas alınacağı ifade edilerek tanımına yer verilmemiştir. Yalnız, kendi vatandaşlarına toprak mülkiyeti tanımayan ülke vatandaşlarının, Türkiye'de mülkiyet hakkı edinimleri sırasında, ilgili ülkelerin taşınmaz üzerinde mülkiyet dışındaki hakların ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdıkları hakları Türk vatandaşlarına da tanımalarını karşılıklılığın varlığı için yeterli kabul etmek karşılıklılık ilkesi ile çelişmektedir. Karşılıklılık ilkesinin gerçekleşmesi için bu ülkelerin vatandaşlarına Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde, Türk vatandaşlarına bu ülkelerde tanınan haklar ölçüsünde hak tanınması gerekir.

5444 sayılı Kanun'la yapılan son derece olumlu bir düzenleme de yabancıların kamu yararı ve ülke güvenliği nedeniyle taşınmaz edinemeyecekleri yerlerin ve bu yerlerin tespitine ilişkin usulün yasada öngörülmüş olmasıdır. Yalnız, bu yerlerden askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin üç aylık bir tespit süresinin kanunda öngörülmüş olmasına rağmen sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca alanı gibi diğer yerlerin tespit süresinin öngörülmemiş olması, belirsizliğe yol açması nedeniyle sakıncalıdır.

**KAYNAKÇA**

- Çelikel, Aysel; “Yabancı Yatırımların Teşviki Amacıyla Yapılan Yeni Yasal Düzenlemeler”, Milletlerarası Hukuk Bülteni, Yıl 23, S.1-2, 2003, Gülören Tekinalp’e Armağan, s.161-177.
- Çelikel, Aysel; Öztekin Gelgel, Günseli; Yabancılar Hukuku, 12. bs., İstanbul, Beta, 2005.
- Mutlu, Levent; “Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmesi Yönünden Avrupa Birliği Ve Türkiye”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 59, Ankara, Temmuz-Ağustos 2005, s.264-309.
- Narter, Recep; “Türk Hukukunda Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Mal Edinme Hakkı”, İzmir Barosu Dergisi, Yıl 57, S. 2, Nisan 1992, s.46-70.
- Nomer, Ergin; Vatandaşlık Hukuku, 15. bs., İstanbul, Filiz, 2005
- Oğuzman, M. Kemal; Seliçi, Özer; Oktay-Özdemir, Saibe; Eşya Hukuku, 10. bs., İstanbul, Filiz, 2004
- Öztekin Gelgel, Günseli; “Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet Ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmasında Mütakabiliyet İlkesi”, Milletlerarası Hukuk Bülteni, Yıl 23, S.1-2, 2003, Gülören Tekinalp’e Armağan, s. 405-422
- Toluner, Sevin; Milletlerarası Hukuk Dersleri, 5. bs., İstanbul, Beta, 1996.