

# Türkiye'de Yabancılara Taşınmaz Satışı

Erdal KÖKTÜRK<sup>1</sup>

## Özet

Makalede, yabancılara taşınmaz satışı konusu, Anayasa Mahkemesi kararları ışığında incelenmektedir. Ayrıca, Türkiye'de ve diğer ülkelerde yabancılara taşınmaz satışı uygulamaları açıklanmakta ve Türkiye bakımından alınması gereken önlemlere ve bu doğrultuda önerilere yer verilmektedir.

## Anahtar Sözcükler

Yabancılar, Taşınmaz Satışı, Anayasa Mahkemesi

## Abstract Sale of Real Estate Properties to Foreigners in

### Turkey

*in this article, the sale of real estate properties to foreigners is examined under the lights of decrees issued by the Constitutional Court. Furthermore, the common practice in selling real properties to foreigners in Turkey and other countries are explained, and the precautions that need considering for Turkey and suggestions in this sense are also included.*

## Keywords

Foreigners, Sale of Real Estate Properties, Decrees of Constitutional Court

## 1. Giriş

Ulus devletlerin çokuluslu sermaye karşısında küçülmesi, ulusal pazarların dışa açılması, gümrüklerin indirilmesi, sermayenin, her türlü malın ve hizmetlerin serbest ve sınırsız dolaşımı demek olan ve ekonomik liberalizmin eşanlamlısı olarak sunulan küreselleşme, Birleşmiş Milletler, Avrupa Birliği, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD), Uluslararası Para Fonu (İMF), Dünya Bankası ve Dünya Ticaret Örgütü gibi uluslararası kuruluşlara dayalı olarak bütün dünyayı etkisi altına almış bulunuyor. Küreselleşme, şimdilik, bu toplu durumda (konjonktürde) tersine çevrilmez bir süreç olarak görünmektedir (İNCE 2005).

Küreselleşmenin, 1) uluslararası ticaret, 2) uluslararası finans hareketleri, 3) doğrudan yabancı yatırımlar şeklindeki eğilimlerinin en belirgin özelliği, ülkeler arasındaki sınırları neredeyse ortadan kaldırmasıdır. Ülkelerin ekonomik-sosyal-siyasal yapıları, stratejik konumları, yer altı ve üstü varlıkları da yabancı sermaye girişi için etkili olmaktadır.

Dünya ekonomisinde küreselleşme olarak adlandırılan gelişmeler, yabancılara taşınmaz satışında da kendini göstermekte; gelişmeler, bir yandan yabancıların taşınmaz

edinimlerini bir gereksinme haline getirmekte, diğer yandan ülkeleri iç hukuklarında yeni düzenlemeler yapmaya zorlamaktadır. Türkiye de bu gelişmelerden etkilenmekte ve uluslararası tahkim, serbest bölgeler, endüstri bölgeleri, sermayenin sorunsuz dolaşımı, özelleştirme gibi uygulamalara ek olarak yabancılara taşınmaz satışı konusunda da iç hukukta düzenlemeler yapmak zorunda kalmaktadır.

Yabancı sermayenin, küresel işbölümü çerçevesinde yatırım yaptığı ülkelerde ucuz işgücü, zengin doğal kaynaklar ve gevşek çevre standardı aradığı; çok uluslu şirketlerin, yatırım yaptıkları gelişmekte olan veya az gelişmiş ülkelerin teknolojik yetkinleşmesine çok az katkıda buldukları kanısı, yabancılara taşınmaz satışına kuşku ile bakılmasını artırmakta ve yapılan düzenlemeleri etkilemektedir.

Türkiye, yabancılara taşınmaz satışının kapsamını genişletme konusunda 1984, 1986 ve 2003 yıllarında üç kez düzenleme yapmış, ancak bu düzenlemeler, "**kısa erimli ticari çıkarlar uğruna ulusal güvenliğin tehlikeye atılmayacağı**" gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'ne göre, "**...Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir... Toprak ile alakalı konuda insan haklarına saygılı, ölçülü, adil bir sınırlama, Devlet için bir nefsi müdafaa tedbiri niteliğindedir, böyle bir tedbirden vazgeçebilmek çoğu kez olası değildir...**" (Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli ve E.1984/14, K.1985/7 sayılı kararı).

Yasama organının (TBMM), Anayasa Mahkemesi kararları doğrultusunda düzenlemeler yapmak yerine, yabancılara taşınmaz satışını bütçe açıklarını kapamak gibi dar anlamda bir finansman sorununa indirgediği ileri sürülmektedir (AYSAM wep. p). Oysa, bu konu, Türkiye'nin uzun erimli stratejik çıkarları göz ardı edilerek düzenlenemez. Bu nedenle, konunun kapsamlı bir şekilde irdelenmesi gerekmektedir.

Makalede, Osmanlı döneminden Cumhuriyete ve günümüze kadar olan yabancılara taşınmaz satışı süreci incelenmektedir.

## 2. Devletin Taşınmaz Varlığı

Bir kesim insanlara göre devlet, toprak zenginidir. Bu çevreler, her fırsatta, devletin, ülke topraklarının %54.7'sine sahip olduğunu belirtirler ve bu durumu ülke ekonomisi için yanlış

<sup>1</sup>Dr. Müh., Beykoz Belediyesi, erdalkokturk@yahoo.com

bulurlar (CANSIZLAR 2000: 39-41, AÇLAR ve ÇAĞDAŞ 2002: 153). Onlara göre, devlet, her alanda olduğu gibi, toprak sahibi olma konusunda da elini eteğini çekmelidir.

Yabancılara taşınmaz satışı incelenirken, öncelikle, devletin taşınmaz zengini olup olmadığına açıklık getirilmelidir. Türkiye'de, Devlet, sanıldığı gibi taşınmaz zengini midir? Bir başka deyişle, Türkiye'de, Devletin elinin altındaki taşınmazlar, toprak/arazi varlığı hemen satılabilir durumda mıdır? Mevcut bilgiler, sözü edilen çevrelerin savlarını desteklemekte midir?

Devlet İstatistik Enstitüsü'ne göre (DİE (a) 2003), Türkiye'nin yüzölçümü 783 562 km<sup>2</sup>'dir. Bunun 207 bin km<sup>2</sup>'sini ormanlar (%26.4); 32.7 bin km<sup>2</sup>'sini funda ve çalılık araziler (%4.1); 11.3 bin km<sup>2</sup>'sini göller, barajlar ve akarsular (% 1.4); 217.5 bin km<sup>2</sup>'sini meralar ve çayırlar (%27.9); 234.5 bin km<sup>2</sup>'sini tarım arazileri (%29.9) oluşturmaktadır (DİE (b) 2004).

Anayasa'ya göre, kıyılar (Madde: 43), tabii servetler ve kaynaklar (Madde: 168), ormanlar (Madde: 169) devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Anayasa'da, tarım arazileri ile çayır ve meraların amaç dışı kullanılması ve tahribinin önlenmesi Devletin görevleri arasında sayılmaktadır (Madde: 44). 3402 sayılı Kadastro Yasası'na göre, "...kayalar, tepeler, dağlar gibi tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve bu yerler tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir ve özel mülkiyete konu olamazlar..." (Madde: 16/c). Anayasa ve özel yasalarında devletin hüküm ve tasarrufu altında oldukları belirtilen yerlerin 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 715. Maddesine göre (eski Madde: 641) özel mülkiyete konu olmaları olanaksızdır.

