

YUNAN HUKUKU'NDA YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNMESİ*

Çeviren: Esra MOLU**

Giriş

Tarihsel süreç içerisinde, gayrimenkul edinimine ilişkin kısıtlamalar ve yasaklar hep yabancılarla ilişkilendirilen yasal bir konu olarak gündeme gelmiştir. Yasa koyucunun yabancılara karşı duyduğu güvensizlik, ya yasaklamalar, ya da ilgili hususların ön kontrole tabi olması şeklinde kendini göstermektedir. Dolayısıyla, Yunan Hukuku'nda hem gayrimenkul işlemlerine ilişkin konularda kimin "yabancı" olarak tanımlanacağı, hem de gayrimenkulün nasıl tanımlanacağı önemli bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır. Bundan dolayı, Yunan Hukuku'nda, gayrimenkul edinimine ilişkin düzenlemelere geçmeden önce, nelerin gayrimenkul olarak tanımlanabileceği belirtilecek ve tabi oldukları yasal hükümlere dayanarak, özel ve tüzel kişilerin tanımları yapılacaktır. Son olarak da uygulamalara esas teşkil eden yasal temeller tartışılacaktır.

I. Yunan Hukuku'nda Gayrimenkul Çeşitleri

A. *Praedia Urbana ve Praedia Rustica*

Yunan Hukuku'nda, kentsel ve kırsal gayrimenkul çok büyük önem taşımaktadır. Bu ayırım yapılırken önem verilen kriter gayrimenkulün esas kullanımını değil fakat ticari kullanımınıdır. Roma Hukuku'nda da mevcut bulunan bu ayırım, yalnızca Yunan Medeni Kanunu'nda değil, aynı zamanda ikinci derecede ki kanunlarda da mevcuttur.

Kentsel gayrimenkul (*praedia urbana*); ticarete de kullanıldığı üzere, inşa edilebilir (gerçekte edilse ya da edilmese) gayrimenkuldür. Gayrimenkulün konumunun şehrin içinde veya dışında olması da bir şey fark ettirmez. Aynı şekilde, inşa edilmeden önce arazisinin iskânının alınmış olması da bir şey fark ettirmez.

* Petroula Vantsiouri'nin "Acquisition of Immovable Property by Aliens under Greek Law" (bkz. yukarıda s. 623-641) isimli makalesinin çevirisidir.

** M.Ü. İngilizce Sosyoloji Bölümü Öğretim Görevlisi

Kırsal gayrimenkul (Praedia rustica) de, yine ticari anlamıyla, mahsul elde etmek amacıyla kullanılan gayrimenkuldür. Aynı şekilde, konumunun şehir içinde veya dışında bulunması, tanımına ilişkin bir şeyi değiştirmez.

B. İmara Açık ve Açık Olmayan Arazi

İmara açık arazi, üzerine herhangi bir yapının inşa edilmesine izin verilen arazidir. Bir arazinin imara açık olup olmadığı aşağıda belirtilen kanun ve kararnameler ile belirlenmiştir:

Şehir Planlama Yasası'nın 102. madde 1.fıkrasının a bendinde (Örn. Cumhurbaşkanı, Kararnamesi No. 14/27.7.1999, şehir planlamasına ilişkin varolan tüm yasal normları kodifiye etmiştir) belirtildiği üzere, taşınmaz gayrimenkul arazinin imara açık olabilmesi için şu iki koşulun yerine getirilmesi gerekmektedir: a) Kapladığı alan en az 2000m² olmalıdır, b) Arazi, kamuya ait bir alanda yer almalıdır.

Diğer taraftan, şehir merkezinden uzak yerleşimlere ilişkin olarak, (dağlık, erişilmesi güç v.s.) son nüfus sayımına göre 800 yada daha az kişinin yaşadığı ve hızla gelişmeyen yerlerde, arazi en az 500 m² ise ve kamuya ait bir alanı kaplıyorsa, imara izin verilmektedir. Taşınmaz arazinin imara uygunluğu, arazinin şehir planında yer almasına göre değişir.

Bu koşullar, tüm ülkedeki faaliyetlerini düzenleyen "Genel İmar Tüzüğü" ile ve daha özel olarak da (Şehir Planlama Yasası'nın 243. madde) 6.¹ maddeyle belirlenmiştir.

Şehir planı içerisinde yer alan inşaat arazisi, şu koşullara göre imara açıktır;

- Arazi, her bölge için muvakkaten belirlenmiş alan ve cephe genişliğine sahipse,
- Arazinin inşa edilecek bölümünde, yapılacak binanın görünümü projelendirilebiliyorsa. Buna ek olarak, binanın plan görünümü o bölgenin tabii olduğu kısıtlamalara uygun yan genişliğe de uygun olmalıdır.

Yukarıda belirtilen koşullar, Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle belirtilmiş olup, her bölge için farklılıklar göstermektedir. Herhangi bir arazi, yukarıda belirtilen koşullara haiz olmadığında, imara uygun olmadığı mütalaa edilir.

¹ Genel İnşaat Tüzüğü de Şehir Planlama Yasası ile kodifiye edilmiştir. Şehir Planlama Yasası (Cumhurbaşkanı Kararnamesi No. 14/27.7.1999, Şehir planlamasına ilişkin tüm yasal normları kodifiye etmiştir), md. 241 etseq.

II. Yunan Hukuku'nda "Yabancı'nın Tanımlanması

A. Gerçek (Özel) Kişiler

Yabancı; üçüncü ülkelerin vatandaşlarının giriş, ikamet ve sosyal uyumlarını düzenleyen 3386/2005 no'lu kanunun 1a maddesine göre, Yunan vatandaşı olmayan ya da herhangi bir ülkenin vatandaşı olmayan kişi olarak tanımlanmaktadır.

Yunan vatandaşı olmayan kişiler, prensip olarak, başka bir devletin vatandaşlığına sahip olan kişilerdir.

Ancak, Yunan Hukuku'na göre, tüm yabancılar aynı hükümlere tabi değildirler, bu nedenle de yabancılardan söz edilirken, hangi ülkenin uyruğunda oldukları, tabi olacakları hükümlerin belirlenmesi açısından, kesin olarak belirtilmelidir. Bunun içinde yabancılar, değişik kategorilere ayrılmışlardır. Bunlardan ilki başka ülkenin uyruğunda olan Yunan asıllılardır. Bu kişiler, etnik köken itibarıyla Yunanlı olup, Yunan milletine, aynı dil, din, gelenekler ve her şeyden önce de aynı milli ruhla² bağlı olan şahıslardır.

Yunan asıllıların menfaatlerini koruyan ve onlara çoğu zaman Yunan vatandaşlarıyla neredeyse aynı hakları tanıyan bir dizi düzenlemeler mevcuttur.

Bu menfaatler, Yunan Anayasa'sında garanti altına alınmıştır. Buna göre, Anayasa'nın 108a maddesi uyarınca, "Devlet, yurtdışında ikamet eden Yunanlılar ve onların Anavatan'la olan bağlarının korunmasıyla yakından ilgilidir".

Gayrimenkul edinimi söz konusu olduğunda ise, Yunan asıllılar 1892/1990 no'lu kanun ve 22/24.6.1927 no'lu kararname uyarınca sınır bölgesi olarak tanımlanan bölgelerde, Yunan vatandaşları ile aynı hükümlere tabidirler.

Yabancılar tanımlamasında, ikinci kategori, Avrupa Birliğine üye ülkelerin vatandaşı, dolayısıyla da Avrupa vatandaşı olarak tanımlanan şahıslardır.

