



ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Atf için / for cited: Sabahoğlu, Z. (2024). Osmanlı Dönemi Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Edinimi ile İlgili Düzenlemeler. Journal of Vocational and Social Sciences of Turkey, Yıl: 6, Sayı: 15, Ağustos 2024, s. 74-81

OSMANLI DÖNEMİ YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER

Zeki SABAHOĞLU¹

ÖZ

Mülkiyet hakkı, kapitalist ekonomi kurallarının hâkim olduğu bölge, sistem veya devletlerde menkul ya da taşınmaz bir eşya üzerinde hak sahibine kullanma, faydalanma ve tasarruf yetkisi veren, hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılabilen, mutlak ve aynı bir hak. Bireyler doğduğu ve vatandaşı olduğu devlette kalamayabilir. Vatandaşı olunmayan, farklı sebeplerle kendi devleti dışındaki bir devlete göç eden insanların taşınmaz edinme istemi de bulunduğu devlette yeni sorunlara ve akabinde kanunların düzenlenmesine sebep olmuştur. Bu makalede Osmanlı Dönemindeki yabancı vatandaş ve kurumların taşınmaz edinimini ve bu edinimlere bağlı yaptırımları inceleyeceğiz.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Edinimi, Osmanlı Dönemi, Islahat Fermanı, Safer Kanunu, Gayrimenkul, Mülkiyet Hakkı.

JEL Sınıflandırma Kodları: K1, K11, K15, K19, K25.

REGULATIONS REGARDING THE ACQUISITION OF IMMOVABLE PROPERTY BY FOREIGN INDIVIDUALS AND LEGAL ENTITIES DURING THE OTTOMAN PERIOD

ABSTRACT

The right to property is an absolute and in-kind right that can be used within the boundaries of the legal order, giving the rightful owner the authority to use, benefit and dispose of a movable or immovable property in regions, systems or states where capitalist economic rules prevail. Individuals may not be able to stay in the state of their birth and citizenship. The desire of people who are not citizens and migrated to a state other than their own for different reasons to acquire real estate has caused new problems in the state where they are located and subsequently the regulation of the laws. In this article, we will examine the real estate acquisition of foreign citizens and institutions in the Ottoman Period and the sanctions related to these acquisitions.

Keywords: Real Estate Acquisition, Ottoman Period, Reform Edict, Safer Law, Real Estate, Property Right.

JEL Classification Codes: K1, K11, K15, K19, K25.

¹ 0000-0002-2407-4333, Yüksek Lisans Öğrencisi, Süleyman Demirel Üniversitesi/ Hukuk/ Özel Hukuk, zakealspagh@hotmail.com



1. GİRİŞ

1867 öncesi döneminde yani Kapitülasyonlar dönemi olarak bildiğimiz bu dönemde, Osmanlı Devleti'nde bazı istisnai fermanlar dışında yabancıların Osmanlı topraklarında taşınmaz edinme hakkına sahip olmadığı görülmektedir (Altuğ,1976). Yabancılar bir den fazla imtiyaz tanınmasına rağmen, yabancıların taşınmaz edinmelerine izin verilmemesinin en önemli sebebi İslam hukukundaki hükümlerdir. İslam Hukuku, yabancılar uzun süre hicaz arazisinde kalma izni vermemektedir (EKŞİ, Taşınmaz, s. 10.). Yabancılar, Osmanlı Devleti'ne en fazla bir yıl süreyle izin alarak girip ikamet edebilmekteydiler (ALTUĞ, Yabancı, s. 39.)

Ticaretin artması ve yabancı devletlerin kendi vatandaşlarının Osmanlı Devleti'nde güvence almalarına (müste'men) rağmen zimmi sayılarak tabii oluşlarının değişmesini istememeleri sebebiyle, yabancı devletler uzun yıllar boyunca kendi vatandaşları için Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinme hakkının tanınmasını istemişler ve hükümete çeşitli başvurularda bulunmuşlardır (Kutlay, 2012). Uluslararası ilişkilerin ilerlemesi ve yabancı devletlerin taşınmaz edinim talepleri, Osmanlı Devleti'nin Islahat Fermanı'nı yayınlamasına zemin hazırlamıştır. 1856 yılında Islahat Fermanı yayınlanmış ve yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine ilişkin yeni bir dönem başlamıştır.

2. ISLAHAT FERMANI

Islahat Fermanı 18 Şubat 1856'da Sultan I. Abdülmecid döneminde ilan edilmiştir, Islâhat Hatt-ı Humâyûnu ismiyle de anılmaktadır. Tanzimat Fermanı'nın devamı niteliğindedir. Gayrimüslimlere yeni haklar tanımıştır (Armaoğlu, 1997: 258-259).