Devletin özel mülkiyete girmesine izin vermediği ve ayrıca bir tahsise gerek kalmaksızın doğal nitelikleri gereği doğrudan kamunun ortak kullanımına açık bulunan; 1) ormanlar, 2) funda ve çalılıklar, 3) kıyılar, göller, akarsular, 4) meralar ve çayırların ülke yüzölçümü içindeki toplam payı %59.4'dür. Her ne kadar özel mülkiyete konu olsalar da, Anayasa'nın koruması altında bulunan tarım arazileri de eklendiğinde bu oran %89.7 olmaktadır. Bu oran, Devletin toprak zengini olduğunu söyleyenlerce dile getirilen %54.7 oranını da kapsamaktadır. Özel mülkiyet konusu olmasına izin verilmeyen yerler yanı sıra, Anayasa gereği korunması öngörülen tarım arazilerini de satılabilir görmek doğru olmaz. Görülüyor ki, satılabilecek yerleri Türkiye yüzölçümünün %89.7'sinde değil, geri kalan kısmında (%10.3) aramak gerekmektedir.

Türkiye'de, kadastro çalışmaları, 80 yılda (1925-2005) 430 bin km<sup>2</sup> olarak öngörülen hedefin %85'inde (363 bin km<sup>2</sup>) tamamlanmış ve 32 milyon kadastro parseli tapu kütüğüne tescil edilmiştir. Kadastro çalışmaları sırasında, tapu kütüğüne kaydı gerekmeyen yerler, kadastro (veya tapulama) harici bırakılmış, kamuya ait bir çok arazi de yalnızca sınırlandırılmıştır (21.06.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu, Madde: 16). Kadastro çalışmaları sonucu tapuya kaydedilen parsellerin, yalnızca %8'i (66 335 km<sup>2</sup>) maliye hazinesi adına

tescil edilmiştir (AÇLAR ve ÇAĞDAŞ 2002: 153). Bu yerlerin büyük bir bölümünün okul, hastane, kamu binaları, parklar, lojmanlar, askeri tesisler ve benzeri çeşitli kamu hizmetlerine tahsis edildikleri bilinmektedir. Bu durumda, tapuya tescil edilen ve özel mülkiyet olasılığı bulunan kamu arazilerini, kadastro gören yerlerin yalnızca %8'inde aramak gerekmektedir. Maliye hazinesi adına tapuya kaydedilen taşınmazlardan satılacakların kamu hizmetlerine tahsis edilmemiş olmalarına da dikkat edilmelidir (3402 sayılı Kadastro Yasası, Madde: 17).

Bu veriler, yabancılara taşınmaz satışında, sınırsız ve ölçsüz olunamayacağını göstermektedir. Bununla birlikte, ormanlar, kıyılar, meralar, tarım arazileri başta olmak üzere toplumun ve ülkenin yararlanmasına tahsis edilen (özümlenen) yerlerin de elden çıkarılabileceğini düşünenler olabilir. Türkiye'de, kamu malları konusunu düzenleyen bir çerçeve yasanın ve buna ilişkin düzenlemelerin olmaması da bu çevrelerin işine uygun görünmektedir.

Anayasa Mahkemesi'ne göre, "**Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan yerlerde özel mülkiyet kurulamayacağı, esasen, Medeni Kanun'un 641. Maddesinde ilke olarak hükme bağlanmıştır. Bu yerler özel mülkiyete konu olamayacağı içindir ki, Medeni Kanun'un 912. Maddesine göre tescilleri de gerekmemektedir.**" (07.06.1983 tarihli ve E. 1982/1, K. 1983/10 sayılı karar), Görülmektedir ki, ülkemizin doğal varlıkları arasında sayılan ve devletin hüküm ve tasarrufu altında oldukları belirtilen yerler, mülkiyet düzenine bağlı bulunmadıklarına göre, bu yerlerde mülkiyetin devri de söz konusu olamaz.

Bu aşamada şunlar söylenebilir. Ekonomik ve sosyal kalkınmanın sağlanması, toplumsal ve bireysel refah düzeyinin artması için, ülke genelinde, arazi ile ilişkili (mülkiyet, kullanma, değerlendirme, kira, ipotek, satış, vergi, planlama, imar, teknik altyapı gibi) bilgiler derlenmeli ve fiziksel planlama, tarım, kentleşme, turizm, sulama, enerji, orman gibi çok sayıda faaliyetin yürütülmesi sırasında arazi hakkında çok yönlü karar vermeyi sağlayacak "**Arazi Yönetimi**" sistemi oluşturulmalıdır. Arazi yönetimi, arazinin gelişimini etkileyen her bir seçeneğin ve sonuçlarının araştırılmasını, faaliyetlerin başarılmasında yöntem seçimini ve bu faaliyetler sırasında öngörülen amaca ulaşılmasını kolaylaştıracaktır.

Arazi bilgilerinin ülke kalkınması için değerlendirilmesi sürecinde, tek sicilde kayıt ve aleniyet ilkeleri çerçevesinde çok amaçlı bir kadastro sistemi tercih edilmelidir. Bu sistemle, Türkiye'de, yabancılara taşınmaz satışı dahil pek çok konuda oluşan belirsizliğin ve kuşkunun giderilmesi olanaklıdır. Bunun için, büyük ölçekli (1/5000 ve daha büyük) mekânsal (coğrafi) bilgilerin ve haritaların üretiminde ülke genelinde standardın sağlanması, üretimin tek elden izlenmesi ve bu alanda hizmet tekrarının önlenmesi kaçınılmazdır.

Türkiye'deki tüm arazilerin, büyük ölçekli mekânsal bilgilerin ve haritalardaki konum bilgilerinin, Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı koordinat sistemine dayalı üç boyutlu koordinatlarla, yersel, uydu ve uzay, inersiyel, fotogrametrik teknikler kullanı-

arak sayısal, çizgisel ve fotografik olarak elde edilmesi, coğrafî bilgi ve arazi yönetim sistemlerine altlık oluşturacak biçimde ulusal veri değişim formatında derlenmesi, bilgi teknolojileri ve kartografik tekniklerle görselleştirilmesi sağlanmalıdır.

Ülkemizin her santimetre karesinin arazi kullanım kararlarını ve araziyle ilgili her türlü istatistikî bilgiyi içeren bu sistemle, yalnız özel mülkiyete değil, aynı zamanda kamu mülkiyetindeki taşınmazlarla ilgili ekonomik, toplumsal, politik, teknik ve hukuksal çözümler üretilmesi olanaklıdır.

Türkiye'de, tüm taşınmazların kayıt altına alınmaları tek başına yeterli değildir. Bununla birlikte, tapu kütüğü bilgilerinde "**aleniyet**" de sağlanmalıdır. "**Aleniyet**", tapu kütüğü ve kadaströ bilgilerin belirli bir ücret karşılığında "**kamuya açık**" ve "**herkesçe ulaşılabilir**" olması demektir.

Bilindiği gibi, 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1020. Maddesinde, "**Tapu sicili herkese açıktır**" denilmekte, ancak devamında, "**ilgisini inanılır kılan herkes**" deyimiyile buna bir sınır getirilmektedir. Bir kişinin, ilgilisi olup olmadığının takdiri tapu sicil müdürüne verilmiştir. İlgisini belgeleyen herkes, tapu kütüğünün ilgili sayfalarının ve belgelerinin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir. Saydam olmayan, kendi içinde kapalı ve denetimi güç olan bu sistemin terk edilerek, ilgilisi olsun veya olmasın tapu bilgilerinin belirli bir ücret karşılığında herkesin bilgisine açık olması sağlanmalıdır.