Avrupa Birliği direktifleri doğrultusunda çıkarılan kanun ve kanun hükmündeki kararnameler, Avrupa vatandaşlarına oldukça avantajlı bir statü sağlamaktadır. Bu ayrıcalıkların yasal dayanağı ise; üye ülkelerin vatandaşları arasında herhangi bir ayrımcılığı kesin olarak yasaklayan AB Antlaşmasının 12. maddesidir.

Avrupa Birliği (AB) üye ülkelerinin vatandaşlarının yanı sıra, Avrupa Ekonomik Bölgesi (AEB) olarak adlandırılan, Norveç, İzlanda ve Lichtenstein

² Yüksek Temyiz Mahkemesi'nin, 22.3.1979, 2 no'lu kararına göre, Yunan asıllılar, Yunanlı ebeveynlerden doğmuş olan, ya da Yunanistan'la etnolojik bağı olan ya da daha önce Yunan vatandaşı olup bunu bırakanlardır.

ülkelerinin vatandaşları da, üçüncü ülkelerin vatandaşlarına oranla, daha lehte muamele görmektedirler.³

1892/1990 no'lu kanun gereğince, gayrimenkul edinimine ilişkin olarak, Avrupa vatandaşları ve AEB ülkelerinin vatandaşları, Yunan vatandaşları ile aynı hükümlere tâbi kılınmışlardır.

Yunanistan sınırları dahilinde, taşınmaz gayrimenkul edinmek isteyen Avrupa Birliği ya da AEB vatandaşları, şu üç kategoriye göre sınıflandırılabilir:

- 1) Mesleki gerekçelerle Yunanistan'a yerleşmek isteyenler;
 - işçi olarak (madde 39 AT Antlaşması)
 - serbest meslek sahipleri (madde 43 AT Antlaşması)
 - servis sektöründe istihdam edilenler (madde 49 AT Antlaşması)
- 2) Daimi ikametgahı herhangi bir başka üye ülkede bulunan ve yatırım yahut ikinci ikametgah amaçlı gayrimenkul edinmek isteyen AB üye ülke vatandaşları,
- 3) Hali hazırda ekonomik olarak herhangi bir faaliyeti bulunmayan (emekliler, öğrenciler v.b.) ancak, AB Antlaşmasının 18. maddesi ve ikinci derecede kanunlar gereği, AB sınırları içerisinde serbest ikamet edebilme haklarını kullanarak, gayrimenkul edinmek isteyenler.

Üçüncü ülke vatandaşı ise, Yunan vatandaşı ya da AB ülkesi vatandaşı olmayan (AB'yi oluşturan Antlaşmanın 17.1 maddesi ve 3386/2005 no'lu kanunun 1b maddesi gereğince), kişilerdir. Yunan ve AB üye ülkesi vatandaşlarına nazaran, gayrimenkul edinimine ilişkin, üçüncü ülke vatandaşlarına daha çok sınırlama getirilmiştir. Ancak bu sınırlamalar, Yunanistan'ın uluslararası antlaşmalardaki taahhütleri çerçevesinde uygulanabilmektedir.

B. Tüzel Kişiler

“Yabancı”, Yunan tüzel tabiyetine sahip olmayan tüzel kişilerdir. Herhangi bir tüzel kişinin, Yunan tabiyetinde olabilmesi için şu iki koşul geçerlidir;

- a) Yunan Yasaları gereğince kurulmuş olması
- b) İkametgahının (sieve reel) Yunanistan'da bulunması. Bunun yanı sıra, tüzel kişiliğin kar amaçlı olması, ya da olmaması, onun Yunan tüzel kişiliği olarak muamele görmesini etkilemez.⁴

³ Avrupa Ekonomik Bölgesi'ni oluşturan Antlaşma, Mayıs 1992'de imzalanmış ve Yunanistan tarafından 2155/1993 no'lu kanun uyarınca kabul edilmiştir.

⁴ Bundan önceki yasal mevzuat gereği, yabancıların Yunanistan'da gayrimenkul edinimine ilişkin, Yunan Mahkemeleri, tüzel kişilerin yabancı olup olmadığına karar ver-

Tıpkı gerçek kişilerde olduğu gibi, tüzel kişilerde de gayrimenkul edinimine ilişkin uygulanan hükümler, “yabancı” nın kim olduğuna göre farklılık göstermektedir.

“Avrupa’lı” tüzel kişiler aşağıdaki koşullar çerçevesinde gayrimenkul edinimine ilişkin bir takım avantajlara sahiptirler;

- Herhangi bir üye ülkenin mevzuatına uygun kurulmaları
- Merkezi yönetimin, merkezi idare veya esas işyerinden herhangi birinin Avrupa Birliği sınırlarında olması
- Kar amaçlı kuruluşlar olmaları

Ancak, Yunan asıllı kişiler tarafından idare edilen tüzel kişiler (AB ve AEB ülkeleri dışında) üçüncü bir ülkenin mevzuatına göre kurulmuş iseler, herhangi bir ayrıcalığa sahip değildirler ve Yunan tüzel kişilikleriyle aynı hükümlere tâbi olmazlar.

III. Yasal Temeller

A. Tarihsel Gelişim

Yunanistan’da yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin sınırlamaları anlamak için, tarihsel süreci iyi bilmek önemlidir. Çünkü, önceki yasal mevzuatta yer alan bir takım düzenlemeler günümüzde de halen geçerliliğini sürdürmektedir.

Yunanistan’da yabancıların gayrimenkul edinmesine ilişkin düzenlemelerin neredeyse 90 yıllık bir geçmişi vardır, Balkan Savaşı sırasında kazanılan toprakların da katılımıyla, mülkiyete ilişkin işlemlere sadece sınırlamalar değil, bir takım yasaklamalar da getirilmiştir. Yunan yasa koyucusu, sınırlarını genişletmiş Yunan Devleti’nin hakimiyetini korumak ve gözetmek maksadıyla, günün şartlarına göre en uygun olduğunu söyleyebileceğimiz düzenlemeleri getirmiştir.

Buna göre, ulusal hassasiyet gösterilen bölgelerde, mal edinimine ilişkin işlemlerde bir ön kontrol mekanizması devreye sokulmuştur. Diğer bir ifadeyle,

mek için “kontrol teorisini” benimsemişlerdir. Bu teoriye göre, tüzel kişi şu koşullarda “yabancı” olarak tanımlanıyordu; yöneticilerinin uyruğu, sermayesinin orijini ve tüzel kişiliğin yabancılar tarafından kontrol edilme olasılığı. Yunan mahkemeleri, bu kriterleri, Ulusal güvenlik önlemleri gibi yüksek derecede kamu yararı gözettileri gerekçesiyle koymuşlardır. Yargı, bu konuya ilişkin eleştiriler almıştır, çünkü, bu kriterlerin Yunanistan’da taşınmaz mal edinmek isteyen yabancıların tabiyetine ilişkin yasal hiçbir önlem içermediği ve hala içermemekte olduğu düşünülmektedir. Aksine, gerçek yer teorisi Yunan Medeni Kanunu’nda yer almaktadır.

1. 22/24.6.1927 no'lu Kanun Hükmünde Kararname uyarınca "3250/1924 no'lu, gerçek mülkiyete ilişkin hukuki işlemlerle ilgili yasakları düzenleyen kanuna ek olarak, 5.5.1926 tarihli Kararnamenin tasdikine ilişkin", sınır bölgelerinde yabancıların (gerçek ve tüzel kişilerin) mal edinme hakları, sözleşmelerden doğan haklar dahil ve ipotek hariç olarak yasaklanmıştır. Aynı şekilde, arazinin tarım amaçlı kullanım için kiralanması ya da buna izin verilmesi ve üç yıldan fazla süreli kiralama işlemleri de yasaklanmıştır ve bu yasaklar ancak İçişleri, Tarım ve Milli Savunma Bakanlıklarının; oluşturulacak özel bir komisyonun görüşünü alarak verecekleri ortak kararlar doğrultusunda kaldırılabilir.