Islahat Fermanı'nda, Hristiyan ve Müslüman halk arasında eşitliği sağlayan ve birey haklarını güvence altına alan hükümlerin yanı sıra yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine ilişkin "vaat" özelliği taşıyan bir ibareye de yer verilmiştir (Kutlay, 2012).

2.1. Islahat Fermanı ve Yabancıların Taşınmaz Edinimi

Islahat Fermanı'nda yeni düzenleme yapılmıştır; "*Kavanini Devleti Aliyeye ve nizamatı zabıtai belediyeye ittiba ve imtisal eylemek ve asıl yerli ahalinin verdikleri tekalifi vermek üzere Saltanatı Seniye ile düveli ecnebiye arasında yapılacak siveri tanzimiyeden sonra ecnebiye dahi tasarrufu emlak müsaadesinin ita olunması*" (Osman Fazıl BERKİ, a.g.e., s. 188.). Islahat Fermanı'nda, sözleşmeye taraf olan devlet vatandaşlarının, Osmanlı Kanun ve nizamlarına tabi olmak ve vergi vermek koşuluyla Osmanlı Devleti topraklarında taşınmaz edinebileceği imkânı vaat edilmiştir (Sargın, 1997). Ne var ki Osmanlı Devleti, bu vaadin gerçekleştirilmesi durumunda ülkedeki yabancı sayısının artması ve verilen imtiyazların gereğinden fazla artması olasılığından çekinmiştir (Kutlay, 2012).

Bu sebeple Osmanlı Devleti'nin bu vaadi uygulamamıştır. Osmanlı Devleti, vaadini yerine getirmemesi üzerine, 15 Şubat 1862 tarihinde İngiltere, Fransa, Rusya, Avusturya ve Prusya devletlerinin sözlü notası ile karşı karşıya kalmıştır. Bahse konu devletler, verdikleri sözlü notayla çeşitli yollarla Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinen yabancıların durumunu istişare etmek üzere Bab-ı Ali'yi davet etmişlerdir. Ali Paşa ise bu notaya şöyle karşılık vermiştir:

Hükümet, taşınmazlar üzerinde yabancılar tasarruf hakkı tanımak suretiyle Osmanlı için büyük faydalar elde edileceğine ve Osmanlı ile Avrupa arasındaki bağların daha çok artacağına emindir. Lakin yabancılar bu hak bazı şartlar eklenecek verilebilir. Bunların başlıcası da kapitülasyonların değiştirilmesidir.

Bu şartlar içinde yani Osmanlı hükümetinin kanunlarına ve nizamlarına dahil olmayan ve kendi mahkemeleri tarafından muhakeme edilen yabancılar taşınmaz edinim hakkı nasıl verilebilir? (Karal, 1988).

Görüldüğü üzere, Osmanlı Devleti ilettiği cevapta, aslında yabancılar taşınmaz edinme hakkını vermek istediğini ama bu mevzuda endişeleri bulunduğunu (*Osmanlı vatandaşlarının verdiği vergileri ödeme, mallar üzerindeki konularda Osmanlı Mahkemelerinin yetkili olması vb.*), endişelerinin giderilmesi için yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinimi bazı şartların olmasına bağlı kabul edeceğini belirtmiştir (Kutlay, 2012).

Osmanlı Devleti ile yabancı devletler arasında Islahat Fermanı'nın uygulanmaması için yapılan görüşmeler Ali Paşa'nın verdiği cevaptan sonra da on dört yıl sürmüştür. Görüşmelerin neticesinde, Osmanlı Devleti, yabancıların Osmanlı topraklarında taşınmaz edinmesine ilişkin vaadini gerçekleştirilebilmek için 1867 yılında Safer Kanunu'nu



çıkarmıştır. Bu kanunun, yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesi hususunda mühim bir adımdır. Türkiye Cumhuriyeti döneminde de kullanılmaya devam edilmiştir.

3. SAFER KANUNU

3.1. Safer Kanunu'nun Kabul Edilmesi

Yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemeler getiren "*Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun*", 7 Safer 1284 (1867) tarihinde çıkartılmıştır (Altuğ, 1976). Kısa ismiyle "Safer Kanunu" olarak anılmaktadır.