Ülke topraklarının nerelerde, hangi amaçla kullanılmak üzere, kaç YTL'ye ve hangi yabancıya satıldığını bilmek herkesin hakkıdır. Özel yaşamın gizliliği gerekçe gösterilerek, mülkiyet hakkının toplumsal boyutu yok sayılmayacağı gibi, kamu yönetiminin elindeki bilgilere herkesin ulaşabilmesi, demokratik bir hak ve bilinçli yurttaşlar yaratmanın da bir gereğidir. Kaldı ki, taşınmaz satışları, kara para aklamanın, yolsuzlukları örtmenin bir aracı olarak kullanılmaktadır. Yoksulluğun ve yolsuzluğun önlenmesi, spekülasyonun ortadan kaldırılması, tapu harçlarının gerçek alım-satım değeri üzerinden tahsil edilmesi, vergi kaybının önlenmesi ve benzeri pek çok sorunun çözümünün, tapu bilgilerinde aleniyetin sağlanması ile doğrudan bir ilişkisi bulunmaktadır. Küreselleşme sürecinde, her türlü hizmetin özelleştirilmesi öngörülürken, tapu kütüğü bilgilerinin kapalı olmasında ısrar etmenin haklı ve kabul edilebilir bir gerekçesi bulunmamaktadır.

### 3. Türkiye'de Yabancılara Taşınmaz Satışı

Türkiye, 1807 yılında Fransa'da başlayan kadaströ çalışmalarından 118 yıl sonra, cumhuriyetin kurulmasının hemen ardından, 1925 yılında, "**kadaströ**" çalışmalarını devreye koymuştur (KÖKTÜRK 2003). Bu başlangıç büyük bir toplumsal dönüşümü amaçlayan Cumhuriyetin, bugün yeterince bilinmeyen en önemli projeleri arasında, toprak politikalarını pozitif bir hukuk sistemine bağlayarak arazi rejiminde köklü dönüşümleri öngören yaklaşımıdır. Türk Medeni Kanunu'ndan

(1926) bir yıl önce, 22.04.1925 tarihli ve **658 sayılı Yasa** ile kadaströ çalışmalarını başlatan Cumhuriyetin bu konuya ne kadar önem verdiği peş peşe çıkarılan ve çoğu halen yürürlükte olan yasalardan anlaşılmaktadır. Bu yasaların içinde yabancılara taşınmaz satışını da düzenleyen 18.03.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Yasası ile 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Yasası öncelikle önemlidir. Türkiye'de yabancılara taşınmaz satışını incelerken, öncelikle Cumhuriyet öncesi ve sonrası durumun gözden geçirilmesi ve ardından, bu konudaki yasal düzenlemelerin bir irdelemesinin yapılması uygun düşecektir.

#### 3.1. Cumhuriyet Öncesi Yabancılara Taşınmaz Satışı

Osmanlı İmparatorluğu'nda, yabancı tüzel kişilere ülkede mülk edinme hakkının tanınmadığı, yabancı gerçek kişilere de söz konusu hakkın 7 Sefer 1284 (16 Haziran 1868) tarihli Tebaaye Ecnebiyenin Emlake Mutasarruf Olmaları Hakkındaki Kanun'la verildiği görülmektedir. Bu yasanın çıkarılmasında, Osmanlı Devletinin o tarihlerde içinde bulunduğu sıkıntıların ve kapitülasyonlarla yabancıların himayesini üstlenmiş bazı batılı devletlerin etkisi vardır (Anayasa Mahkemesi Kararı, 13.06.1985, E.1984/14, K. 1985/7).

1838 İngiliz-Osmanlı Serbest Ticaret Antlaşmasından 30 yıl sonra 1868'de kabul edilen yabancı gerçek kişilere taşınmaz edindirme yasası ile birlikte, başta Ege Bölgesi olmak üzere, Akdeniz Bölgesi (özellikle Adana çevresi) ve Marmara Bölgesindeki büyük miktarda ülke toprakları yabancıların eline geçmiştir. Bu kez, Avrupa Birliği ile 1995 yılında imzalanan Gümrük Birliği anlaşmasından 8 yıl sonra, yabancılara taşınmaz satışının öncekilerden daha kapsamlı bir şekilde yeniden gündeme geldiği görülmektedir.

#### 3.2. Cumhuriyet Döneminde Yabancılara Taşınmaz Satışı

Türkiye Cumhuriyeti döneminde ise, Lozan Barış Antlaşması'yla, karşılıklılık (mütekabiliyet) sistemi getirilerek yabancıların taşınmaz edinmeleri kısmen sınırlandırılmıştır. Lozan Barış Antlaşması'ndan altı ay sonra yürürlüğe giren 18.03.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Yasası'nın 87. Maddesinde, "**...Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur...**" hükmü ile yabancıların köylerde taşınmaz edinmeleri tamamen yasaklanmıştır. Böyle bir yasağın yeni kurulan Devlette millî birlik ve beraberliğin korunması amacıyla ve bilhassa sosyal ve kültürel açıdan gelişmemiş ve Devlet denetiminin istenilen etkinlikte görülemediği yörelerin yabancı unsurlara açık tutulmasının yaratabileceği bir takım sakıncalardan duyulan endişe nedeniyle getirildiği belirtilmiştir (Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli ve E.1984/14, K.1985/7 sayılı kararı). Bugün de, söz konusu amaç ve nedenlerin önem ve değerini yitirdiği söylenemez.

Köy Yasası ile yapılmış olan sınırlamayı, 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 35. Maddesinde,

"...**Tahdidi mutazammın Kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler...**", 36. Maddesinde, "...**Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak hükümetin izniyle sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükümden dışarıdır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretiyle veya mensup mirasçı sıfatıyla yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedele çevrilir...**" hükümleri izlemiştir. Cumhuriyetin kuruluşunda öngörülen bu düzenlemelerle, yabancı gerçek kişilerin,

1. Tapu Yasası'nın **sınırlayıcı kurallarına** uymaları,
2. **karşılıklılık "mütekabiliyet"** koşulu ile ülkemizde yalnızca il, ilçe ve belde belediye sınırları içinde taşınmaz edinmelerine izin verilmiştir.

Yabancıların, klasik insan hak ve özgürlüklerinden vatandaşlar gibi yararlandırılması, günümüzde genellikle, bütün hukuk sistemlerince kabul edilmiş bir genel ilke niteliğinde ise de; yerine göre kamunun çok yönlü çıkarları açısından vatandaşlar bakımından sınırlanabilen söz konusu hakların, yabancılar yönünden de sınırlandırılması, demokratik esaslara aykırı görülmemektedir. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nde de, yabancıyı ülkesinde barındıran Devlete bu olanak açıkça tanınmış bulunmaktadır. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin tanıdığı bu sınırlandırma olanağının, devletler tarafından, yabancıların ülkelerinde taşınmaz mal edinme hakları konusunda, yaygın biçimde kullanıldığı görülmektedir (Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2005 tarihli ve E.2003/70, K.2005/14 sayılı kararı).

Anayasa'nın 16. Maddesindeki, "...**Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir...**" kuralında gözetilmesi gereken konu, temel hak ve özgürlükler konusunda yabancılar yönünden getirilecek sınırlamaların uluslararası hukuka uygun bulunması ve her halde bu sınırlamanın ancak yasayla yapılmasıdır. Uluslararası hukuku da, Devletlerin taraf oldukları iki veya çok taraflı antlaşmalar, uluslararası teamül forf ve adetler), çağdaş uluslarca kabul edilen ve temel hukuk ilkeleri arasında sayılan, iyi niyet, ahde vefa, kazanılmış haklara saygı, Devletler Hukukunun iç hukuka üstünlüğü ilkeleri ve yardımcı kaynak sayılan bilimsel ve yargısal içtihatlar oluşturmaktadır. Bu aşamada, karşılıklılık ilkesi ile yabancı devlet tüzel kişilerine taşınmaz satışı konularına açıklık getirilmesinde yarar vardır.