2. 1366/1938 tarihli Yasa "sınır bölgelerindeki tüzel hukuki işlemlerin yasaklanmasına ilişkin", sınır bölgelerinde, sahil şeridinde, ada ve adacılarda, tüzel hukuki işlemleri, tarafların uyuşuğu ne olursa olsun, kesin olarak yasaklamıştır.

Ancak, kanunun ruhu gereği, Yunan uyuşuğundaki gerçek kişiler ya da Yunan uyuşuğundaki kişiler tarafından yönetilen tüzel kişiler, Tarım Bakanlığından, yapacakları faaliyetin ulusal güvenliğe zarar vermeyeceğini belgeleyen bir vesika aldıkları takdirde yasal faaliyetler gerçekleştirebilirler. Ancak yabancılar, bu yasal faaliyetleri, yalnızca o bölgeyi sınır bölgesi olarak tanımlayan kanun hükmündeki kararnamenin yürürlükten kalkması durumunda gerçekleştirebilirler.

3. 376/1938 sayılı "sınır bölgelerinin güvenliği hakkında kanun" gereği, ki halende yürürlükte, kale bölgelerinde (sınır kapıları), ya da sınır kapısı olabilecek bölgelerde, hem Yunan vatandaşlarının hem de yabancıların gayrimenkul edinimi ve buna ilişkin her türlü yasal işlem yasaklanmıştır.

Bahsedilen mevzuat gereği, AB üye ülke vatandaşları, kesinlikle bir ayrıcalığa sahip değildirler, çünkü Yunan vatandaşlarının aksine, bu şahısların 22.6.1927 tarihli Kararnamede belirtilen sınır bölgelerinde, mal edinimi bir komisyon tarafından verilecek özel bir izne tâbi kılınmıştır. Buna ek olarak da, 1366/1938 sayılı Yasa da, gayrimenkul edinimini, yalnızca Yunan vatandaşlarına verilebilecek özel bir izinle sınırlandırmış, dolayısıyla da AB üye ülkelerinin vatandaşlarını ayrımcı muameleye tâbi kılmıştır.⁵

⁵ Yunan mahkemeleri, sınır bölgesindeki arazilerin, ulusal güvenliğin bir parçası olduğunu düşünerek, AB üye ülkeleri vatandaşlarının, bu bölgelerde gayrimenkul edinimine ilişkin koşulsuz müracaatını, bu müracaatın sonuçları ilgili tarafların zararına olabilmesi, ya da taraflardan herhangi biri tarafından kötüye kullanılabilme olasılığına rağmen, engellemiştir. Medeni ve idari mahkemeler tarafından verilen birçok yargı kararında, bahsedilen önlemlerin, kamu yararına ilişkin öneminin altı çizilmiştir. Bu fikrin temsilcisi olan Danıştay'ın 1366/1938 sayılı kararı gereği, sınır bölgelerinde yer alan gayrimenkullere ilişkin işlemlerin tâbi tutulacağı ön kontroller, ülkenin savunma ihtiyacına yönelik olarak, sınır bölgelerinin denetimi altında tutulmasının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. Konuya bu açıdan bakıldığında, bu duru-

Yukarıda söz edilen önlemler, tahmin edilebileceği gibi Avrupa Komisyonu'nun, Nisan 1984'te, Yunan Hükümetini protesto etmesine neden olmuştur. Avrupa Adalet Divanı'nda açılan dava neticesinde, 30 Mayıs 1989 tarihinde görülen 305/87 no'lu Dava'da, 22/24.6.1927 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 1, 2, 3, 4. maddeleri ile 1366/1938 no'lu Yasa'nın 5. maddesinin, AB antlaşmasına, özellikle de bu antlaşmanın kişilerin, malların ve hizmetlerin serbest dolaşımına ilişkin maddelerine, aykırı olduğuna kanaat getirilmiş ve Yunan Hükümeti aleyhine karar verilmiştir.

B. Dava 305/87, 30 Mayıs 1989 tarihli Mahkeme Kararı; Avrupa Birliği Komisyonu v. Yunanistan Cumhuriyeti

Adalet Divanı'na, 5 Ekim 1987 tarihinde verilen dilekçeyle, Avrupa Birliği Komisyonu, Yunanistan'ı Avrupa Birliği Antlaşmasının 169. maddesi gereğince dava etmiş ve dava gerekçesi olarak da, Yunanistan'ın; 24.04.1927 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 22. maddesi ile 7.9.1938 tarihli 1366/2 no'lu Acil Durum Kanunu'nun 1, 2, 3, 4 ve 5. maddelerini halen yürürlükte tutarak ve uygulayarak, diğer üye ülke vatandaşlarının sınır bölgelerinde mal edinme haklarına ilişkin AB Antlaşmasının 7, 48, 52 ve 59. maddeleri gereği doğan yükümlülüklerini yerine getirmediğini iddia etmiştir. Adalet Divanı şu şekilde karar vermiştir: İlk olarak, yabancı işçilere ilişkin 1612/68 no'lu Tüzüğün 9. maddesinde belirlenen ikamet ve mülk edinme haklarının, serbest dolaşımın kısıtlanması olduğuna, dolayısıyla da AB Antlaşmasının 48. maddesinde yasaklanmış bulunan ayrımcılığa aykırı olduğuna karar verilmiştir. Yunan yasa koyucunun, Yunanistan Cumhuriyeti'nde yasal olarak çalışan üye ülke işçilerinin gayrimenkul edinimine ilişkin, Yunan vatandaşlarına uygulamadığı kısıtlamaları uygulayarak, bu işçilerin serbest dolaşım özgürlüğünü kısıtladığı ve dolayısıyla da 48. madde'ye (yeni madde 39) aykırı davrandığı tesbit olunmuştur. İkinci olarak, yerleşim hakkına ilişkin, Yunan yasa koyucu, 52. Madde'ye (yeni madde 43) aykırı ola-

mun, Anayasa ile güvence altına alınmış insan haklarına saygı ya da eşit muamele hakkının ihlâli olmadığı düşünülmelidir. Aynı karara göre, bu önlemler, Yunan Anayasa'sına aykırı değildirler, çünkü yerleşme özgürlüğünü sınırlamamaktadırlar. Bahsedilen bu yargı kararındaki muhakemenin doğru olduğu varsayılabilir, buna verilecek cevap, AB özgürlükler hukuku göz önünde bulundurulduğuna (AB Antlaşması madde 52.2) aynı olamayacaktır.

Yunan Mahkemeleri'de konuya ilişkin benzer bir tavır sergilemiştir. Bu mahkemenin kararına göre, ilişkin önlemler, daha üstün bir kamu yararı gözetmeleri açısından, Yunan Medeni Kanunu'nun 281. Maddesine (yasal hakların kötüye kullanılması) göre üstünlük taşımaktadırlar.

Kamu yararını derecelendirmenin yanı sıra, kanun koyucu, kamu yararı kavramını, bu önlemlere yasal bir gerekçe olarak kullanmaya çalışmış ve böyle yaparak da, birliğin, kişilerin ve sermayenin temel yasalarının ihlalini, mazur göstermeye çalışmıştır.

rak, uyruğa dayalı ayrımcılık yapmıştır. Yerleşim hakkı, aynı zamanda mesleğe girme hakkını da kapsamaktadır ve bu meslek edinimi hakkının içerisinde gayrimenkul edinme hakkı da mütalaa edilebilir. Bu çerçevede; Yunan Hükümeti, gayrimenkul edinimine ilişkin üye ülke vatandaşlarına, kendi vatandaşlarına uygulamadığı bazı sınırlamalar getirerek, serbest yerleşim hakkını kısıtlayıcı engeller oluşturmuş, dolayısıyla da Antlaşmanın 52. maddesine aykırı hareket etmiştir.