Safer Kanunu'nun kabul edilmesinden önce yabancılar münferit iradelere dayanan izinlerle taşınmaz edinmişlerdir. Fakat istisnaidir ve yabancıların genel olarak mülkiyeti Türk vatandaşı yakınlarının üzerinde kaydedilen taşınmazları fiilen sahiplenmişlerdir (Ekşi, 2012). Safer Kanunu'nun Osmanlı Devleti tarafından kabul edilmesinde, bahsedilen Kanun'dan önceki muvazaalı uygulamaları kaldırmak ve Islahat Fermanı ile verilen vaadi gerçekleştirmek istenmiştir. Bunun yanı sıra, ekonominin gelişeceği, emlak fiyatlarının ve servetin artacağına ilişkin fikirler de yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine izin veren bu Kanun'un çıkarılmasına sebep olmuştur (Akyol, 2012).

Yabancıların taşınmaz mal edinmesi durumunun Osmanlı Devleti'ne ekonomik olarak katkı sağlayacağı düşünülerek bu kanun çıkarılmış olsa bile, yabancıların sınırsız taşınmaz mal edinmesi mümkün olmamıştır.

Kanunun ilgili maddeleri ile yabancıların taşınmaz edinimi bazı sınırlamalar uygulanmıştır. Yabancılar tanınan taşınmaz edinme haklarının kapsamı, sınırları ve kullanım koşulları Safer Kanunu'nun 1. maddeden 5. maddeye kadar olan hükümlerinde düzenlenmiştir (Kutlay, 2012).

3.2. Safer Kanunu İstisnaları

Safer Kanunu'nda, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine ilişkin halkı temsil sistemi yani eşitlik ilkesi kabul edilmiştir. Ama Kanun'un 1. maddesi, bu ilkeye iki istisna getirmiştir. Bunlar, bölge ve kişiler ile ilintilidir.

Safer Kanunu'nun birinci maddesiyle, taşınmazın Osmanlı topraklarındaki köy ve Şehirlerde olup olmadığına bakılmaksızın yabancılar taşınmaz edinebilme imkânı verilmiştir. Ancak bahsi geçen madde hükmü, Müslümanlar tarafından kutsal sayılan Hicaz toprakları konusunda bir istisna getirmiş ve bu bölgeler yabancılar taşınmaz edinme hakkını veren Kanun hükmünün kapsamı dışında tutulmuştur (Akyol, 2012). Bunun nedeni Hicaz topraklarındaki Mekke ve Medine'nin Osmanlı Devleti için kutsal olmasıdır.

Yabancıların Osmanlı Devleti topraklarında taşınmaz mal edinebilmesi hususunda ikinci istisna ise kişilerle alakalıdır. Buna göre, doğuştan Osmanlı vatandaşı olup, sonradan izinsiz vatandaşlıklarını değiştirdikleri için vatandaşlıktan ıskat edilenler Safer Kanunu hükümlerine göre Osmanlı Devleti sınırlarında taşınmaz edinmeyeceklerdir (Kutlay, 2012). Esas amaç, özellikle kapitülasyonların yabancılar tanıdığı imtiyazlardan yararlanmak amacıyla başka bir devletin vatandaşlığına geçen eski Osmanlı vatandaşlarının, Safer Kanunu maddelerinden faydalanarak Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmelerini önlemektir. (Akyol, 2012) İzin almayıp vatandaşlık değiştiren kişiler için ise Safer Kanunu'nda, özel kanun çıkartılacağı belirtilmiştir. Zikredilen Kanun, Ecanibin Hakkı İstimlâki Kanunu'nun 1. Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun'u olup Safer Kanunu'ndan tam on altı yıl sonra çıkarılmıştır.

3.3. Safer Kanunu ile Gelen Yenilik ve Düzenlemeler

Yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesinde uygulanacak hukuka ilişkin Safer Kanunu'nun 2. maddesinde düzenleme getirilmiştir. Düzenlemeye göre, yabancılar, taşınmaz mal alım-satımı ve kullanımı açısından Osmanlı vatandaşları ile aynı muamelenin yapılacağı; taşınmaz alımında Osmanlı vatandaşlarının sorumlu olduğu, tüm vergi ve harçları yabancıların da ödeyeceği, taşınmazlara ilişkin davaların Osmanlı Mahkemeleri'nde ve Osmanlı Hukuku'na uygun olarak görüleceği belirtilmiştir (Kutlay,2012). Kanun'un ikinci maddesi başka bir anlatımla Osmanlı vatandaşı ile taşınmazı olan yabancıları eşit tutmuş ve vatandaşla aynı hukuki sisteme dahil olacaklarını garanti altına almıştır.