### 3.2.1. Karşılıklılık "Mütekabiliyet" İlkesi

Türk Yabancılar Hukukunun temel ilkelerinden en önde geleni karşılıklılıktır. Karşılıklılık (mütekabiliyet), öğretilde en az iki devlet arasında uygulanan ve her birinin ülkesinde diğerinin vatandaşlarına aynı kapsamdaki hakları karşılıklı tanımalarını belirten bir ilke olarak açıklanmaktadır (Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli ve E. 1984/14, K. 1985/7 sayılı

kararı). Bu ilkeye göre; bir yabancı Türkiye'de bir haktan yararlanabilmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının da o yabancı ülkesinde aynı tür ve nitelikte olan haklardan yararlandırılmasına bağlıdır. Karşılıklı muamele esası, antlaşma ile ya da yasayla konulabilir.

Anayasa'nın Başlangıç kısmının ikinci paragrafında yer alan "**Dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi olarak**" deyimini de, yabancılar hukukunda karşılıklılık ilkesinin uygulanmasını gerekli kılmaktadır. Çünkü, karşılıklılığın olmadığı yerde, dünya uluslar ailesinin eşit haklara sahip üyeliğinin de gerçekleşmesi söz konusu olamaz.

Türk hukuk sistemi, yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri konusunda eylemsel ve yasal karşılıklılık ilkesini kabul etmiştir. Karşılıklılık ilkesini, devletlerarası ilişkilerde, devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik haklarının doğal sonucu olarak değerlendiren Anayasa Mahkemesi'ne göre (09.10.1986 tarihli ve E.1986/18, K.1986/24 sayılı kararı), "**...bir devletin kendi vatandaşına yabancı ülkede aynı hakkı sağlamadan, ülkesinde yabancıya hak sağlaması kolaylıkla savunulamaz...Vatandaşımızın, kendi ülkesinde mülk edinmesine katlanamayan bir devlet uyruğundan herhalde bu hakkın esirgenmesi gerekir. Aksine bir durum ise, yabancıya tanınmış bir imtiyaz sayılır ..."**

Yabancıların taşınmaz edinmeleri, karşılıklılık koşulu öngörülmek suretiyle, karşılıklı işlem ilkesi, gerek antlaşmalar hukuku, gerek konuyla ilgili hukuk olarak Türk Yabancılar hukukunun temel ilkelerinden biri durumuna gelmiştir. Çünkü, karşılıklılık ilkesi, uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracı olarak kabul edilmektedir. Bu nedenle, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmeleri yalnızca bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilmemektedir. Bunun temelinde, toprağın, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesi kabul edilmesi gerçeği yatmaktadır.

### 3.2.2. Yabancı Devletlere Taşınmaz Satışı

Yabancı kamu hukuku tüzel kişilerinin, özellikle devletlerin, bir başka devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmelerine olanak tanınmamakta; bir devletin başka bir devlet ülkesinde taşınmaz edinmesinin, o devletin "**siyasi bütünlüğü**" ilkesine aykırılığı yanı sıra siyasi çekişmelere de yol açacağı kabul edilmektedir. Elçilik ve konsolosluk açma gibi istisnalar dışında, bu konuda, karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesinin bile geçerli sayılmayacağı kabul edilmektedir. Özellikle, Anayasanın "**Başlangıç**" bölümünün "**Türk varlığının, Devleti ve ülkesiyle bölünmezliği** esası" nı getiren yedinci fıkrası ve "**Türkiye Devleti, ülkesi ve milletiyle bölünmez bir bütündür**" kuralını içeren 3. Maddesinin birinci fıkrası karşısında, Türkiye'de hiçbir organın, yabancı ülkelere bir başka deyişle yabancı devlet tüzel kişilerine, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinmeleri için izin vermeye ya da bu yolla Bakanlar Kuruluna takdir hakkı tanımaya yetkisi bulunmamaktadır. (Anayasa Mahkemesi'nin, 13.06.1985 tarihli ve E.1984/14, K.1985/7 sayılı; 09.10.1986 tarihli ve E.1986/18, K.1986/24 sayılı kararları).

### 3.3. Yabancılara Taşınmaz Satışına İlişkin 1984, 1986, 2003 ve 2005 Yularında Yapılan Düzenlemeler

#### 3.3.1. 21.06.1984 Tarihli ve 3029 Sayılı Yasa İle Yapılan Düzenlemeler

Tapu Yasası'nın 35. Maddesine, "**Ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki mütekabiliyet şartının uygulanmayacağı, alım satımlarda %25'i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir.**" Köy Yasası'nın 87. Maddesine, "**Hangi bölge ve illerde Maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağı, alım satımlarda Toplu Konut Fonuna en çok %25'i geçmeyecek tutarda alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Ancak bu fıkra hükmü tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler için geçerli değildir**" biçiminde birer fıkra eklenmiş ve bu fıkralar Anayasa Mahkemesi'nin, 24 Ağustos 1985 günlü Resmi Gazete'de yayımlanan 13.06.1985 tarihli ve E.1984/14, K. 1985/7 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

#### 3.3.2. 22.04.1986 Tarihli ve 3278 Sayılı Yasa İle Yapılan Düzenlemeler

Tapu Yasası'nın 35. Maddesine, "**Ancak, milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyuğundaki gerçek kişilerin mütekabiliyet şartından istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca tespit edilir.**

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

Köy Yasası'nın 87. Maddesine, "**Ancak, milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyuğundaki gerçek kişilerin bu Maddedeki kısıtlamalardan istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca tespit edilir. Bu fıkra hükmü, tarım arazileri ile tarıma veya hayvancılığa yönelik üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler hakkında uygulanmaz.**

Ayrıca, bu alım-satımlarda satış bedelinin % 25'ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir." biçiminde ikişer fıkra eklenmiş ve bu fıkralar Anayasa Mahkemesi'nin, 31 Ocak 1987 günlü Resmi Gazete'de yayımlanan 09.10.1986 tarihli ve E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Yukarıda belirtilen iki ayrı yasal düzenleme, Anayasa Mahkemesi tarafından aynı gerekçelerle iptal edilmiştir. İptal gerekçelerinde, Türkiye'de, hangi bölge ve illerdeki köyler yönünden ve hangi ülkeler "ve/veya" hangi ülkeler uyuğundaki

gerçek kişiler bakımından istisna tanınacağını belirlemeye bakanlar Kurulu'nun yetkili kılınması, "yasama yetkisinin devri" olarak değerlendirilmiş ve ayrıca, "Bakanlar Kuruluna tartman yetkinin siyasal iktidarlar elinde çok değişik amaçlarla kullanılabilmesi" belirtilmiştir.

Anayasa Mahkemesi tarafından, Bakanlar Kurulu'na tanınan yetki sınırlarının net ve açık olması yanı sıra;

1. Yabancı'nın alacağı taşınmazın en çok miktarı,
2. Taşınmazın adedi,
3. Alınma amaçları,
4. Satın alınacak taşınmazın yeri,
5. Satın almanın koşulları,
6. Devir ve ferağda gözetilecek ilkelerin de yasa ile düzenlenmesi istenmiştir.