Hizmet sağlama özgürlüğüne ilişkin olarak da, gayrimenkul edinimi ve kullanımına ilişkin haklar, gayrimenkulden ya da gayrimenkulde hizmet sağlanması düzeyinde; Antlaşmanın 59. maddesinde (yeni madde 49) garanti altına alınmış olup, bu konuya ilişkin her türlü ayrımcılık yasaklanmıştır. Sonuç olarak, Yunan yasalarında, yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin mevcut bulunan kısıtlamalar, hizmet sağlanması hakkını kısıtlamakta ve Antlaşmanın 59. maddesinin gereğini yerine getirmemektedir.

C. Günümüzdeki Düzenlemeler

Yukarıda sözü geçen yargı kararlarına dayanarak, Yunan yasa koyucu, konuya ilişkin yasal mevzuatta bir takım düzenlemeler yapmış ve “modernizasyon, kalkınma ve diğer önlemlere ilişkin” 1892/1990 sayılı Kanun’u çıkarmıştır. 1892/1990 sayılı Kanun’un 31. maddesi 2. bendi uyarınca, 22.6.1927 tarihli Kararname ve 376/1938 sayılı Yasa’nın, halen yürürlükte olduğunun altı çizilmelidir. 22.6.1927 tarihli Kararname’nin belirlediği yasal normlar, yalnızca üçüncü ülkelerin uyruğundaki gerçek ve tüzel kişilere uygulanmakta olup, dolayısıyla 1892/1990 sayılı Kanun’un 26. madde, 2. bendine aykırı bir durum oluşturmamaktadır.

D. Uluslararası Antlaşmalar

Üçüncü ülke vatandaşlarına ilişkin hükümlerde, 1892/1990 sayılı Kanun’un 26.2 ve 31.2 maddelerinin yanı sıra, 22.6.1927 tarihli Kararname’nin öngördüğü kısıtlamalar, Yunanistan’ın uluslararası antlaşmalar gereği yerine getirmesi gereken taahhütler çerçevesinde, yürürlükte dir.

Bahsi geçen uluslararası antlaşmalar; ekonomik veya ticari işbirliğine dayalı ve taraf ülkelerin vatandaşlarının yatırım haklarının güvence altına alınması ya da oluşturulmasına ilişkin hükümler içeren ve, Yunan Hükümeti tarafından, üçüncü ülkelerle imzalanan karşılıklı antlaşmalardır. Yunan Anayasası’nın 28. maddesi, 1. bendi gereğince “İmzalanan uluslararası antlaşmalar, onaylanıp yürürlüğe girdikten sonra Yunan iç hukukuna aktarılacak ve iç hukukta mevcut olan, ya da antlaşmadan daha sonraki bir tarihte yürürlüğe girecek olan hükümlere nazaran, öncelikli olarak uygulanacaktır.

Yunanistan'ın üçüncü ülkelerle⁶ imzalamış olduğu, yabancı yatırımların korunması ve geliştirilmesine ilişkin (ikili yatırım antlaşmaları) antlaşmalardan özellikle söz etmek gerekmektedir. Antlaşmaların hükümlerindeki en çok gözetilen 'ulus ve ulusal muamele' şartları, bu ülkelerin vatandaşı olan yatırımcıların, Yunan vatandaşları karşısında herhangi bir ayrımcılığa tabi tutulmamalarını garanti etmektedir. Belirli bazı koşullarda, gayrimenkule ilişkin aynı ve şahsi haklar yatırım kapsamında mütalaa edilebileceğinden, bu ülkelerin vatandaşı olan yatırımcılar, Yunan vatandaşlarının tabi olduğu sınırlamalara tabidirler.

Öte yandan, 1892/1990 sayılı Kanun'la yapılan düzenlemeler; uluslararası antlaşmalarda, diğer taraf ülkenin vatandaşlarının haklarına ilişkin başka hükümler bulunmadığı takdirde, yürürlükte olmaktadır. Örneğin Yunanistan ile Amerika Birleşik Devletleri tarafından 1951 yılında imzalanan dostluk, ticaret ve denizcilik Antlaşması'nın 9.1. maddesi gereğince, Yunanistan'ın, sınır bölgelerinde gayrimenkul edinimine ilişkin, ABD vatandaşlarına, bir takım sınırlamalar koyma hakkı mevcuttur. Benzer sınırlamalar, ABD hükümeti tarafından, Yunan vatandaşlarına da konulabilir.

IV. Avrupa Birliği Üye Ülke Vatandaşları'nın ve Avrupa Ekonomik Bölgesi Ülke Vatandaşları'nın, Yunanistan'da Mal Edinimi'ne İlişkin Düzenlemeler'in Yasal Çerçevesi

Şu an yürürlükte bulunan yasal düzenlemeler çerçevesinde, AB üye ülke vatandaşı olan gerçek ve tüzel şahıslar, Yunanistan'da mal edinimine ilişkin, Yunan vatandaşlarının tabi oldukları kısıtlamalara tabidirler.

Bu kısıtlamalar ise, "sınır bölgeleri" nde mal edinimine ilişkindir. Daha önce de bahsi geçtiği üzere bu kısıtlamalar 1892/1990 sayılı "Modernleştirme, kalkınma ve diğer koşullara ilişkin" Kanun'un 24 - 31. maddeleri gereği uygulanmaktadır.

Öncelikle, üç önemli husus belirtilmelidir; Bunlardan ilki, gerçek ve tüzel kişilerin mal edinimini düzenleyen yasal mevzuat arasında bir fark bulunmamasıdır. İkinci olarak; Yunanistan'da mal edinimi söz konusu olduğunda, Avrupa Ekonomik Bölgesi'ni oluşturan Antlaşmanın imzalanmasından sonra,

⁶ Yunanistan, 26 ülke ile İkili Yatırım Antlaşmaları imzalamıştır. Bunlar; Kongo Demokratik Cumhuriyeti, Arnavutluk, Çin, Fas, Ermenistan, Mısır, Ukrayna, Küba, Özbekistan, Hırvatistan, Moldova, Sırbistan-Karadağ, Cezayir, Türkiye, Bosna-Hersek, Kazakistan, Suriye, Azerbaycan, Tunus, Rusya, Gürcistan, Şili, Lübnan, Güney Afrika, Arjantin ve Meksika'dır. Bu antlaşmaların tam listeleri; <http://nomothesia.ependyseis.gr/ev-law/categoryAction.do?action=displayCategory&category/d=192> adresinden bulunabilir.

AEB ülke vatandaşları, AB üye ülke vatandaşları ile tamamen aynı hükümlere tabi olmuşlardır.

Son olarak, 1892/1990 sayılı Kanun'un hükümleri, yalnızca belirli bazı bölgelerde uygulanmaktadır ancak, yasa koyucunun (madde 24)⁷ ve yürütmenin takdiri dahilinde, bu bölgeler daraltılıp genişletilebilmektedir.⁸ 1892/1990 sayılı Kanun hükmü gereği, "sınır bölgesi" tanımı yalnızca Yunanistan'ın diğer bölgelerle olan sınırlarıyla kısıtlı olmayıp, ilgili kanunca belirtilen başka bölgeleri de kapsamaktadır.⁹

Bir önceki yasal mevzuatla karşılaştırılacak olunursa¹⁰, 1892/1990 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte, "sınır bölgesi" olarak tanımlanan toprak miktarında bir azalma olduğu görülebilir.