Kanun uygulanırken dikkat edilmesi gereken bir diğer konu, Osmanlı Devleti'nde yabancılar verilen ayrıcalıklara ilişkin uyuşmazlıklarda milli kanunların uygulanacağı kuralına Safer Kanunu'nun 2. maddesi ile istisna getirilmiş ve bu madde ile uyuşmazlıklarda taşınmazların bulunduğu yer kanunun uygulanacağı hüküm altına alınmış



olmasıdır (Konan, 2006). Bu kural uygulamada bazı durumlarda ihlal edilmiştir. Konsolosluk nezdinde açılan yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin davalarda Safer Kanunu'na göre yetkisizlik itirazında bulunulmuşsa da konsolosluk mahkemeleri kendi milli hukukunu yani Lex Fori'yi uyguladığı görülmüştür (Üstündağ, 2010).

Safer Kanunu hangi ülke vatandaşlarının, bu Kanun kapsamında Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinebileceğini de derlemiştir. Safer Kanunu'nun 5. maddesine göre Osmanlı Devleti'nde yabancıların taşınmaz edinme hakkından faydalanabilmeleri için Osmanlı Devleti tarafından bu hususta yapılan düzenlemelerin, yabancıların tabii oldukları devletlerce tasdiklenmesi gerekmektedir (Parlakıyıldız, 2019). Bu sebeple, yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz mal edinebilmesi yabancı devletler ile Osmanlı Devleti arasında protokolün imzalanması şartına bağlanmıştır. Sonuç olarak Osmanlı Devleti ile imzalanan bu protokole katılmamış devletlerin vatandaşları bu Kanun'dan yararlanamayacak ve nihayetinde Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmemektedir. Yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinebilmesine ilişkin yabancıların mensubiyetinde buldukları devletlerin Safer Kanunu'nda bulunan protokole katılım sağlamış olmaları zorunluluğu Osmanlı Devleti'nin yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda çekimser davrandığını göstermiştir (Ekşi, 2012).

Yabancıların iflas etmesi durumunda, Osmanlı Devleti'nde bulunan taşınmazlarının sonucuna dair durumu Safer Kanunu'nun 3. Maddesi (Tanrıvermiş vd., 2013) ile düzenleme yapılmıştır. Kanuna göre, iflas eden yabancıların taşınmazlarının satılıp-satılmayacağına Osmanlı Devleti mahkemeleri karar verecektir. Kanunun 4. maddesi (Tanrıvermiş vd., 2013) ise vasiyet ve bağış olan taşınmazların durumunu düzenlemektedir. Yapılan bu derlemeye göre yabancıların, miras ve bağışa uygun olan mülk arazisini, bağış ve vasiyet etme hakkı varken Osmanlı Devleti'nin izin vermediği arazileri-miri ve vakıf arazilerini- bağışlama ve vasiyet etme hakkı yoktur. Görüldüğü üzere kanunda miras hakkında derleme yapılmıştır. Bahse konu derlemeler kanuni mirasçılık ve ölüme bağlı tasarruflarda uygulama alanı bulmuştur (Aydoğmuş, 2016).

Ölüme bağlı tasarruf, miras bırakanın vefatı sonrası getirilmesini istediği son isteklerini içeren hukuki bir işlemdir (Öztañ, 2017). Ölüme bağlı tasarruflar, miras sözleşmesi veya vasiyet yapmak suretiyle yapılır. Kanuni mirasçılık ise, miras bırakanın ölüme bağlı tasarruf yolu ile mirasçı atamaması, yaptığı tasarrufun geçersiz olması ya da tasarruf oranının tamamını kullanmaması halinde Kanun'da gösterilmiş olan kanun gereği mirasçı olan kişilerin mirasçılığıdır (Öztañ, 2017). Safer Kanunu'nun uygulanması miras verenin vefat tarihine göre hesaplanacaktır.

4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama şekli Hakkındaki Kanun'un maddesine göre "Mirasçılık ve mirasın geçişi, miras bırakanın ölümü tarihinde yürürlükte olan hükümlere göre belirlenir." hükmünden de yola çıkarak bu durum Yargıtay uygulamasına yansımıştır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (YHGK'nun 1999/2-629 E., 1993/910 K. sayılı ve 03.11.199 tarihli kararı) 1927 yılında vefat edenin mirasçılarının terekede bulunan taşınmazlar üzerindeki haklarını ele almıştır. Murisin ölüm anında Safer Kanunu'nun yürürlükte olması sebebiyle bu Kanunun uygulanması gerektiğini kabul etmiştir (Aydoğmuş, 2016). YHGK Safer Kanunu ve protokolünü dikkate alıp vasilerin taşınmaz edinimindeki bu sorunu çözüme kavuşturmuştur.