Anayasa Mahkemesi, yabancılara taşınmaz satışında, Bakanlar Kuruluna koşulsuz ve sınırsız biçimde yetki tanınmasını, "**...mülkiyet hakkını sınırlayan bu esasların yasa ile düzenlenmesi Anayasa'nın 35. Maddesi hükmü gereğidir...**" değerlendirmesiyle yanlısı bulmuştur. Ayrıca, Anayasa'da belirtilen ayrık durumlar dışında, yasalarla düzenlenmemiş bir alanda, yürütmenin, yani Bakanlar Kurulu'nun subjektif hakları etkileyen bir kural koyma yetkisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

#### 3.3.3. 19.07.2003 Tarihli ve 4916 Sayılı Yasa İle Yapılan Düzenleme

Tamamı 40 Maddeden oluşmakla beraber 21 ayrı yasada değişiklik yapan, 03.07.2003 tarihli ve 4916 sayılı "**Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**"un (Resmi Gazete, 19.07.2003, sayı: 25173), 19. Maddesi ile 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 35. Maddesi değiştirilmiş; ayrıca, anılan yasanın 38. Maddesinin (a) fıkrası ile, 18.03.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Yasası'nın 87. Maddesi; (b) fıkrası ile de, 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 36. Maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu değişikliklerle, Türkiye'de yabancılara taşınmaz satışlarında, yalnızca 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 35. Maddesi hükümlerine göre işlem yapılması öngörülmüştür.

Anayasa Mahkemesi'nin 1985 ve 1986 yıllarındaki kararlarından yaklaşık 17 yıl sonra (1986-2003), Anayasa'ya aykırılığı saptanmış olan kimi hükümler yeniden yasalastırılarak yürürlüğe konmuş ve Tapu Yasası'nın 35. Maddesi, "**Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelere bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Karşılıklı ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelere bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.**

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklı olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri

**taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tabi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.**

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

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

**Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu Maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir."** biçiminde değiştirilmiştir.

Yeni düzenlemede;

1. **Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine,** miktar kısıtlaması olmaksızın taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır.
2. Ticaret şirketleri lehine aynı hak tesis edilmesi durumunda karşılıklılık koşulunun aranmayacağı belirtilmiştir.
3. Köylerde, 1924 yılından beri devam eden yabancılara taşınmaz satışı yasağı, ön koşulsuz kaldırılmıştır.

Bu düzenleme, yayımlandığı tarihten üç ay sonra (27 Temmuz 2005) yürürlüğe girmesi koşuluyla, Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2005 tarihli ve E.2003/70, K.2005/14 sayılı kararıyla Anayasa'nın 2., 7. ve 16. Maddelerine aykırı bulunarak oybirliğiyle iptal edilmiştir (Resmi Gazete, Tarih: 26.04.2005).

İptal gerekçesinde, Anayasa'nın yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesi uyarınca (Madde: 7), yürütme organına genel, sınırsız, esasları ve çerçevesi belirsiz bir düzenleme yetkisinin verilemeyeceği belirtilmiştir.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmeleri, **"karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak"** koşuluna bağlı tutulsa da, bu edinimin usul ve esaslarının yasadaki gösterilmediği; oysa, hukuk devletinin işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi için, ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve özellikleri gözetilerek yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uyulacak usul ve esaslar gibi konuların yasadaki yer alması gerektiği belirtilmiştir. Bunların yasadaki düzenlenmemiş olması, ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili bulunarak, bunun yetki devrine yol açtığı ve ayrıca, yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kurallar içermesi gereğinin hukuk güvenliğinin gerçekleşmesi için ön koşul kabul edilen hukuk devleti anlayışına da aykırı düşeceği belirtilmiştir.

Anayasa Mahkemesi'ne göre, yabancılar lehine taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı Anayasal sınırlamalar bulunmaktadır. Çünkü, burada da tesis edilecek sınırlı aynı hak süresinin çok uzun olması halinde, mülkiyet hakkının kullanılmasından doğan sonuçlara benzer bir duruma yol açılacağından, bu hakkın da amacı, süresi, türü gibi özellikler ile buna ilişkin yöntem ve ilkelerin de Yasa'da belirlenmemiş olması bu konularda yasama yetkisinin yürütmeye devri şeklinde görülmüştür.

Ayrıca, yapılan düzenleme ile, **"kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu Maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir"** denilmesi, böylece **"ülke güvenliği"** yanında **"kamu yararı"** gibi sınırları belirsiz bir kavrama dayanarak, Bakanlar Kuruluna bu Maddenin uygulanmayacağı yerleri saptama konusunda geniş bir takdir yetkisi verilmesi, yasama yetkisinin devri olarak kararlaştırılmıştır.

Yabancıların durumunun özel olarak düzenlendiği Anayasa'nın 16. Maddesinde, temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için, uluslararası hukuka uygun olarak yasayla sınırlanabileceği belirtildiği halde, yapılan düzenleme ile Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin kullanılması, yabancılar yönünden bir sınırlama içerdiği şeklinde değerlendirilmiştir.

### 3.3.4. 29.12.2005 Tarihli ve 5444 Sayılı Yasa İle Yapılan Düzenleme

1984,1986 ve 2003 yıllarında yapılan düzenlemelerin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi ardından, 2005 yılında, dördüncü kez düzenleme yapılmış ve 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 35. maddesi; **"Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü ikibuçuk hektarı geçemez. Bu fıkrada belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.**

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

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

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

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

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.

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 ayni hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiyle 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 Millî Savunma Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

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

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir." biçiminde değiştirilmiş ve ayrıca, "Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Millî Savunma Bakanlığı tarafından en

geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir.

Yukarıda belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılacak taşra birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askerî makamlardan sorulmak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür." şeklinde bir geçici madde eklenmiştir (Resmi Gazete, Tarih: 07.01.2006, Sayı: 26046).

29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Yasanın TBMM'deki görüşmeleri sırasında, Anayasa Mahkemesi'nin önceki iptal kararlarındaki gerekçelere uyulmadığı iddia edilmiştir (TBMM 2005).

Yabancıların edinecekleri taşınmazlar, 1) işyeri, 2) konut şeklinde sınırlandırılmış ve ayrıca bu taşınmazların, 1) imar planı veya 2) mevzii imar planı içinde kalmaları koşulu getirilmiş olmakla beraber, devamındaki kurullarla edinilecek taşınmaz miktarı 2.5 hektara çıkarılmış ve istisnalar da artırılmıştır. Özellikle;

1. Satılacak taşınmazların yüzölçümünü 2.5 hektardan 30 hektara kadar çıkarmaya Bakanlar Kurulu'nun yetkili olması,
2. 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 ayni hak edinemeyecekleri alanları belirlemeye Bakanlar Kurulu'nun yetkili kılınması,
3. Ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde karşılıklılık ilkesi ile yasal ve miktar kısıtlamalarının aranmaması,

şeklindeki kurullar, Anayasa Mahkemesi'nin önceki iptal kararlarındaki gerekçeleri hatırlatmakta ve yürütme organına genel, sınırsız, esasları ve çerçevesi belirsiz bir düzenleme yetkisi verilemeyeceği şeklindeki gerekçelere aykırı kurullar olduğu kanısını çağrıştırmaktadır.