A. Sınır Bölgelerinde "Inter Vivos" Haklara İlişkin Yasaklamalar

Yunanistan'da mal edinimine ilişkin sınırlamalar söz konusu olduğunda; şu hususa dikkat edilmelidir: 1892/1990 sayılı Kanun'un 25. maddesi gereği, gerek Yunan vatandaşı, gerekse yabancı ülke vatandaşı, gerçek ve tüzel kişilerin Yunan sınır bölgelerinde mal edinimine imkan tanıyacak, her türlü *inter vivos* yasal ya da reel veya sözleşmelerden doğabilecek hak, yasaklanmıştır.

Akademisyen ve uygulamacıların¹¹ fikrine göre, 1892/1990 sayılı Kanun'un 25. maddesi gereği, sınır bölgelerinde mal edinimine ilişkin her türlü hak yaratan sözleşme yasaklanmıştır..

Bu yasaklamalara; 25.1 madde gereği aşağıdakiler dahil değildir:

⁷ Lex posterior derogat legem priorem

⁸ 1892/1990 sayılı Kanun 24. madde gereği, "sınır bölgesi" sayılacak toprakların tanımlanması Yürütme'nin yetkisine bırakılmıştır.

⁹ 1892/1990 sayılı Kanun'un 24. maddesi; aşağıdaki bölgeleri sınır bölgesi olarak tanımlamaktadır.

a) Florina, Thesprotia, Kastoria, Ksanthi, Rodopi, Evros, Samos, Chios, Lesvas, Dodekanisa ve Kilkis Vilayetleri.

b) Pogoniov ve Konitsa bölgeleri, Ioannina vilayeti, Almopia ve Edessa bölgeleri, Pella vilayeti, Sintiki bölgesi, Serres vilayeti, Nevrokopi bölgesi, Drama vilayeti.

c) Skyros ve thira adaları ile bunlara bağlı adacıklar.

¹⁰ Önceki yasal mevzuatta, Yunan idarecileri, kendilerine yasaların sağladığı olanakları cömertçe kullanarak, Yunan topraklarının büyük bir bölümünü "sınır bölgesi" kapsamına almışlardır. İstatistiklere göre, 1990 a kadar Yunan topraklarının 51%'i bu kapsam dahilinde işleme tabi tutulmuştur.

¹¹ Örneğin, Maliye Bakanlığı'nın AB'ye ilişkin yasal düzenlemelerden sorumlu bölümünün, iç düzenlemeler rehberi. Ancak, bu ve benzeri belgeler, yasa kaynağı olarak düşünülemez.

- Yunan Borsa'sında işlem gören hisseler
- Ebeveynlerin bahşettiği gayrimenkule ilişkin sözleşmeler
- 6 yıldan kısa süreli kiralama sözleşmeleri
- Ortaklar arasında imzalanan, hakların müşterek paylaşımı, hisse devri ve ortaklığın sınırlarının belirlenmesine ilişkin sözleşmeler.

Öte yandan, bu yasaklamalar; az önceki hakların Yunan Hükümeti, belediyeleri ve mahalli idareleri ve kamu hukukuna tabi tüzel şahıslar (1892/1990 sayılı Kanun Madde 25.2) tarafından kazanılmaları durumunda geçerli değildir. Dolayısıyla, AB ve AEB ülke vatandaşları, Yunan sınır bölgesindeki gayrimenkullerini, serbestçe diğer Yunan topraklarına taşıyabilirler.

B. Yasakların Kaldırılması

Bahsedilen yasaklamalar, Yunanistan ya da AB ülkeleri uyruğundaki, gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusuna istinaden, vilayet düzeyinde kurulacak olan bir komisyonun¹² çıkarabileceği özel bir izinle kaldırılabilir. Başvuruda; taşınmazın hangi amaçla kullanılacağı belirtilmelidir. (1892/1990 sayılı Kanun, Madde 26, 1a, 1b bendi).

1892/1990 sayılı Kanun'un en önemli eksikliklerinden biri, uzman komisyonun, bu başvuruyu red ya da kabul esaslarının belirlendiği yasal bir kriterin olmayışıdır.^{13 14} Aynı şekilde, idarenin takdir yetkisini nasıl kullanacağına dair de, ilgili kanunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Bahsi geçen kanuna ilişkin bir diğer eksiklik ise, şahısların duruşma talebine ilişkin haklarını düzenleyen hükümlerden yoksun olması ya da konunun bir üst mahkeme ya idari mahkemelerde ele alınmasına imkan sağlayabilecek esastan incelenme işlemine olanak tanımamasıdır. Yine de, Yunan İdare Hukuku'nda, bir başvurunun açıkça ya da zımnen reddi Yunan Danıştay tarafından neticelendirilmesi gereken bir anlaşmazlık konusu oluşturabilir.

¹² Komisyon bahsi geçen vilayete bağlı bir organdır.

¹³ Bu belirsizliğin bertarafı amacıyla, bakanlıklar iç tüzük rehberleri hazırlamışlardır, ancak bunlar, hukuk kaynağı olarak kullanılamaz. Böyle bir iç tüzük rehberine göre, Maliye Bakanlığı, herhangi bir başvuruyu, tıpkı ikamet müsaadesinde olduğu gibi, kamu politikası ya da kamu güvenliği açısından sakıncalı görürse reddedebilir. Aynı şekilde, herhangi bir başvuru, kara paranın aklanmasına ya da yasal olmayan işlere ilişkin kullanılacağına dair reddolunabilir.

¹⁴ Komisyon kararı, sınır bölgelerinin, ulusal güvenliğe aykırı hareket edebilecek şahısların yerleşiminden korunması maksadıyla konulan yasanın özüne sadık olmalıdır. Bu husus aşağıdaki yargı kararlarıyla da belirlenmiştir. 467/2004 ve 361/1952 sayılı Arios Pagos Temyiz Mahkemesi ve 1413/1972 sayılı Selanik Temyiz Mahkemesi kararları.

C. Kanun İhlâlinin Sonuçları

Yunan ya da AB üye ülke vatandaşlarının, Komisyonun izni olmadan mal edinimi kesinlikle yasaklanmıştır ve bunu ihlâl edenler, konuyla ilgili tüm yasal ve cezai faaliyetlere istinaden cezalandırılırlar, buna, yasağı ihlâl eden notere verilecek olan disiplin müeyyideleri de dahildir.

Sonuç olarak, yasal işlemler, özel bir idari izne tâbidirler ve bu izin yasal işlemin geçerliliği için şarttır, aksi halde izin alınmadan yapılan tüm yasal işlemler geçersiz olacaktır. Daha sonradan alınacak olan izinler, önceki işlemin iptaline ilişkin uygulamayı ortadan kaldırmaz, dolayısıyla da, her yeni işlem için tekrar sözleşme düzenlenmelidir.

Tüm bu kurallar, yasa koyucu tarafından bilhassa konulmuştur, zira yasa koyucunun amacı sözü edilen işlemleri, yani sınır bölgelerinde mal edinimini, tümünden yasaklamak yerine, özel bir izne tabî kılarak, kontrol altına almaktır.

D. Hükümlerin Mevcut İçeriğine İlişkin Bazı Özel Hususlar

Hükümlerin mevcut içeriğine ilişkin bazı hususlar aşağıda belirtilmiştir.

1. Açık Arttırma

Sınır bölgelerinde, açık arttırma usulüyle mal edinimi konusu, özel ilgi çeken bir husustur, çünkü bu konuda hem Yunan mahkemeleri, hem de akademisyenler tarafından, birbirine ters düşen fikirler ileri sürülmüştür.