Safer Kanunu'nda yabancı vatandaşların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz mal edinmesinde eşitlik ilkesi gözetilmiş olsa da Kanun'da yabancılara, vatandaşlara uygulanmayan bazı yaptırımlar getirilmiştir. Bunlar bölgeye, kişilere, uygulanacak kanuna ve sözleşmeyi imzalayan devletin vatandaşı olmasına bağlıdır. Bu yaptırımlar taşınmaz mülkiyetinin sınırsız bir şekilde yabancılar tarafından edinilmesini engellemiştir. Safer Kanunu ile yabancı tüzel kişilere herhangi bir yaptırım yapılmamıştır.

Safer Kanunu, taşınmaz edinmesi için yapılan ilk düzenleme olması sebebiyle çok önemlidir. Safer Kanunu'nun yürürlükten kalktığı zamana ilişkin öğretilerde farklı görüşler mevcuttur. Bunlardan biri (Fişek, a.g.m., s. 438, Obut, a.g.e., s. 65-66.), yabancıların taşınmaz edinme hakkı 1914 yılında çıkan Kavanin-i Mevcudedde Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı'na kadar sürmüştür. Tasfiye için çıkan bu evrak, düşman devletlerin vatandaşlarına tanınan idari, adli ve mali imtiyazları kaldırmıştır. Taşınmaz edinme hakkını veren kanunların da kaldırıldığının düşünülmesine sebep olmuştur. Diğer bir görüşe göre (M. R. Seviğ, Ecnebilerin Emlak Sahibi Olmaları, s. 614 – 615), Safer Kanunu'nun 2644 sayılı Tapu Kanunu ile yürürlükten kalkmıştır. Ekşi'ye göre ise 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 38. maddesinde açıkça Safer Kanunu'na değinilmemesine rağmen madde metninde "başka kanunların bu kanuna uygun olmayan hükümlerinin kaldırıldığından" bahsedilmiştir. Yani, eşitlik ilkesini benimseyen Safer Kanunu'nun, karşılıklılık ilkesini benimseyen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun ilkeleri çakışmıştır. Safer Kanunu'nda yer alan Hicaz bölgesine ait hükmün uygulanamaması gibi sebeplerden 1934 yılından itibaren Safer Kanunu'nun uygulanamayacağı kabul edilmiştir (Ekşi,2012).



Safer Kanunu 1/f.2 maddesinde sonradan vatandaşlığı değişen kişiler Safer Kanunu'ndan yararlanamazlar. Bu kişilere özel kanun çıkartılmıştır. Bu kanun, Safer Kanunu'ndan on altı yıl sonra 21 Şubat 1928'de çıkartılan Ecanibin Hakkı İstimlâki Kanunu'nun 1. Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanunu'dur (Altuğ, Arazi İktisabı, s. 171).

3.4. Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanunu

Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun'unun 1. maddesine göre; doğum yolu ile Osmanlı vatandaşı olanlar, kanuna uygun bir şekilde vatandaşlıklarını değiştirmiş olmalıdır. Vatandaşlığına geçtikleri devlet Safer Kanunu'nun Ek Protokolüne taraf olmalıdır. Ancak bu şartları karşılayan kişiler Safer Kanunu'nda yabancılara tanınan Taşınmaz edinme hakkından yararlanabilmişlerdir (Kutlay, 1997).

Kanun'da vatandaşlık değiştirme işlemi için süre sınırlandırılmıştır. Bu Kanun'dan yararlanabilecek kişiler Ecanibin Hakkı İstimlâki Kanunu'nu yürürlüğe girdikten sonra Kanun hükümlerine göre vatandaşlıklarını değiştirmiş olmalıdır.

Ecanibin Hakkı İstimlâki Kanunu'nun 2. maddesinde ise Osmanlı Devleti vatandaşlığından izin almadan çıkan, iskat edilen kişilerin Osmanlı topraklarında satın alma veya miras hakkını kullanma yoluyla taşınmaz edinmesi yasaklanmıştır. Kanun'un 3. maddesi ise izin almadan vatandaşlığını değiştiren kişilere ait taşınmazların mirası konusunda Arazi Kanunnamesi' ne atıfta bulunmuştur.