Tapu Yasası'na eklenen geçici madde ile, askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatına intikal ettirilmesinin öngörülmesi, ülke güvenliği açısından sakıncalı, kamu ve toplum yararına da aykırıdır. Böyle bir düzenlemenin gerekçesi olarak, yabancılara taşınmaz satışına ilişkin Tapu Sicil Müdürlüklerinin görüş istemine, Türk Silahlı Kuvvetleri tarafından geç yanıt verilmesi ve bürokratik engellerin çıkarıldığı iddiaları da düşündürücüdür (TBMM 2005).

Ayrıca, kendi ülkelerinin yasalarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, Türkiye'de birçok özel yasa hükümleri çerçevesinde mülkiyet ve sınırlı ayni hak elde etmelerinin önü de açılmıştır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 20.01.2006 tarihli ve 1617/2006-1 sayılı Genelgesinde, özel yasalar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Yasası ve 6326 sayılı Petrol Yasası

şeklinde sayılmıştır. Gerçekte, yabancılara taşınmaz edinme olanağı sağlayan daha pek çok özel yasa bulunmaktadır. Özel yasaların bazılarında karşılıklılık ilkesi ile yasal sınırlamalara yer verilmediği de görülmektedir.

#### 4. Yabancılara Taşınmaz Satışını Düzenleyen Özel Yasalar

Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli ve E.1984/14, K. 1985/7 sayılı kararında, "...**Türk hukukunda (mevzuatımızda) yabancı tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkını tanıyan genel bir kural yoktur ve ilke olarak yabancı şirketlerin Türkiye'de arazi iktisap edemeyecekleri hususunda Türk doktrini de görüş birliği içerisinde...**" denilmekle beraber, bu konu aşağıda özetlenen çeşitli özel yasalarla delinmiştir :

##### Doğrudan Yabancılara Yatırımlar Yasası

18.01.1954 tarihli ve 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Yasası, yerli sermayeye ve girişimcilere tanınan haklar, ayrıcalıklar ve kolaylıklardan, aynı alanda çalışan yabancı sermaye ve girişimcilerin de aynı koşullar içinde yararlanmalarını öngörmektedir (Madde: 10). Bu kuralın, taşınmaz edinme hakkını da kapsadığı açıktır. Bu yasa, 05.06.2003 tarihli ve 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Yasası ile yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni düzenlemede, "**ülke ekonomisinin gelişmesine yardımcı olmak**" amacı yerine "**yabancı yatırımcıların haklarını korumak**" amacı benimsenerek (Madde: 1), uyuşmazlıklarda uluslar arası tahkim yoluna başvurulması kabul edilmiştir (Madde: 3/e).

Ayrıca, Doğrudan Yabancı Yatırımlar Yasası ile, "**yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmeleri**" serbest bırakılmıştır (Madde: 3/d).

##### Petrol Yasası

05.04.1973 tarihli ve 1702 sayılı Yasa ile değişik 07.03.1954 tarihli ve 6326 sayılı Petrol Yasası'nın 87. Maddesine göre, bir petrol hakkı iyesi, arama işletme veya belge alanında veya çevresinde petrol arama için gerekli özel mülkiyet konusu arazinin sahibi ile anlaşmak suretiyle mülkiyetini de edinebilir. Petrol Yasası, ilgili Bakanın izni olmadan, devlet sınırlarından 5 km içeride; tarihi veya dini bir tesise veya petrol aramaya ilgili bulunmayan bir yapıya, bir su tesisine, bir yol veya genel geçide 60 m. uzaklık içerisinde; imar alanları içinde petrol araması yapılamayacağını öngörmektedir (Madde: 7). Askeri yasak bölgelerde yapılacak aramalarda izin alınmadan önce, Genelkurmay Başkanlığı'nın oluru zorunludur (Madde: 45/4). Bununla beraber, yabancı devletlerin doğrudan veya dolaylı yönetimine etkili olabilecekleri ölçekte ilgileri veya yararları bulunan tüzel kişiler ile yabancı bir devlet için veya yabancı bir devlet adına hareket eden kişilerin petrol hakkına sahip olmaları ve bu amaçla taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştır (Madde: 12).

##### Turizmi Teşvik Yasası

12.03.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası'nın 8/E Maddesinde, "Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı, 442 sayılı Köy Kanunu ile, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilir." denilmektedir.

24.07.2003 tarihli ve 4957 sayılı yasa ile 2634 sayılı yasaya eklenen bir Madde ile (ek Madde: 4) Devlet ormanı, milli park ve özel çevre koruma alanlarında turizm yatırımı için arsa tahsislerinin Çevre ve Orman Bakanlığı'nın uygun görüşü alındıktan sonra Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca yapılabileceği belirtilmiştir. Ayrıca, meraların, onaylanan imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve bağlı olacağı; nitelik değişikliği yapılarak maliye hazinesi adına tescil edileceğine de yer verilmiştir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ve ayrıca gerek Anayasa ve gerekse özel yasaları gereği özel koruma altına alındığı belirtilen yerlerin, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası ile imara açılarak yabancılara tahsis edilme olanaklarının yaratıldığı görülmektedir.

##### Endüstri Bölgeleri Yasası

22.06.2004 tarihli ve 5195 sayılı Yasa ile değişik 09.01.2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Yasası'nda, yabancı sermaye girişini de artırmayı amaçlayan endüstri bölgelerindeki taşınmazların kamulaştırılarak hazine adına tescil edileceği, Maliye Bakanlığı tarafından tahsislerinin yapılacağı, endüstri bölgesi olarak belirlenen taşınmazların hiçbir şekilde başka amaçlarla kullanılmayacağı ve bu konunun tapu kütüğüne şerh edileceği belirtilmiştir (Madde: 3).

Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği'nde de (Resmi Gazete, 16.12.2004), anılan taşınmazların, sözleşmesinde belirtilen süre kadar, yatırımcılar lehine bedelsiz olarak irtifak hakkına konu olabileceği öngörülmüştür (Madde: 13).

##### Özelleştirme Yasası

24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Yasası'nın, "**Yabancılara Gayrimenkul Satışı**" başlıklı 14. Maddesinde, "**Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak özelleştirme uygulamaları çerçevesinde, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere gayrimenkul satışı ve devri, müteakabiliyet esasları göz önünde tutularak yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabidir**" denilmekte ve özelleştirme kapsamındaki tüm işletmelerin yabancılar tarafından edinilebileceğinin hukuksal dayanağını oluşturmaktadır.

Yukarıda belirtilen özel yasalar dışında, 3182 sayılı Bankalar Yasası (Madde: 12,50); 3218 sayılı Serbest Bölgeler Yasası (Madde: 5, 6, 8, 9, 12); 2762 sayılı Vakıflar Yasası (Madde: 1); 3213 sayılı Maden Yasası (Madde: 5,46) sayılabilir.

Özel yasalarla, Türkiye'nin hemen her yeri yabancılara satılabilir hale getirilmiştir. Taşınmaz satışı yanı sıra tahsis ve irtifak hakkı tesisi ile de, yabancılara, arazi kullanımında sınırsız olanaklar sağlandığı anlaşılmaktadır. Tapu ve Köy Yasalarında değişiklikler yapılırken yukarıda belirtilen, özel yasalarla yabancılara tanınan hakların yeterince tartışılmadığı ve değerlendirilmediği sonucuna varılmaktadır.