Günümüzde, sınır bölgelerinde *inter vivos* yapılan işlemlere ilişkin yasaklar ve bu yasakların kaldırılmasına ilişkin düzenlemelerin, açık arttırma usulüne de uygulanıp uygulanmayacağı konusunda bir belirsizlik vardır. 1892/1990 sayılı Kanun'da bu konuya ilişkin kesin bir hüküm bulunmamasıyla birlikte, bunun kötüye kullanılmasının engellenmesi amacıyla, konuya ilişkin bir yorum yapılması zorunludur, zira açık arttırma da, aynı hakların¹⁵ edinimine yol açabilecek bir işlemdir. Yunan Medeni ve Usul Kanunu gereğince, açık arttırma nev-i şahsına münhasır (sui generis)¹⁶ bir satışır. Burada göz önünde bulundurulması gereken bir başka hususta, Komisyonun vereceği iznin zamanıdır. Akademisyenlere ve Yunan Mahkemelerinin yorumuna göre, Komisyon izninin açık arttırmadan önce alınması şart değildir, ancak açık arttırmayı kazanan şahsın, açık arttırma işlemi sonucunda

¹⁵ Bakınız; 1471/2004 ve 610/2002 tarih ve sayılı Yüksek Temyiz Mahkemesi kararları (Arios Pagos)

¹⁶ Bakınız; 1471/2004 tarih ve sayılı Yüksek Temyiz Mahkemesi Kararları (Arios Pagos), 2/1993 sayılı karar ve 1688/1983 tarih ve sayılı Yüksek temyiz Mahkemesi Nihai Celse Kararı (Arios Pagos)

alınacak karara¹⁷ istinaden başlatacağı yasal işlemlerden önce, bu izni alması gerekmektedir. Dolayısıyla; açık arttırmaya katılabilmek için, idari izin alınmasına gerek yoktur.¹⁸

2. İpotek

1892/1990 no'lu Kanun'un 25. maddesi gereğince, sınır bölgelerinde bulunan gayrimenkullere ilişkin her türlü alım satım; aynı ya da sözleşmelerden doğan haklar yasaklanmıştır. Ancak bu haklar, yasal alım-satım işleri haricinde, başka yollarla, ki bu yollar kesinlikle yasal olmak koşuluyla, elde edilmişse, bu yasaklar geçerli olmaz. Yunan Medeni Kanunu'nun 973. maddesi gereğince, ipotek, bu sekiz gerçek (reel) haktan biridir ve dolayısıyla, herhangi bir AB veya AEB ülkesi vatandaşı lehine, 1892/1990 no'lu yasa gereği alınması gerekli izin olmaksızın yapılan ipotek işlemi yasaktır ve geçersizdir.¹⁹ Ancak diğer taraftan, mahkeme kararına dayalı olan ipotek ve ya da kanuna dayalı olan ipotek, işlem harici diğer yasal yollardan elde edilen haklar kapsamına girdiğinden dolayı, herhangi bir, yasaklamaya tabi değildir.

3. Kiralamalar

1892/1990 sayılı Kanun'un 25. maddesi gereği, sınır bölgelerinde bulunan gayrimenkule ilişkin her türlü alım-satım v.b. resmi işlemler, bir Komisyonun vereceği izne tabidir ve aksi takdirde yasaklanmıştır. Ancak, yine aynı konuda Yunan vatandaşları, Yunan asıllılar ve AB ve AEB ülke vatandaşlarına ilişkin, bu yasakların, 6 yıldan az süreli kiralama sözleşmeleri için geçerli olmadığı da belirtilmiştir.

Buna göre, 6 yıldan uzun süreli kiralama sözleşmeleri için, izin alınması gereklidir ancak bu iznin ne zaman alınması gerektiği ise yasa koyucu tarafından kesin olarak belirtilmemiştir.

¹⁷ Bakınız; Yüksek Temyiz Mahkemesi 467/2004 tarih ve sayılı kararı (Arios Pagos). Bu karara göre, açık arttırmayı kazanan kişi, karar özetini sunarak taşınmaz varlıkların mülkiyetine hak kazanmıştır; idari izin ise açık arttırmadan ve gerekçeli karardan sonra alınmıştır.

¹⁸ Bakınız; 1471/2004 tarih ve sayılı Yüksek Temyiz Mahkemesi Kararı (Arios Pagos)

¹⁹ Akademisyenlerin görüşü gereği, ipotek imtiyazının kullanımının yasaklanması, kanunun maksadına, yani sınır bölgelerinin güvenliğinin korunması amacına, hizmet etmez, zira burada sınır bölgesindeki gayrimenkule ilişkin herhangi bir hak iddiası ya da mülkiyet hakkı söz konusu değildir çünkü ipotek sadece bir çeşit güvenlik sigortasıdır ve hak sahibine gayrimenkulün kullanım hakkını vermez. Dahası, bundan önceki mevzuat, yabancılara gayrimenkul imtiyazını kullanma hakkını tanımıştır, dolayısıyla da bu konuda Yunan, AB ve AEB ülkesi vatandaşlarına bir kısıtlama uygulaması çelişkilidir.

Akademisyenler ile hukukçuların ortak görüşleri doğrultusunda²⁰, izin, kiralama sözleşmesi henüz yürürlükte ve geçerli iken yani sözleşmenin ilk altı yılı içerisinde, alınmışsa, kiralama sözleşmesi altı yıldan sonrada geçerli olur. Eğer, ilk altı yıl içerisinde, belirtilen izin alınmamışsa, kiralama sözleşmesi, kalan zaman için hükümsüz hale gelir ve kiralaayan, gayrimenkulün kullanma hakkını talep edebilir. Ticari kiralamalara ilişkin, kiralama sözleşmesinin zorunlu olarak uzatılmasına ya da asgari süreye dair koruyucu düzenlemeler, özel izin alınmadan yapılan, sınır bölgelerindeki kiralama sözleşmelerini kapsamaz.²¹

E. Yukarıda belirtildiği üzere, gayrimenkul edinimine ilişkin Yunan ve Avrupa Birliği vatandaşlarının (gerçek ve tüzel kişiler) tabi olduğu yasal Mevzuat arasında bir farklılık yoktur.²²

Bu mevzuatın şimdiye kadar anayasa ya da kamu yasalarına ilişkin bir sorun çıkarmadan işlev gördüğünün de altı çizilmelidir.

V. Üçüncü Ülke Gerçek ve Tüzel Kişilerinin Yunanistan'da Gayrimenkul Edinmelerine İlişkin Koşullar

1892/1990 sayılı yasa çerçevesinde, "sınır bölgesi" olarak tanımlanan bölgelerde gayrimenkul edinimine ilişkin getirilen sınırlamalar, birtakım değişikliklerle, üçüncü ülke vatandaşları için de geçerlidir. Üçüncü ülke vatandaşlarının, sınır bölgelerinde gayrimenkul edinimi, ancak çok daha kesin birtakım sınırlamalar²³ dahilinde mümkündür.

Örneğin, üçüncü ülke vatandaşlarının sınır bölgelerinde gayrimenkul edinmek için almaları gereken özel izin, bölgesel komisyon yerine, Milli Savunma Bakanlığı tarafından verilmelidir. (1892/1990 sayılı kanun madde 26.2).

²⁰ Bakınız; Yüksek Temyiz Mahkemesi 1312/2005 no'lu kararı (Arios Pagos)

²¹ Bakınız; 210/2004 sayılı Danıştay mütalaası, Yüksek Temyiz Mahkemesi 1312/2005 no'lu kararı (Arios Pagos), Dode kanisa Temyiz Mahkemesi 218/2006 no'lu kararı.