3.5. Arazi Kanunnamesi

Arazi Kanunnamesi, 23 Şevval 1274 (6 Haziran 1858) tarihinde özellikle arazilerin mülkiyeti, kullanımı ve devri konularında esasları belirlemek amacıyla yürürlüğe girmiştir. Kanun, arazi mülkiyeti, devri, intikali, kullanımı ve diğer arazi işlemlerini düzenlemiştir. Özellikle mülk ve mîrî arazilerin tasarruf şekilleri, devir ve intikal esasları bu kanunla belirlenmiştir.

Bahse konu maddeye göre, bu kişilere ait taşınmaz mallar, taşınır mallar gibi kişinin mirasçıları arasında paylaşılacaktır. Ama bu kişilerin taşınmaz malları vakıf ve miri arazi ise Arazi Kanunnamesinin 110. ve 111. maddeleri uygulanacaktır (Tanrıvermiş vd.,2013). Arazi Kanunnamesinin ilgili maddelerine göre, bu şahısların Osmanlı sınırları içinde taşınmaz edinemeyeceklerdir. Eskiden beri ellerinde bulunan miri ve vakıf arazisinin intikal ve tapu hakkı sahibi, mirasçı bırakmadan ölmüşler gibi devlete geri dönecektir. Mülk taşınmazları ise Osmanlı vatandaşı olan mirasçıları arasında taksim edilecektir. İzinsiz vatandaşlık değiştiren kişiler, Safer Kanunu'nun ek protokolüne taraf olan devletin vatandaşlığına geçmişse de taşınmaz edinemeyeceklerdir.

Kanun, imtiyazlardan yararlanmak için Osmanlı vatandaşlığından çıkanların art niyetle gayrimeşru menfaatler elde etmelerini engellemeyi istemiştir (Kutlay, 1997). Bu sebeple 1869 yılında Tabiiyeti Osmaniye Kanunnamesi (Tanrıvermiş vd., 2013) çıkarılmıştır. Bu kanun, Osmanlı uyruğunun kazanılmasında kan bağı ilkesini benimsemiştir. Osmanlı İmparatorluğu'nda vatandaşlık ve uyrukluk konusunda önemli bir adımdır.

4. DİĞER KANUNİ DÜZENLEMELER

Tüzel kişiler için bir düzenleme yapılmadığından bahsetmiştik. Ağustos 1325 tarihli Cemiyetler Kanunu ile ilk kez yerli tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı verilmiş (Akyol, 2012) olmasından mütevellit yabancı tüzel kişilere verilmemiş olması yerinde olmuştur. Cemiyetler Kanunu ile de yerli tüzel kişilerin taşınmaz ediniminin sınırı çizilmiştir. Kanun'un 8. maddesinde, tüzel kişilerin kuruluş amacına ulaşmak için gerekli olan taşınmazlar hariç diğer taşınmazları edinme ve bu taşınmazlar üzerinde işlem yapma hakkına sahip olmamaları hükme bağlanmıştır (Akyol, 2012).

4.1. Eşhası Hükmiye'nin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanunu

Tüzel kişilerin taşınmaz edinmesine izin veren diğer kanun, Eşhası Hükmiye'nin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanunu'dur. Bu Kanun tüzel kişilere tanınan taşınmaz mal edinme hakkını Osmanlı mensubiyetinde bulunan tüzel kişiler ile sınırlandırmıştır (Çelikel ve Gelgel, 2015). Kanunda, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmeyeceğine dair açık bir yasak yoktur. Güral, imtiyazların var olduğu bir dönemde bile kendilerine bu hakkı tanımaktan çekinen ve bunu bir teamül haline getiren Osmanlı Devleti'nin, yabancı tüzel kişileri Eşhası Hükmiye'nin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanunu'ndan yararlandırmak istediği sonucuna varılmamasını belirtmiştir (Güral, 1950).



Kanun'un 3. maddesine eklenen geçici fıkrada da tüzel kişilerin taşınmaz edinebilmesi Osmanlı vatandaşlığına sahip olması şartına bağlanır. Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesi mümkün olmamaktadır (Ekşi, 2012). Kanun'un 3. maddesine eklenen geçici fıkra, başkası adına kayıtlı dernek ve hayır kurumlarına ait taşınmazların, Kanun'un yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde kendi adlarına kaydettirmek için başvurabileceklerini hüküm altına almıştır.

Ama bu hüküm de Osmanlı vatandaşlarına aittir. Yabancı tüzel kişiler bu hükmün kapsamında değildir. Yabancı tüzel kişiler 3. maddenin geçici fıkrasından yararlanarak, namı müstear veya namı mevhum ile tasarruf ettikleri taşınmazları kendi adlarına tescil ettirememişlerdir (Ekşi, 2012). Yani, yabancı tüzel kişilerin Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinme hakkı Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanun'da tanınmamıştır. Fakat Osmanlı Devleti'nde zaman zaman çıkarılan fermanlar ile yabancı tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı tanındığı kayıtlarda mevcuttur (Tanrıvermiş vd.,2013).