## 5. Diğer Ülkelerde Yabancılara Taşınmaz Satışı

Yabancılara taşınmaz satışı tartışmalarında, diğer ülkelerdeki uygulamalar sıkça gündeme gelmektedir. Çoğu kez, yapılacak düzenlemelerde etkili de olmaktadır. Diğer ülkelerde yabancılara taşınmaz satışı konusu, tarımsal arazilerle sınırlı olarak ele alınmakta ve Avrupa ülkelerinin getirdiği kısıtlamalara yer verilerek ne kadar "**stratejik alım**" kapsamında değerlendirildiğine dikkat çekilmektedir (Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2005 tarihli ve E.2003/70, K.2005/14 sayılı kararı), (AYSAM web.p, HÜRRİYETİM web p, SAYIN 2004).

**İspanya**, kural olarak, ülkesinin tarım alanlarında yalnızca Avrupa Birliği üyesi devletlerin vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı vermektedir.

**Danimarka'da**, yabancının yazlık ev edinme olanakları yoktur. Ayrıca, taşınmaz edinebilmek için 5 yıl bu ülkede yerleşik olmak gerekmektedir.

**İsviçre ve İsviçre**, yabancının tarım arazilerini edinmelerine olanak tanımamaktadırlar.

**Rusya Federasyonu'nda**, yabancı uyruklu gerçek kişilerle yabancı ticaret şirketlerine ulusal sınırlara bitişik yerlerde ve tarım arazilerinde taşınmaz edinme hakkı verilmemektedir. Ayrıca, yabancının edinebilecekleri taşınmazın en çok ve en az büyüklüğü ile ilgili sınırlamalar da bulunmaktadır.

**Ukrayna**, yabancılara tarım arazilerinde taşınmaz edinme hakkını tanımamakta; yabancı tüzel kişilere ancak bina inşa etmek üzere ve halen bir yabancı tüzel kişiye ait olan taşınmaza bitişik yeri edinme hakkı tanımaktadır.

Slovenya'da, ülkenin tarım arazileri ile bunların dışında kalan kısımlarında yalnız Avrupa Birliği üyesi ülkelerin vatandaşları, üç yıldır Slovenya'da oturuyor olmak koşuluyla taşınmaz edinebilmektedirler.

Estonya'da, yabancı tüzel kişilere her türlü arazinin devri, idari makamların iznine bağlıdır.

**Avusturya**, yalnızca Avrupa Birliği üyesi devletlerin vatandaşlarına ülkesinde taşınmaz edinme hakkı tanımakta; diğer yabancı devletlerin vatandaşlarının bu haktan yararlanmasını izne bağlamaktadır.

**Hırvatistan ve Bulgaristan'da**, yabancılar, tarım arazisi satın alamamaktadırlar. Bulgaristan'da, yabancının bahçesi olan bir konutun sahibi olmaları yasaktır.

**Yunanistan'da**, yabancılar sınırdaki, sınıra yakın bölgelerde ve adalarda taşınmaz edinmemektedirler. Taşınmaz edinen bir yabancı, taşınmazını satabilmekte ancak kazancını ülke dışına çıkaramamaktadır.

**Almanya'da**, vize ve oturma koşulundan sonra alınacak konut veya işyeri bedelinin yatırılması ardından paranın kaynağı araştırılmaktadır.

**Fransa'da**, yabancılara son alıcısı saptanmadan taşınmaz satılmamaktadır.

**Macaristan, Polonya, Slovakya, Çek Cumhuriyeti, Litvanya ve Estonya'da**, Avrupa Birliği'ne girmeden önce, yabancılara taşınmaz satışı yasaklanmıştı. Bu ülkeler, AB'ye üyelik süreci içinde de yabancılara taşınmaz satışı yasağının sürmesini sağlamışlardır. Macaristan, Çek Cumhuriyeti ve

Slovakya'da, AB üyeliğinden başlayarak (01.05.2004) 7 yıl süresince yabancılara taşınmaz satışı yapılamayacaktır. Polonya'da bu süre 12 yıl olarak benimsenmiştir.

Avrupa Birliği üyesi ülkelerde bile, yabancının taşınmaz edinmeleri konusunda bir uygulama ve düşünce birliği yoktur. Hiçbir ülke, sınırsız kurallara sahip değildir. Avrupa ülkelerinin hemen tümünde, yabancılara, taşınmazın niteliği bakımından bir sınırlama getirilerek, ülkenin her bölgesinde taşınmaz edinme olanağı tanınmamaktadır. Sınırlamaların, en yaygın biçimde, tarım arazileri bakımından yapıldığı ve hiçbir ülkede tarımsal toprakların edinme hakkının yabancılara tanınmadığı görülmektedir.

## 6. Yabancılara Satılan Taşınmaz Miktarı ve Yaşanan Sorunlar

1. 1934 yılından başlayarak 4916 sayılı Yasaya kadar (19.07.2003) 261 417 dönüm, 19.07.2003-26.04.2005 tarihleri arasında ise 10 894 dönüm olmak üzere, 2644 sayılı Tapu Yasası'nın yürürlüğe girmesinden başlayarak 71 yılda (1934-2005) toplam 272 511 dönüm taşınmaz yabancılara satılmıştır (TBMM 2005). Birçok yabancı kişi, şirket veya kuruluşun, paravan kişi, şirket veya kuruluşlar aracılığıyla taşınmaz edindiği dikkate alındığında, bu miktarın gerçeği yansıttığı söylenemez.

2. Türkiye'de 1934 yılından 20.12.2005 tarihine kadar toplam 57 412 yabancı uyruklu kişi 53 566 adet taşınmaz edinmiştir (TBMM 2005). En çok taşınmaz satın alan yabancıların uyruğu oldukları ilk on yabancı ülkenin dokuzunu Avrupa Birliği üyesi ülkeler oluşturmaktadır. En çok taşınmaz satın alan ülkeler, sırasıyla; Yunanistan, Almanya, İngiltere, Hollanda, Suriye, İrlanda, Danimarka, İtalya, Avusturya, Fransa, ABD'dir. Yabancının en çok taşınmaz satın aldığı ilk on il ise, sırasıyla; İstanbul, Antalya, Muğla, Bursa, İzmir, Hatay, Aydın, Mersin, Gaziantep ve Balıkesir'dir (HÜRRİYET GAZETESİ 2004, ZAMAN web.p).

3. Yabancılar, çoğunlukla tarım ve turizm alanlarına ilgi göstermektedirler. Bunun bir sonucu olarak, konut ve villa satışları artmakta, otel ve pansiyon gibi turizm altyapısı tek işlemde yüksek gelir elde etmek için konutlara dönüştürülmektedir. Yabancılar, emekliliklerini geçirmek yanı sıra yatırım amacıyla da taşınmaz edinmektedirler. Ayrıca, kayıt dışı turizm etkinliklerinde bulunmaları nedeniyle yerel halkın turizm gelirlerinin azalmasına da yol açmaktadırlar. Bu nedenle, becerili turizm işgücü, yerini konut bakımı ve temizlik gibi ikincil işlere devretmektedir.

Bu gelişmeler, yerel halkı mülksüzleştirmekte, nitelikli turizm işgücü yitirilmekte ve Türk nüfusu turizm bölgelerini terk etmek zorunda bırakmaktadır. Yabancının yoğun biçimde taşınmaz almaları fiyatları artırmakla kalmayıp, Türk vatandaşlarının, özellikle kıyı bölgelerinde, yüksek fiyatlar yüzünden taşınmaz edinme olanaklarını tümenden yitirmelerine yol açmaktadır.

4. Uzun erimde yabancılara satılan konutların yurtdışında el değiştirmesi veya kiraya verilmesi sürecinin başlayacağı ve bunun ülke ekonomisine hiçbir katkısının olmayacağı

belirtilmektedir. Yaşanan gelişmelerin, doğal ve tarihi çevrenin yitirilmesini hızlandırırken, yerel örf ve adetlerin ortadan kalkmasını da beraberinde getireceği ve beklenen ekonomik kazançların da sağlanamayacağı ileri sürülmektedir (TUROB web.p).