²² Bu olgu, Yunan Mahkemeleri içtihatlarıyla da doğrulanmıştır. 1701/1987 sayılı Danıştay kararında, Ios adasında iki Alman vatandaşının mülk edinimine ilişkin, bölge uzman komisyonu tarafından çıkartılmış bulunan özel iznin, 1892/1990 sayılı kanunun 26. Maddesine uygun olduğu belirtilmiş ve sınır bölgesinde gayrimenkul edinimine ilişkin yasağın başvuru sahibinin AB ülkesi vatandaşı olmasından dolayı kaldırabileceğini söylemiştir. 1892/1990 sayılı kanun gereği, sınır bölgesi olarak belirlenmeyen bölgelerde, AB vatandaşları, ne amaçla kullanılacağına bakılmaksızın ve herhangi özel bir hükme tabi olmadan, tıpkı Yunan vatandaşları gibi gayrimenkul edinebilirler.

²³ Yabancılara ilişkin mağdur edici uygulama yürürlükte ve ancak Yunanistan tarafından imzalanmış bulunan Uluslararası Antlaşmalar'ın öngördüğü ölçüde gereği uygulanabilir.

Ayrıca, daha önce söz edilmiş bulunan; 1892/1990 sayılı kanunun 25.1 maddesi gereği, sınır bölgelerinde gayrimenkul edinimine ilişkin yasaklara uygulanacak istisnai hükümler de üçüncü ülke vatandaşları için geçerli değildir. Zira tüm bu hükümlerin gereği için, Milli Savunma Bakanlığı'na başvurulması şarttır.

Buna ek olarak, 1892/1990 sayılı kanunun 31.2. maddesi gereği, 22/24.6.1927 sayılı Kararname ile ondan sonra çıkarılmış bulunan kararnameler, halen yürürlükte ve yalnızca üçüncü ülke vatandaşı gerçek ve tüzel kişilere uygulanmaktadır, bu da yasaklamaların kaldırılmasına ilişkin hükümleri düzenleyen 1892/1990 sayılı Yasa'nın 26.2. maddesiyle uyuşmaz.

1892/1990 no'lu yasayı çıkaran kanun koyucu, Avrupalı olmayan kişilere karşı uygulanan özel sınırlayıcı hükümleri, ulusal güvenlik nedenlerinden dolayı, yürürlükte bırakmayı tercih etmiştir; 22/24.6.1927 sayılı Kararname'de belirtilen sınır bölgesi tanımı, bu bölgelere ilişkin üçüncü ülke vatandaşlarının söz konusu olduğu her türlü ayni ya da sözleşme gereği doğan haklara istinaden yapılacak işlemler için geçerlidir.²⁴

Ancak, yasakların kalkması için yeni bir usûl oluşturulmuştur, bu da 1892/1990 sayılı yasanın 26.2. maddesinde düzenlenmiştir. Yasa koyucu, bu madde ile üçüncü ülke vatandaşı yabancıları 22/24.6.1927 sayılı Kararname'nin getirmiş bulunduğu kesin yasaklamalardan bir dereceye kadar kurtararak, sınır bölgelerinde gayrimenkul edinimlerini, Milli Savunma Bakanlığı'nın vereceği özel bir izne tabi kılmıştır. Bu izin için gerekli yasal işlemler; dört ile altı ay arası sürmektedir.

Milli Savunma Bakanlığı; diğer yetkili kurumlarla işbirliği yaparak ve ulusal güvenliğin korunmasına öncelik vererek, bu yasaklamaların kaldırılabilmesine karar verecek tek yetkili mercidir.

Milli Savunma Bakanlığı'nın izni olmadan, 1892/1990 sayılı Kanun ve 22/24.6.1927 sayılı Kararname'de sınır bölgesi olarak tanımlanan bölgelerde, yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin yapacakları her türlü işlem ve bu işlemlerden doğacak hak ve sonuçlar geçersiz sayılacaktır. (1892/1990 sayılı kanun, md.30)

Milli Savunma Bakanlığı'ndan izin çıktıktan sonra, üçüncü ülke gerçek ve tüzel vatandaşları, 22/24.6.1927 sayılı Kararname'de sınır bölgesi olarak tanımlanan bölgelerde gayrimenkul edinebilirler.

²⁴ 22/24.6.1927 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereği, aşağıdaki bölgeler sınır bölgesi olarak tanımlanmıştır; Corfu adası ve çevresindeki adacıklar, Girit adası, Skyros adaları, Cephalonia adası, Ioannina, Preveze, Florina, Pella, Serres, Drama, Samos, Chios, Lesvos, Thessaloniki, Chalkidiki, Dodekanisa vilayetleri ve Batı Trakya'nın tümü.

Bu şahıslar, edinmiş oldukları gayrimenkulü, hiçbir prosedüre tabi olmadan Yunan veya AB ülke vatandaşlarına, ya da Yunan asıllılara devredebilirler. Gayrimenkulün devrine ilişkin, ilk sahibinin yabancı olup olmaması, daha sonraki işlemler açısından bir şey fark ettirmez. Eğer gayrimenkulü devralacak şahıs, Yunan veya AB ülkesi vatandaşı ise, komisyondan, eğer üçüncü ülke vatandaşı ise Milli Savunma Bakanlığı'ndan izin almak koşulunu yerine getirdikten sonra, 1892/1990 sayılı Kanun gereği sınır bölgesi olarak tanımlanan bölgelerde gayrimenkul sahibi olabilir.

Özetlenecek olursa, Yunanistan'da yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin kısıtlamalar, AB ülke vatandaşı ya da üçüncü ülke vatandaşı olmasına ve gayrimenkulün bulunduğu bölgeye bağlıdır. Sınır bölgesi olarak tanımlanan bölgelerde gayrimenkul edinimine ilişkin getirilen kısıtlamalar ve yasaklar açısından düşünülecek olursa, A.B. ülke vatandaşları ile üçüncü ülke vatandaşları arasındaki en önemli farklılık, iznine tabi olunacak merciden kaynaklanmaktadır.

Son olarak da üçüncü ülke vatandaşları, daha geniş kısıtlamalara tabidirler, ancak 1892/1990 sayılı kanununun 25.1. maddesinde belirtilen karşılıklı antlaşmaların gereklerinin de yerine getirilme koşulu bakidir.

VI. Yunan Asıllıların Yunanistan'da Gayrimenkul Edinimine İlişkin Koşullar

Yunan asıllılar, kökenleri yüzünden, gerçek veya tüzel kişilikler bazında, farklı muameleye tabi tutulan tek yabancı uyruklular kategorisini oluşturmaktadırlar. Yunan asıllılar üçüncü bir ülke vatandaşlarıdır; bu yüzden sınır bölgelerinde bulunan taşınmaz malların edinilmesi durumunda Yunan Yasalarına tabi olmalarının beklenmesi gerekmektedir. Fakat 1892/1990 sayılı kanunun içeriği, onların Avrupa ve Yunan vatandaşlarıyla aynı muameleye tabi tutulmaları gerektiğini belirtmektedir. İşte bu yüzden, 24.6.1927 tarihli yasanın 22. bendi haricindeki yasakların dışında kalan ve yalnızca 1892/1990 sayılı kanunun sınır bölgeleri ile ilgili taşınmaz mal edinilmesi hususundaki yasaklarının kaldırılması için Yunan asıllılarca yetkili makamlara başvurulmalıdır.

Yunan asıllılarca idare veya kontrol edilen tüzel kişiliklerin, diğer yabancı uyruklular tarafından idare veya kontrol edilen tüzel kişiliklerle karşılaştırıldıkları zaman, herhangi bir tercih hakkına tabi olmadıkları görülmektedir. AB veya AEB üyesi olmayan bir üçüncü ülke yasalarına göre kurulmuş tüzel kişilikler, Yunan asıllılarca idare veya kontrol edilseler dahi, bir Yunanlı tüzel kişilik olarak muamele görmemekte ve 5. paragrafta sözü edilen yasaklara maruz kalmaktadırlar.