4.2. Memaliki Osmaniye'de Bulunan Ecebilerin Hukuk ve Vezaifi Hakkında Kanun

Bir başka mühim Kanun ise, 1915 yılında çıkarılan "Memaliki Osmaniye'de Bulunan Ecebilerin Hukuk ve Vezaifi Hakkında Kanun" dur. Kanun'un 4. maddesine göre, Osmanlı vatandaşları ile ilintili olmasa bile yabancılara ait tüm taşınmazlara ilişkin uyuşmazlıklar Osmanlı mahkemelerinde, Osmanlı kanunlarına göre çözümlenecektir (Tanrıvermiş vd., 2013). Fark edileceği üzere, yabancılardan taşınmaz edinmesi ile ilgili bir hüküm bulunmamaktadır. Lakin uygulanacak hukuk açısından yabancı/vatandaş ayrımı olmadığı gibi gerçek ve tüzel kişi ayrımı da yapılmadığına da dikkat çekilmelidir.

Düşman devletlerin vatandaşlarına imtiyaz veya kanunlarla tanınan adli, idari ve mali imtiyazlar 1914 yılında çıkarılan Kavanin-i Mevcudede Uhudu Antikaya Müstenit Ahkâmın Lağvı ile tamamen kaldırılmıştır (Kapan, 1998).

4.3. Kavanin-i Mevcudede Uhudu Antikaya Müstenit Ahkâmın Lağvı

Yabancılardan Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinebileceği ilgili hükümler düşman devletleri için bu Kanun ile sona ermiştir. Ancak kaldırılması Kanun I. Dünya Savaşı'nın bitmesi ile 1924 yılında 106 sayılı kararnameyle olmuştur (Kapan, 1998).

Osmanlı dönemindeki tüm kanunlara göre dönemin hiçbir zamanında yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinme hakkının verilmediği görülmektedir. 16 Şubat 1328 tarihine kadar olan dönemde, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz malları kendi adlarına tescil ettirme hakkına sahip değillerdir. Fiilen tasarruf ettikleri taşınmazları güvendikleri kişiler adına namı müstear olarak tescil ettirdikleri anlaşılmaktadır (Ekşi, 2012). Altuğ, Lozan Antlaşması'na kadar olan süreçte yabancı tüzel kişilerin Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesini düzenleyen bir milletlerarası antlaşmanın da bulunmadığını belirtmiştir (Altuğ, 1976).

4.4. Kanuni Esasiye

Osmanlı Devleti döneminde yapılan bir diğer düzenleme ise 1876 Kanuni Esasiye'dir. Kanuni Esasi'nin 21. maddesinde, yabancı ve yerli vatandaş ayrımı yapılmadan herkes mülkiyet hakkına sahiptir. Bu hakkın sınırlandırılması kamu yararı ve bedelin peşin ödenmesi şartlarına bağlanmıştır. Görüldüğü gibi ilk Anayasa olan Kanuni Esasiye'de yabancılardan taşınmaz edinmesiyle ilgili bir hüküm bulunmamaktadır. Osmanlı topraklarında taşınmaz edinmiş olan herkesin bu hakkı koruma altına alınmıştır.

4.5. Teşkilatı Esasiye Kanunu

1921 Teşkilatı Esasiye Kanunu (1921 Anayasası), yabancılardan taşınmaz mal satın almasına ilişkin herhangi bir düzenlemede bulunmamıştır. Bu nedenle 1876 Kanun- i Esasi'de düzenlenen taşınmaz edinme hakkının bu dönemde de geçerliliğini sürdürdüğü ağırlıkta olan görüşlerdendir (Akyol, 2012). Taşınmaz mülkiyetine ilişkin Kanun-i Esasi'de bulunan hükümler uygulanacağından bu konuda bir boşluktan bahsedilemeyeceği kabul edilmektedir (Tanrıvermiş vd., 2013).

5. SONUÇ

Osmanlı Devleti döneminin en geniş topraklara sahip devletlerindedir. Bu sebeple yabancılardan hukuki anlamda yaşanabilecek ihtimaller de epey fazladır. Hukuki alanlardan biri de yabancılardan mülkiyet haklarıdır. Bir devlete tabi olmadan yaşayan insanlar kendilerini garanti alabilmek için bazı haklar talep etmektedir. Bu hakların verilmesi



devlet içerisinde çeşitli sorunlara yol açabilmektedir. Hakların verilmesi bu sebeple bazı şartlar ve protokollere dayandırılmaktadır. Biz de bu çalışmamızda bu şartları ve protokolleri tarihsel sıra ile inceledik.