5. Yabancıların il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümlerine göre binde beşi geçmemesi kuralı Hatay bakımından aşılmıştır (binde 21). Bunun nedeni, Suriyelilerin Hatay'da bıraktıkları topraklardan kaynaklandığı ve bu miktarın da 241 bin dönüm olduğu şeklinde açıklanmaktadır. Ayrıca Yunanlılarca edinilen 12 346 adet taşınmazın 11 326 adedinin Türk asıllı Yunan vatandaşlarınca alındığı açıklanmıştır (TBMM 2005).

## 7. Genel Değerlendirme ve Sonuçlar

Yabancılar taşınmaz satışını düzenleyen özel veya genel yasalar 1950'li, 1980'li ve 2000'li yıllarda yürürlüğe girmişlerdir. Bu tarihler, aynı zamanda, yabancı sermayenin, özelleştirme ve küreselleşme politikalarının Türkiye üzerinde etkili olduğu yıllardır. Bu yıllar, izlenen liberal politikaların, ekonomide ve diğer alanlarda bütün hızıyla etkisini sürdürdüğü yıllardır.

1984, 1986, 2003 ve 2005 yıllarında çıkarılan yasalarla yabancılar taşınmaz satışının kapsamının genişletilmesi amaçlanmakla beraber, ilk üç düzenlemenin peş peşe Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi olağan karşılanamaz. ATBAŞOĞLU (2005)'na göre, "**...Anayasa Mahkemesi'nin iptal ettiği bir yasa'yı hiçbir gereklilik ve zorunluluk olmadığı halde yeniden çıkarmak Anayasa'nın dolaylı bir ihlalidir...**"

Türkiye'nin 88 ülke ile karşılıklılık ilkesine dayanan ilişkileri bulunmakla beraber, bu karşılıklılığın tekdüze olmadığı, her ülke ile farklı koşullara sahip olduğu belirtilmektedir (TBMM 2005). Dolayısıyla, aramızda karşılıklılık olsa bile, bunun hangi koşullarla var olduğu Dışişleri Bakanlığı tarafından açıklanmalıdır. Ters durumda, bilinmeyen koşullar, taşınmaz ediniminde eşitsiz bir durum yaratabilir.

Yasaya aykırı edinilen veya yasal zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı saptanan taşınmazlar ile aynı hakların, Maliye Bakanlığı tarafından verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrileceği belirtilmekle beraber, bunun hangi kurumlarca ve hangi hukuksal ve idari süreçler içinde yerine getirileceği açık değildir. Anayasa Mahkemesi'nin 13.06.1985 tarihli kararında da belirtildiği gibi, "**...yabancıya satılmış toprakların yasal yollardan, yerine göre geri alınabilmesi olanağının varlığına gttvenilemez. Yabancı'nın her an kendi devletinin himayesinde olduğu dikkate alındığında, böyle bir yola başvurmanın devletlerarası çetin sorunları davet etmesi kaçınılmazdır...**" Egemenliğimizin yabancı tehdidi altına girmesi; uluslararası sermayenin ve bunu yönlendiren gelişmiş ülkelerin, yabancı tüzel kişiler eliyle, ülke güvenliğini tehdit eden ve ulusal çıkarlara zarar veren uygulamalarına karşı açık ve net yaptırımların yasada açıklanmış olması gerekmektedir.

## Sonuç olarak;

- Yabancılar taşınmaz satışı, Tapu Yasası içinde değil, özel bir yasa içinde, kapsamlı olarak düzenlenmelidir. Yapılacak düzenlemede, Anayasa Mahkemesi'nin iptal gerekçeleri kural haline getirilmelidir.
- Tapu kütüğü ve kadastr bilgileri, belirli bir ücret karşılığında herkese açık olmalıdır.
- Türkiye'de arazi varlığı kayıt altına alınmalı ve zaman yitirmeksizin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından "**arazi yönetimi**"ni de kapsayan kadastr bilgi sistemi kurulmalıdır. Ayrıca, yabancılar yapılan satışlar, her ay Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından düzenli olarak açıklanmalıdır.
- Türkiye'de tarımsal toprakların yabancılar satışına kesinlikle izin verilmemelidir.
- Köylerde, yabancılar, tarım ve hayvancılık amaçlı taşınmaz edinme hakkı tanınmamalıdır.
- Kıyılarda, kültür-tarih-tabi varlıklarının bulunduğu alanlarda, su havzalarında yabancılar taşınmaz satışı yapılmamalıdır.
- Vatandaşlarımızın gelir düzeyi artırılmalıdır. Ters durumda, geliri yüksek yabancılar karşısında, Türk vatandaşlarının kendi ülkesinde taşınmaz edinmeleri giderek zorlaşabilir.
- Kuşkusuz, yabancıların, öngörülen sınırlamalara uymaları ve karşılıklılık ilkesi gereği, Türkiye'de taşınmaz edinme hakkına sahip olmaları normal karşılanmalıdır. Ancak, bu hakkın ölçsüz ve sınırsız kullanılması önlenmelidir.

## Kaynaklar

- AÇLAR A. ve ÇAĞDAŞ V.: **Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, ISBN 975-395-551-0, Ankara, 500s, 2002.
- ATBAŞOĞLU E: **Satılan Yurt Toprakları**, Cumhuriyet Gazetesi, 06.05.2005.
- CANSIZLAR D.: **Türkiye Yüzölçümünün Yüzde 54.7'si Devletin**, 21. Yüzyılda Gayrimenkul Sektörü Konulu Konferans, GYODER, İstanbul, 2000. DİE.(a): **Türkiye İstatistik Yıllığı 2002**, Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) Yayın No: 2779, ISBN: 975 - 19 - 3351-X, Ankara, 721s, 2003.
- DİE.(b):Genel Tarım Sayımı 2001**, Tarımsal İşletmeler (Hane Halkı), Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) Yayın No: 2924, ISBN: 975-19-3620-9, Ankara, 667s, 2004. KÖKTÜRK E.: **Türkiye Kadastrounun Tarihsel Gelişimi**, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 31 Mart-4 Nisan 2003, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, s: 627-667.
- HÜRRIYET GAZETESİ.: **41 Bin Yabancı Bizde Mülk Aldı, Yunanlı Rekor Kırdı**, 01.06.2004.
- İNCE Ö.: Küreselleşme nedir? Hürriyet Gazetesi, s. 20, İstanbul 24.09.2005.
- SAYINA.: **Arazi Satışında AB'yi Geçtik**, Cumhuriyet Gazetesi, 13.10.2004.
- AYSAM Web P.:www.aysam.org.tr/Yabancılar Taşınmaz Mülk Satışlarında Artış ve Artışın Önlenebilmesi İçin Neler Yapılmalıdır?/Eylül 2004
- HÜRRIYETİM Web P.:www.hurriyetim.com.tr/ Üike Toprakları AyağımızınAltından Kayıyor,Eylül 2004. TBMM.: **Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) Genel Kurul Tutanağı**, 22. Dönem, 4. Yasama Yılı, 45. Birleşim, 28 Aralık 2005.
- TUROB Web P.:www.tuob.com.tr/ Yabancılar Mülk Satışı Turizmi Vuruyor, Mayıs 2005 ZAMAN Web P.:www.zaman.com.tr/ Türkiye Toprakları Yabancılar Gitti, Nisan 2005.