VII. Anlaşmaya Taraf Olanların Uyruklarına Bakılmaksızın Uygulanan Kısıtlamalar

Yukarıda sözü edilen sınır bölgelerinde taşınmaz mal edinilmesi hakkında uygulanan yasakların dışında, ayrıca, bir taşınmazın bir sınır bölgesindeki konumuna bakılmaksızın aşağıdaki yasaklar/kısıtlamalarda uygulanmaktadır. Taşınmaz mal edinilmesi hususu, yerleşime açık veya açılacak alanlarda (376/1938 no'lu Kanun uyarınca) yasaklanmış ve ancak özel mülkiyetli ada veya adacıklarda özel bir idari izin alınması karşılığında mümkün olabilmektedir. Taşınmaz mal edinilmesi hususunun, aynı zamanda, kültürel kimliği koruma, ulusal savunma ve Yunanistan'ın güvenliği hakkındaki yasa yoluyla da dayattırılabilmesi mümkündür. Yukarıda sözü edilen tüm kısıtlamalar, anlaşmaya taraf olanların uyruklarına bakılmaksızın düzenlenmişlerdir.

1892/1990 sayılı kanun hükümleri, bir yanda **özel mülkiyetli ada ve adacıklar** diğer yanda **bazı bölgelerde bulunan taş ocağı veya maden arama/işletme** çalışmaları olmak üzere, bir sınır bölgesinde bulunan kıymetin konumuna bakılmaksızın taşınmaz mal edinilmesi hususunda yasaklama getirmektedirler. 28. madde uyarınca; Yunan ada veya adacıklarında gerçek veya tüzel haklar elde etmek isteyen gerçek veya tüzel kişilikler, hangi uyruktan olurlarsa olsunlar, taşınmaz malın kullanım amacını açıklayıcı bir beyan ile birlikte Tarım Bakanlığına başvurarak müracaat formu doldurmak zorundadırlar. İstenilen hakların alınabilmesi, ancak Milli Savunma Bakanlığındaki ilgili birimin mutabakatının sağlanması suretiyle gene Tarım Bakanlığı tarafından verilecek izin ile mümkün olabilmektedir. Bazı dağlık arazilerde²⁵ taş ocağı veya maden arama/işletme faaliyetlerine ait mülki amirler tarafından verilecek her türlü resmi izinlerde Milli Savunma Bakanlığındaki ilgili birimin mutabakatının sağlanması hususu 29. madde uyarınca bir zorunluluktur. Bu işleme yalnızca aşağıdaki durumlar dahil değildir: Yunan Devleti ile olan satış anlaşmaları, belediyeler ve yerel idareler ile amme kanunlarına tabi hukukçular, ayrıca sözleşme yolu ile; aileler tarafından yapılan bağışlar, 6 yıllık sürenin altındaki kiralamalar, sınır tespitleri, hakların müşterek paylaşımları ile hissedarlar arasındaki bölünemez yüzdelerin devri.

Şimdiye kadar belirtilen ve yabancı uyrukluların Yunanistan'da taşınmaz mal edinmeleri hususunu düzenleyen temel yasa olan 1892/1990 yasasının 31. paragrafının 2b fıkrası; 376/1938 no'lu Değiştirilemez Yasanın "yerleşime açık anahtar alanların güvenliği hakkındaki önlemler" kısmının yürürlükte kalmasını sağlamak suretiyle ulusal güvenliğin korunması adına taşınmaz mal edinilmesinde bir başka yasağı devam ettirmektedir. Yukarıda sözü edi-

²⁵ 29. maddeye göre dağlık bölge olarak kabul edilen bölgeler: Karvounia, Pieria, Olympus, Vermion, Dussoron, Vertiskos, Kerdullion, Menikios, Paggaios, Oreon Lekanis ile Girit'in bazı alanlarıdır.

len yasaya göre hali hazırda hem Yunan vatandaşları hem de yabancı uyruklular için, yerleşime açık olan veya açılması muhtemel alanlara giriş, yerleşim ve emlak edinilmesine ait sözleşmeler yapmak yasaklanmıştır.

VIII. Miras

Vasi hakları, ister yasa ya da ister veraset yoluyla intikal etmiş olsun, ne 1892/1990 sayılı kanununa nede 22/24 Haziran 1927 tarihli kararnameye tabidirler. Yabancı uyrukluların aile yoluyla intikal eden hakları herhangi bir başka şart aranmaksızın yukarıdaki belirtildiği şekilde sağlanmaktadır. 1892/1990 sayılı kanunun 1. paragrafının 25., 28., ve 29. maddeleri, sınır bölgelerinde konuşlu taşınmaz mülkler üzerinde gerçek veya tüzel olarak edinilmiş haklarda söz yoluyla yapılan hukuksal işlemler için gayet açık olarak referans teşkil etmektedir. Yukarıda sözü edilen hususların aksine, sonuç itibarıyla, vefat sonrası (mortis causa) yapılan her hukuksal işlemin tamamlanması bir tamamlanma süreci gerektirdiğinden, 1892/1990 sayılı kanunun yasaklama veya kısıtlamalarına tabi değildir. Bunun nedeni ise, 1892/1990 yasasında tanımlanan hukuksal işlemlere ait iptal gerekçelerinin yalnızca bu tip durumlarla ilgili olup, anlaşmazlıkların esaslarıyla ilgili olmamasıdır.

Varislerin, gerek yasalar, gerekse de vasiyetname gereği doğmuş olan hakları, 1892/1990 sayılı kanun ve 22/24.6.1927 sayılı Kararname'ye tabi değildir. 22/24.6.1927 sayılı Kararname, yabancıların veraset haklarının başka hiçbir koşula tabi olmadan tanınmasını öngörür.

1892/1990 sayılı Kanun'un 25.1. ve 28.1. ve 29.1. maddeleri gereği, sınır bölgelerinde ki gayrimenkullere ilişkin her türlü alım-satım işlemlerine getirilmiş olan kısıtlama ve yasaklar, miras durumunda geçerli değildir.

Bunun nedeni ise 1892/1990 sayılı, yasada belirtilen işlemin geçersiz olmasına ilişkin koşulların, işlemin içeriğine değil, mevcudiyetiyle ilgili olmasıdır. Örneğin, sınır bölgelerinde gayrimenkul edinimi, geçerli ve mülke ait bir vasiyetname sonucu gerçekleşmişse, yasaklamalara tabi değildir.

Ancak, ölüme bağlı tasarruflarda gerçekleşen bağışlar, *intervivos* işlem kapsamında mütalaa edildikleri için yasaklamalara da tabidirler.

Son olarak, mirasın kabulü, yasal bir işlem olarak 1892/1990 sayılı kanunun koyduğu kısıtlamalara, tabi değildir.

Sonuç

Özellikle sınır bölgelerinde gayrimenkul edinimine ilişkin getirilen düzenlemeler, Yunanistan'ın 1920'lerden beri süregelen tarihi sürecini yansıtmaktadır.

Bu yasaklamaların önce yabancılara, daha sonra da kendi vatandaşlarına uygulanmış olması ve bunun bir ulusal güvenlik politikası haline getirilmesi, Yunan tarihindeki üzücü olaylara paralel gelişmiştir.

Ancak günümüzde, ulusal güvenlik nedenlerine dayalı olarak bu kısıtlamaların varlığının çok da gerekmediği düşünülecek olursa, bu yasaklamaların tamamen kaldırılmasının arzu edildiğini söyleyebiliriz.