1856 yılında Islahat Fermanı ilan edilmiştir. Gayrimüslimlere yeni haklar tanınmıştır. Yabancılar artık Osmanlı topraklarında taşınmaz mal sahibi olabileceklerdir. Fakat uygulamaya geçilememiştir. Çünkü Osman Devleti taşınmaz edinilmesine izin verdiği takdirde yabancı nüfusun artıp gereğinden fazla imtiyaz tanınacağını öngörmüştür.

Yapılan istişareler neticesinde 1869 yılında Safer Kanunu çıkartılmıştır. Böylelikle yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyip Osmanlı Devleti'nin hükümlerlik hakkının korunması amaçlanmıştır.

Zaman içerisinde kanunların açığından faydalanmak isteyenler sebebiyle defalarca değişim ve dönüşüme gidilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasına kadar en son Teşkilatı Esasiye Kanunu uygulanmıştır. Makalemizde Cumhuriyet öncesi dönemdeki yabancıların taşınmaz mal edinimleri hakkında uygulamaları ve bu uygulamaların günün şartları içerisinde geri alınmasının, düzenlenmesinin sebeplerinden bahsettik.

KAYNAKÇA

- Akyol, F. (2012). Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. Uzmanlık Tezi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Altuğ, Y. (1976). Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi. 3. Baskı. İstanbul: İÜHF Yayınları.
- Aydın, Mustafa. "1877-1878 Osmanlı-Rus Savaşı Esnasındaki Rumeli Göçünün Meclis-i Mebusana Yansımaları ve Yapılan Yardımlar". Osmanlı Araştırmaları Dergisi, C.45, S.45 (2015): s.209-230.
- Aydoğmuş, A. Y. (2016). AIHS'e Ek 1 No'lu Protokole göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.
- Bülbül, Gül. "Islahat Fermanı'nı Hazırlayan Sebepler ve Islahat Fermanı", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 2, Sayı 2 (1989): s.157-179.
- Çelikel, A. Gelgel G. Ö. (2015). Yabancılar Hukuku, 21. Baskı. İstanbul: Beta Yayınevi.
- Ekşi, N. (2012). Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı (6302 Sayılı ve 3.5.2012 Tarihli Kanunla Yapılan Değişikliklere Göre Hazırlanmış). 2. Baskı. İstanbul: Beta Yayınları.
- Güral, A. J. (1950). Hususi Hukuk Tüzel Kişilerinin Milletlerarası Mevcudiyeti. Ankara.
- Karakaya Parlakyıldız, H. (2019). Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri. Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi.
- Karal, E. Z. (1988). Osmanlı Tarihi, Islahat Fermanı Devri (1856 1876). Cilt: VII, Ankara: Türk Tarih Kurumu.
- Konan, B. (2006). Osmanlı Devleti'nde Yabancıların Kapitülasyonlar Kapsamında Hukuki Durumu. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi.
- Kutlay, H. (2012). Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri. Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi.
- Osmanağaoğlu, Cihan, (2003), "Tanzimat Dönemi İtibarıyla Osmanlı Tabiiyyetinin (Vatandaşlığının) Gelişimi", Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Öztan, B. (2017). Miras Hukuku. Ankara: Turhan.



- Sargın, F. (1997). Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları. Ankara: Yetkin.
- Seviğ, Muammer Raşit: “Ecnebilerin Emlak Sahibi Olmalarından Doğan Kanunlar İhtilafı”, Ebül’ula Mardin’e Armağan, İÜHFY, İstanbul, 1944, s. 605- 630 (Ecnebilerin Emlak Sahibi Olmaları).
- Süleyman Dost, Devletler Özel Hukukunda Mütakabiliyet” Leges Hukuk Dergisi, Yıl:7, sayı:73-75, Ocak-Şubat-Mart 2016.
- Tanrıvermiş H. vd., (2013). “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, (Tübitak Projesi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü), s. 40.
- Tuççe Bilici, Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimi, XII Levha Yayınları, 2018.
- Üstündağ, B. (2010). Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi.
- YHGK’nun 1999/2-629 E., 1993/910 K. sayılı ve 03.11.199 tarihli kararın özeti için bkz. Özuğur, a.g.e., s. 165 – 166.